



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA
Provincia di Brescia

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

DELIBERAZIONE N° 393 del 22/10/2024

OGGETTO:

PIANO ATTUATIVO DENOMINATO "VILLA ADELE" DISCIPLINATO DALL'ART. 31.14 DELLE N.T.A. - L.GO C. BATTISTI N. 85 – GARDA TIM COSTRUZIONI S.R.L. - ADOZIONE

L'anno duemilaventiquattro addì ventidue del mese di Ottobre alle ore 15:00, nella sala delle adunanze, si è riunita la Giunta Comunale, con l'intervento dei signori:

N.	Qualifica	Nome	Presente	Assente	Note
1	Sindaco	MALINVERNO GUIDO	X		Partecipa on line
2	Vice Sindaco	MEDIOLI STEFANO	X		
3	Assessore	DEGASPERI CRISTINA	X		
4	Assessore	AVANZI PIETRO LUIGI GIOVANNI	X		
5	Assessore	MAIOLO GIOVANNI PAOLO	X		
6	Assessore	LORENZONI STEFANIA	X		

PRESENTI: 6 ASSENTI:0

Partecipa il Segretario generale, dott. Alessandro Tomaselli.

Verificato che i membri intervenuti sono in numero legale, il **Sindaco, Guido Malinverno** assume la presidenza ed invita l'adunanza a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

OGGETTO:

PIANO ATTUATIVO DENOMINATO "VILLA ADELE" DISCIPLINATO DALL'ART. 31.14 DELLE N.T.A. - L.GO C. BATTISTI N. 85 – GARDA TIM COSTRUZIONI S.R.L. - ADOZIONE

Relatore: Sindaco Guido Malinverno

LA GIUNTA COMUNALE

VISTO l'art. 6 del documento sulla "Disciplina per il funzionamento della Giunta Comunale", approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 157 del 23.05.2023, che testualmente recita: *"La partecipazione alle riunioni della Giunta comunale può aver luogo anche con modalità telematica che consenta a uno o più dei componenti l'Organo ed al Segretario Generale (o suo vice) di partecipare a distanza, da luoghi diversi dalla sede comunale. In tal caso, in via convenzionale, le sedute si intendono tenute presso la sede del Comune".*

PRESO ATTO della partecipazione alla presente seduta di Giunta Comunale del Sindaco Guido Malinverno in video conferenza, su piattaforma informatica di "Zoom";

DATO ATTO che la riunione si è svolta con utilizzo di strumenti informatici, che hanno potuto garantire quanto previsto dall'art 6 - commi 6 - 7 - 8 della "Disciplina per il funzionamento della Giunta Comunale";

PREMESSO che:

1. in data 04/08/2022 prot. n. 45889 è stato depositato al Protocollo generale del Comune domanda di approvazione del Piano Attuativo denominato "VILLA ADELE" sito in Lungolago C. Battisti n° 85 da parte del Sig. TIMUR MEDNOV in qualità di Legale rappresentante della Soc. GARDA TIM COSTRUZIONI S.r.l., con sede in Verona, Via G. Murari Brà n. 49/c, c.f. 04708150232, quale società proprietaria dell'area interessata dall'intervento;
2. il Piano Attuativo è stato successivamente aggiornato con documentazione depositata in data 09/10/2024 prot. n. 59886;
3. l'area riguardante il Piano Attuativo risulta così individuata come da risultante dell'aggiornamento catastale desunto alla data del presente atto: N.C.T. Comune censuario di Desenzano del Garda: mappali 98 – 99 – 100 – 415 – 416 del Foglio 2 e mappale 313 del Foglio 5. La soluzione progettuale prevede sia la realizzazione di due nuovi edifici oltre alla ristrutturazione di un edificio esistente con destinazione residenziale;
4. l'area sopra citata ricade nel Piano di Governo del Territorio vigente del Comune di Desenzano del Garda adottato con D.C.C. n° 75 del 18 Ottobre 2016, esecutiva dal

16/11/2016, efficace dal 02/11/2016 (avviso sul BURL - Serie avvisi e concorsi n. 44 del 02/11/2016) e approvato definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 24 Marzo 2017, efficace dal 28/06/2017 (avviso sul BURL - Serie avvisi e concorsi n. 26 del 28/06/2017) in "Ambito residenziale a media densità – normato all'art. 32 delle N.T.A";

5. la proposta di Piano Attuativo è presentata in forza dei disposti normativi di cui all'art. 31.14 delle N.T.A. vigenti per i quali l'intervento edilizio soggiace inoltre alle seguenti specifiche prescrizioni normative:

"... Si prevede l'attivazione di Piani Attuativi, anche se non puntualmente individuati negli elaborati grafici per interventi edilizi che prevedono l'inserimento di destinazioni aventi pesi insediativi superiori ai seguenti limiti:

DESTINAZIONE SOGLIA PER PREVENTIVA APPROVAZIONE DI PIANO ATTUATIVO IN AMBITO RESIDENZIALE

R - Residenza - per volumetrie superiori a mc 5.000

- gli interventi con volumetrie comprese tra mc 2.000 e mc 5.000 sono attivabili attraverso il Permesso per Costruire Convenzionato (PCC).

