



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

VERBALE DI DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA COMUNALE

COPIA

Del. Nr. 97
Immediatamente Eseguitibile

Oggetto:

PIANO DI RECUPERO IN LOC. QUAINA - PROPRIETA': SOC. PROPRIE IMMOBILIARE S.R.L. -
ADOZIONE

L'anno duemilaventuno il giorno ventisette del mese di aprile alle ore 15.30 nella sala delle adunanze si è riunita la Giunta Comunale, con le modalità straordinarie consentite dall'art.73 del D.L. n. 18 del 17.03.2020, convertito nella legge n.27 del 24.04.2020, con l'intervento dei signori:

GUIDO MALINVERNO	Sindaco	Presente
CRISTINA DEGASPERI	Vice Sindaco	Presente
PIETRO LUIGI GIOVANNI AVANZI	Assessore	Presente
FRANCESCA CERINI	Assessore	Presente
GIOVANNI PAOLO MAIOLO	Assessore	Presente
ANNALISA COLOMBO	Assessore	Presente

Presenti n. **6** di cui in sede DEGASPERI CRISTINA Assenti n. **0**

Partecipa e verbalizza il Segretario Generale dott. ALESSANDRO TOMASELLI, presente presso la sede comunale.

Verificato e accertato con l'ausilio del Segretario comunale, il numero legale dei componenti della Giunta presenti in sede e in videoconferenza simultanea tramite idonea piattaforma, nonché accertato che gli stessi hanno dichiarato di aver ricevuto la documentazione utile per l'esame dell'argomento e che il collegamento in videoconferenza assicura un uso protetto della stessa ed una qualità sufficiente per comprendere gli interventi, il **Sindaco, GUIDO MALINVERNO**, assume la presidenza ed invita l'adunanza a deliberare sull'oggetto sopraindicato.



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

Oggetto:

Proposta nr. **106888**

PIANO DI RECUPERO IN LOC. QUAINÈ - PROPRIETÀ: Soc. PROPRIS IMMOBILIARE S.R.L. - ADOZIONE

(Relatore : Sindaco Guido Malinverno)

LA GIUNTA COMUNALE

VISTI:

- il Decreto Sindacale n.3 del 17/03/2020, con il quale si dispone la possibilità da parte della Giunta Comunale di riunirsi a distanza in modalità telematica, individuando a tal fine procedure straordinarie per la regolamentazione delle relative sedute;
- L'art. 73, comma 1, del Decreto Legge 17/03/2020 n.18, convertito nella Legge N. 27/2020 *“Misure di potenziamento del Servizio sanitario nazionale e di sostegno economico per famiglie, lavoratori e imprese connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19”*, il quale dispone: *“Al fine di contrastare e contenere la diffusione del virus COVID-19 e fino alla data di cessazione dello stato di emergenza deliberato dal Consiglio dei ministri il 31 gennaio 2020, i consigli dei comuni, delle province e delle città metropolitane e le giunte comunali, che non abbiano regolamentato modalità di svolgimento delle sedute in videoconferenza, possono riunirsi secondo tali modalità, nel rispetto di criteri di trasparenza e tracciabilità previamente fissati dal presidente del consiglio, ove previsto, o dal sindaco, purché siano individuati sistemi che consentano di identificare con certezza i partecipanti, sia assicurata la regolarità dello svolgimento delle sedute e vengano garantiti lo svolgimento delle funzioni di cui all'articolo 97 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, nonché adeguata pubblicità delle sedute, ove previsto, secondo le modalità individuate da ciascun ente”*;

PREMESSO che:

- il Sig. GATTA RUDI, legale rappresentante della Soc. PROPRIS IMMOBILIARE S.r.l. con sede in Desenzano d/G. Via Generale dalla Chiesa n° 1 (c.f. 03043170988) in qualità di proprietaria, ha depositato domanda di approvazione del Piano di Recupero in loc. Quainè in data 10/12/2020 prot. 57.670; successivamente



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

la documentazione è stata in parte integrata in data 02/03/2021 con prot. 12.798 ed in data 26/04/2021 con prot. 22.557;

- l'area interessata all'intervento ha la seguente consistenza catastale:

Foglio	Mappale	Superficie catastale	Proprietà
39	480	mq. 3.240	Soc. Propriis Immobiliare S.r.l.
39	481	mq. 3.100	Soc. Propriis Immobiliare S.r.l.
39	63	mq. 1.400	Soc. Propriis Immobiliare S.r.l.

- nel PGT vigente l'area sopra indicata risulta così individuata:
 - “Area agricola di tutela dell'abitato per controllo dello sviluppo urbanistico - disciplinata dall'art. 37 bis delle N.T.A. ed in parte area inserita in fasce o ambiti boscati – disciplinato all'art. 12 bis delle N.T.A.”;
 - sull'area di proprietà come sopra catastalmente individuata insiste un edificio con asterisco che il P.G.T. individua quale Edificio non agricolo e loro pertinenze in zona agricola – disciplinati dall'art. 40 delle N.T.A.;
 - oltre alla citata norma di cui art. 40 delle N.T.A. l'immobile risulta identificato sulle tavole PR schede di analisi del patrimonio edilizio isolato esterno al perimetro del Tessuto Urbano Consolidato con specifica scheda al n° 194.

In detta scheda vengono previste le seguenti e specifiche indicazioni urbanistiche:

- possibilità di demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente, anche con variazione del sedime esistente;
- viene riconosciuto ai fini della riqualificazione e restauro del paesaggio agrario nell'ambito limitrofo *"un incremento delle potenzialità edificatorie fino al raggiungimento massimo di 3.318 mq di superficie lorda di pavimento (slp), 2.300 mq di superficie coperta (SC) e altezza massima consentita di 10,00 m. Per prescrizioni generali nonché per le destinazioni di zona si rimanda alle N.T.A. del Piano delle Regole con specifico riferimento agli “Ambiti produttivi per attività terziaria e commerciale”.*

DATO ATTO che:



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

1. Il progetto di piano di recupero prevede:

- la realizzazione di un nuovo edificio denominato “Lotto 1”, planimetricamente disposto con tipologia a corte localizzato tra la via Salvo d'Acquisto e la Strada delle Quaine con superficie lorda di pavimento complessiva pari a mq. 2.044,12.

La soluzione progettuale prevede un fabbricato di progetto con due piani fuori terra avente destinazione terziario – commerciale; viene inoltre proposta la sistemazione dell'area di pertinenza dell'edificio con la creazione di sistemazioni terra comprensive anche di sistemazioni di zone a verde attrezzato e parcheggi;

- la riqualificazione della viabilità con realizzazione di una rotonda, come da previsione urbanistica di P.G.T., sulla via Salvo d'Acquisto, rotonda che risulta leggermente traslata rispetto alla previsione di P.G.T. che verrà realizzata a scomputo oneri, precisando che detta rotonda per una parte di area incide su proprietà attualmente non comunale per la quale è in corso l'iter di acquisizione di cui alla nota pervenuta il 26.04.20 da parte del Proprietario con la quale sottoscrive la disponibilità per cedere all'Amministrazione del Comune di Desenzano del Garda la porzione di mappale n. 169 Foglio n.40 per una superficie di circa 600 mq per la realizzazione della rotatoria;
- la cessione di porzioni di aree prospicienti la via Salvo d'Acquisto e la via delle Quaine per una superficie pari a mq. 1.050,00;
- viene inoltre previsto in una fase successiva un intervento non oggetto del presente piano attuativo inerente il recupero della cascina dismessa esistente indicata in planimetria come “Lotto 2”, per una superficie lorda di pavimento pari a mq. 457,75.

2. Il piano di recupero presenta i seguenti principali parametri:

- superficie territoriale ambito oggetto di intervento: Superficie mq. 7.763,53

- Superficie lorda di pavimento realizzabile con destinazione direzionale commerciale:

Previsioni P.G.T.	Previsioni progetto
mq. 3.318,00	mq. 2.044,12

Ulteriore s.l.p. prevista non oggetto del presente piano di recupero per il recupero della cascina esistente:

mq. 457,75

S.l.p. complessiva prevista

- Superficie Coperta

	mq 2.501,87 < mq 3.318,00
mq. 2.300	mq. 1.641,94



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

- Altezza massima consentita	mt. 10,00	mt. 8.94
------------------------------	-----------	----------

Standards (previsioni di P.G.T.):

- destinazione direzionale 100% della s.l.p.

- Standards in cessione (previsioni di progetto):

Differenza Superficie a standards da monetizzare
(mq. 2.044,12 – mq. 1.050,00):

- Parcheggi pertinenziali

- Superficie a verde drenante

mq. 2.044,12	
	mq. 1.050,00
	mq. 994,12
mq. 825,62 (0,33 mq/s.l.p. totale prevista)	mq. 962,76
mq. 2.329,06 (30% della S.T.)	mq. 2.983,55

3. il Piano di recupero è composto dalla documentazione sotto elencata registrata al protocollo generale con il n. 57.670 del 10/12/2020 e successivamente integrata in data 02/03/2021 con protocollo n. 12.798 ed in data 26/04/2021 con protocollo n. 22.557:

- Domanda e note di integrazione documentazione;
- Bozza di convenzione;
- Relazione tecnica;
- Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;
- Relazione paesaggistica;
- Relazione geologica;
- Relazione di invarianza idraulica;
- Tav. 1 Inquadramento territoriale;
- Tav. 2 Documentazione fotografica e scheda catastale;
- Tav. 3 Planimetria di rilievo;
- Tav. 4 Planimetria di progetto;
- Tav. 5 Verifiche urbanistiche;
- Tav. 6 Planimetria Urbanizzazioni rete fognaria
- Tav. 6a Planimetria urbanizzazioni Rete acqua e gas;
- Tav. 6b Planimetria urbanizzazioni Rete Illuminazione pubblica e privata;
- Tav. 6c Planimetria Urbanizzazioni Rete Enel e Telecom
- Tav. 6d Planimetria urbanizzazioni Segnaletica verticale;
- Tav. 7 Foto dall'alto stato di fatto;
- Tav. 8 Fotografia dall'alto stato di fatto e planimetria fotoinserimento con



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

rotatoria;

- Tav. 9 Planimetria mitigazioni/alberature;
- Tav. 9^a Planimetria pavimentazioni e parcheggi /particolari costruttivi;
- Tav. 10 Pianta piano interrato;
- Tav. 11 Pianta piano terra;
- Tav. 12 Pianta piano primo;
- Tav. 13 Pianta copertura;
- Tav. 14 Calcoli dimostrativi (S.l.p. e sup. coperta);
- Tav. 15 Sky line;
- Tav. 16 Sezioni di progetto;
- Tav. 17 prospetti di progetto;
- Tav. 18 Fotoinserimenti;
- Tav. 18a Render.

4. La consistenza delle aree a standard secondo previsione di P.G.T. vigente è pari a mq. 2.044,12, consistenza quantificata rispetto alla prevista destinazione direzionale commerciale (100% della s.l.p.).

Il Piano di recupero prevede:

- la cessione gratuita quale standard da destinare a viabilità (allargamento stradale, nuova rotatoria e parte a verde attrezzato) per una superficie pari a mq. 1.050,00;
- la monetizzazione della rimanente parte dello standards pari a mq. 994,00 (mq. 2.044,00 – mq. 1.050,00);

5. Il valore di monetizzazione delle aree non cedute commisurato all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione, come previsto dall'art. 46 della L.R.12/05, consiste nel caso specifico, non tanto nel poter realizzare volumetria in più, ma semplicemente nel mantenere la disponibilità della corrispondente area mentre il Comune, attraverso la monetizzazione, potrà acquisire le aree a standard nelle altre posizioni previste dal PGT;

6. Nel caso specifico:

- valutata la localizzazione del piano attuativo posto in zona periferica esterna all'abitato di Rivoltella;
- confrontato il valore unitario con quello già applicato ai più recenti piani attuativi aventi collocazione confrontabili con quelli in oggetto:
€/mq 200,00 del piano di recupero edificio in via Mabellini (delib. C.C. 223 del 25/07/2014),



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

si ritiene congruo il valore di monetizzazione di **€/mq 200,00**;

- conseguentemente il valore complessivo della monetizzazione ammonta ad **€ 198.824,00** (mq. 994,12 x €/mq 200,00).

L'importo di monetizzazione verrà versato in sede di stipula della convenzione.

7. L'attuazione dell'ambito di trasformazione è inoltre subordinata alla dotazione del seguente standard di qualità aggiuntiva per un importo ammontante a 1,5 volte gli oneri di urbanizzazione secondaria con il seguente valore complessivo:

- mq 2.044,12 x €/mq 45,40 x 1,5 = **€ 139.204,57**

Detto importo di qualità aggiuntiva verrà posto a scomputo per esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione relative alla realizzazione della nuova rotonda su via Salvo d'Acquisto e all'adeguamento di via delle Quaine.

8. Il contributo per oneri di urbanizzazione risulta dal seguente ammontare (calcolato secondo le tariffe oggi vigenti, di cui alla deliberazione di Giunta comunale n. 31 del 04/02/2020 e deliberazione Giunta comunale n. 415 del 24/12/2019 con riferimento al comma 7 bis dell'art. 38 della L.R. 12/2005 e s.m.i.):

- per oneri di urb. 1^a = mq. 2.044,12 x €/mq 71,98 = € 147.135,75
- per oneri di urb. 2^a = mq. 2.044,12 x €/mq 45,40 = € 92.803,04
- contributo sul costo di costruzione: 10% sul preventivo delle opere.

Importo stimato intervento (da verificare in sede di rilascio del titolo edilizio con apposito preventivo di spesa) € 2.600.000,00 x 10% = € 260.000,00;

Totale contributo di costruzione dovuto € 499.938,79.

9. Relativamente all'importo previsto del contributo di costruzione e di quello relativo allo standard di qualità aggiuntivo ammontante complessivamente ad **€ 639.143,36**, il Piano di recupero prevede la realizzazione di opere a scomputo consistenti nella realizzazione di una nuova rotonda sulla via Salvo d'Acquisto e nella riqualificazione di parte della via delle Quaine.

L'importo delle opere a scomputo risulta per importo complessivo pari a **€ 639.121,12** (vedasi computo estimativo di massima allegato da verificare puntualmente): tali opere hanno ottenuto un parere preliminare di massima favorevole da parte del Settore Lavori Pubblici in data 23/04/2021, con riserva di verifica dettagliata in merito alle opere e quantità previste in sede di rilascio del titolo edilizio inerente le opere di urbanizzazione.

10. In merito alla realizzazione della rotonda prevista dal P.G.T. finalizzata alla riqualificazione e messa in sicurezza della viabilità in prossimità dell'incrocio tra la via



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

delle Quaine con la via Salvo d'Acquisto, si evidenzia quanto segue:

- in merito alla realizzazione della rotatoria dovrà essere espletata in fase esecutiva dell'opera la procedura prevista dall'art. 9 comma 15 della L.R. 12/2005 e s.m.i., in quanto rispetto alle previsioni contenute nel P.G.T., detta rotonda viene leggermente traslata planimetricamente al fine di posizionarla su una area per la quale il Comune ha già per buona parte la disponibilità mentre per la porzione non ancora disponibile alla proprietà comunale è in corso con il privato l'iter per la sua acquisizione.

11. Il piano attuativo è stato esaminato in data 21/12/2020 con verbale n. 327 dalla Commissione del Paesaggio con parere favorevole ponendo delle prescrizioni relative all'inserimento dei pannelli fotovoltaici, e successivamente trasmesso alla Soprintendenza in data 28/12/2020 prot. n. 60538 per il parere di competenza previsto dall'art. 16 della Legge 17/08/1942 n. 1150 al quale non è seguita alcuna osservazione nel termine di 90 giorni, e nemmeno successivamente.

Si ritengono pertanto assolti gli adempimenti relativi agli aspetti di carattere paesistico preliminari all'adozione del piano attuativo.

12. Il piano attuativo ha ottenuto e/o richiesto i seguenti pareri:

- Pareri della Ditta Acque Bresciane in data 05/02/2021 prot. 9823 ed in data 16/03/2021 prot. 23412;
- Richiesta di parere tramite pec all'ENEL in data 02/03/2021;
- Richiesta di parere all'Italgas con pec in data 02/03/2021;
- Parere Soc. TELECOM in data 22/03/2021.

VISTO l'art.14 della legge regionale 11 marzo 2015 n.12 che disciplina l'approvazione dei Piani Attuativi;

VISTI gli allegati pareri:

- favorevole sotto il profilo della regolarità tecnica espresso da parte della dirigente dell'Area Servizi al Territorio - arch. Cinzia Pasin;
- favorevole sotto il profilo della regolarità contabile, espresso da parte della dirigente dell'Area Servizi Finanziari - dott.ssa Loretta Bettari;

ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, come modificato dalla legge n.



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

213/2012;

VISTO l'art. 48 del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267;

VISTA la L.R. 11/03/2015 n.12;

VISTO il Capo III dello Statuto Comunale;

CON VOTI favorevoli unanimi, espressi dai presenti ai sensi di legge;

DELIBERA

1. di dare atto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di adottare il Piano di recupero sito in Loc. Quaine sull'area di proprietà della Ditta Propriis Immobiliare S.r.l. come sopra indicato secondo gli elaborati sopra elencati al punto "3" delle premesse, registrati al protocollo generale con il n. 57.670 del 10/12/2020 e successivamente integrati in data 02/03/2021 con protocollo n. 12.798 ed in data 26/04/2021 con protocollo n. 22.557;
3. di dare atto che, come indicato al punto "4" delle premesse, la consistenza delle aree a standard secondo previsione di P.G.T. vigente è pari a mq. 2.044,12, consistenza quantificata rispetto alla prevista destinazione direzionale commerciale (100% della s.l.p.).
Il Piano di recupero prevede:
 - la cessione gratuita quale standard da destinare a viabilità (allargamento stradale, nuova rotatoria e parte a verde attrezzato) per una superficie pari a mq. 1.050,00;
 - la monetizzazione della rimanente parte dello standards pari a mq. 994,12 (mq. 2.044,12 – mq. 1.050,00);
4. di determinare in **€/mq 200,00** il valore unitario dello standard e quindi in complessivi **€ 198.824,00** l'importo della monetizzazione dovuta (mq. 994,12 x €/mq 200,00), importo che verrà versato interamente in sede di stipula della convenzione;



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

5. di dare atto che l'attuazione del piano di recupero comporta, oltre alla monetizzazione, la corresponsione dei seguenti importi:
- standard di qualità aggiuntiva per un importo ammontante a 1,5 volte gli oneri di urbanizzazione secondaria corrispondente a:
 $\text{mq. } 2.044,12 \times \text{€}/\text{mq. } 45,40 \times 1,5 = \text{€ } 139.204,57;$
 - contributo di costruzione con i seguenti importi:
 - per oneri di urb. 1^a = $\text{mq. } 2.044,12 \times \text{€}/\text{mq. } 71,98 = \text{€ } 147.135,75$
 - per oneri di urb. 2^a = $\text{mq. } 2.044,12 \times \text{€}/\text{mq. } 45,40 = \text{€ } 92.803,04$
 - contributo sul costo di costruzione 10% sul preventivo delle opere
 - Importo stimato intervento (da verificare in sede di rilascio del titolo edilizio con apposito preventivo di spesa) $\text{€ } 2.600.000,00 \times 10\% = \text{€ } 260.000,00;$
 - Totale contributo di costruzione dovuto **€ 499.938,79;**
6. di dare atto che l'importo previsto del contributo di costruzione e dello standard di qualità aggiuntivo ammontante complessivamente ad **€ 639.143,36**, viene posto a scomputo oneri relativamente alla prevista realizzazione di opere inerenti la nuova rotonda sulla via Salvo d'acquisto e nella riqualificazione di parte della via delle Quaine. L'importo delle opere a scomputo risulta pari a **€ 639.121,12** (vedasi computo estimativo di massima allegato). Le opere previste a scomputo hanno ottenuto un parere preliminare di massima favorevole da parte del Settore Lavori Pubblici in data 23/04/2021 con riserva di una più dettagliata verifica in merito alle opere e quantità previste in sede di rilascio del necessario titolo edilizio inerente le opere di urbanizzazione;
7. di dare atto che relativamente allo scomputo delle opere inerenti la nuova rotonda sulla via Salvo d'Acquisto è vincolante:
- a. il perfezionamento dell'iter di acquisizione da parte del Comune dell'area di sedime oggetto di realizzazione della rotonda di cui la nota pervenuta il 26.04.21 da parte del Proprietario della porzione di area con la quale sottoscrive la disponibilità a cedere all'Amministrazione del Comune di Desenzano del Garda la porzione di mappale n. 169 Foglio n.40 per una superficie di circa 600 mq per la realizzazione della rotatoria;
 - b. espletare in fase esecutiva la procedura prevista dall'art. 9 comma 15 della L.R. 12/2005 e s.m.i. in quanto rispetto alle previsioni contenute nel P.G.T. per detta rotatoria viene prevista una leggera modifica planimetrica;
 - c. acquisire da parte del proponente il nulla-osta da parte del Comune di Sirmione



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

quale proprietario della strada;

8. di precisare che in merito alle opere poste a scomputo, nel caso non risulti possibile per impedimenti non imputabili al Comune la realizzazione della rotatoria, dovranno essere rideterminate le modalità di versamento del contributo di costruzione e standard previste con riferimento alla parte posta a scomputo oneri con il versamento della quota di scomputo non realizzata;
9. di dare, inoltre, atto che:
 - a. il piano attuativo viene adottato dalla Giunta comunale ai sensi del disposto del "1" comma dell'art. 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i. in quanto piano attuativo conforme alle previsioni del PGT;
 - b. ai sensi del disposto del "2" comma dell'art. 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i., la deliberazione di adozione sarà depositata per 15 (quindici) giorni consecutivi nella segreteria comunale, unitamente agli elaborati; gli atti sono altresì pubblicati nel sito informatico dell'amministrazione comunale; del deposito e della pubblicazione nel sito informatico dell'amministrazione comunale è data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio;
 - c. come previsto dal disposto del "3" comma dell'art. 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i., durante il periodo di pubblicazione chiunque ha facoltà di prendere visione degli atti depositati e, entro 15 (quindici) giorni decorrenti dalla scadenza del termine per il deposito può presentare osservazioni;
10. di dichiarare, con separata ed unanime votazione, l'immediata eseguibilità del presente atto, ai sensi dell'articolo 134, ultimo comma, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 e dell'articolo 46, comma 2, dello Statuto, stante l'urgenza di darvi attuazione.

Atto: GIUNTA COMUNALE

R.U.P. Cinzia Pasin

Proponente: Sindaco Guido Malinverno



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

Letto, confermato e sottoscritto.

II SINDACO
Guido Malinverno

II SEGRETARIO GENERALE
dott. Alessandro Tomaselli

(*) Atto firmato digitalmente

La presente deliberazione di GIUNTA COMUNALE nr.. 97 del 27/04/2021 sarà pubblicata all'Albo Pretorio e contestualmente comunicata in elenco ai Capigruppo Consiliari ai sensi dell'art.125, comma 1, D. Lgs. n. 267/2000.

E' stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, ultimo comma, del D. Lgs. n. 267/2000.