I limiti sopraesposti vengono innalzati del 20% nel caso di soli interventi di ristrutturazione.

L'obbligo di preventiva approvazione di Piano Attuativo è finalizzato all'adeguamento del livello di dotazione di servizi per l'ambito ed il contesto alla luce del nuovo peso";

La soluzione progettuale prevede all'interno dell'area di proprietà la realizzazione di due interventi:

- il primo intervento prevede una nuova costruzione che incide per una volumetria pari a mc. 4.873,45;
- il secondo intervento prevede la ristrutturazione dell'edificio esistente avente una volumetria finale di mc. 6.579,27.

Pertanto, valutate le risultanze complessive dell'intervento sull'area di proprietà che prevedono una volumetria complessiva pari a mc. 11.452,72, in conformità ai dettami urbanistici sopra riportati, lo stesso potrà essere attivabile mediante procedura di Piano Attuativo.

6. il progetto di Piano Attuativo prevede:

Superficie territoriale da rilievo: mq. 5.794,00

Volumetria realizzabile all'interno del comparto:

Stato di fatto:

- | | |
|---|---------------|
| a) recupero volumetria edificio esistente | mc. 7.405,47 |
| b) volumetria per realizzazione nuovi edifici | mc. 5.062,24* |

(*) generata dall'applicazione dell'indice di zona sull'area esterna non pertinenziale all'edificio esistente e dalla demolizione del blocco fuori terra destinato a garage (mc. 1.987,50 + mc. 1.837,50 + mc. 1.237,24).

Stato di progetto:

a) volumetria di progetto edificio esistente	mc. 6.579,27 < mc. 7.405,47
b) volumetria nuovi edifici	mc. 4.873,45 < mc. 5.062,24

Superficie linda di pavimento (S.L.P.) di progetto:

a) edificio esistente	mq. 2.193,09
b) nuovi edifici	mq. 1.624,48

Indice di copertura ammesso da P.G.T.:

50% superficie lotto (mq. 5.794 x 50%)	mq. 2.897,00
--	--------------

Indice di copertura di progetto:	mq. 2.056,97 < mq. 2.897,00
----------------------------------	-----------------------------

Altezza massima prevista da P.G.T.:	mt. 10,00
-------------------------------------	-----------

Altezza prevista edificio di progetto:

a) edificio esistente oggetto di ristrutturazione, mantenimento altezza esistente	
b) nuova edificazione:	max mt. 9,29

Indice drenante previsto da P.G.T.:

30% superficie lotto (mq. 5.794 x 30%)	mq. 1.738,20
--	--------------

Indice drenante di progetto	mq. 1.941,43
-----------------------------	--------------

Superficie a parcheggio da normativa (1 mq./10 mc.)

a) Edificio esistente (mc. 6.579,27/10 mc.)	mq. 657,93
b) Nuovi edifici (mc. 4.873,45/10 mc.)	mq. 487,34
Totale	mq. 1.145,27
Superficie a parcheggio di progetto:	
Posti auto	mq. 1.016,90
Spazio di manovra	mq. 878,49
Totale	mq. 1.895,39

Quantificazione superficie a standard dovuto:

a) *Edificio esistente*

Determinazione superficie a standard sulla soluzione di progetto come da previsioni P.G.T. vigente:

Abitanti equivalenti: mc. 6.579,27/175 mc./ab. = n° 37,595 abitanti

Standard da normativa vigente: Abit. 37,595 x 40 mq./ab. = mq. 1.503,83

Determinazione standard edificio esistente:

Abitanti equivalenti mc. 7.405,47/150 mc./ab. = n° 49,37 abitanti

Quantificazione standard preesistente:

n° 49,37 Ab. x 26,5 mq./ab. = mq. 1.308,30

Quantificazione differenza superficie a standard:
mq. 1.503,83 – mq. 1.308,30 = mq. 195,53.

b) *Nuovi Edifici di progetto*

Abitanti equivalenti: mc. 4.873,45/175 mc./ab. = n° 27,85 abitanti

Standard da normativa vigente: Abit. 27,85 x 40 mq./ab. = mq. 1.113,93

Totale Standard previsto all'interno del Piano Attuativo:

mq. 195,53 + mq. 1.113,93 = mq. 1.309,46

7. Il piano attuativo è composto dai seguenti elaborati acquisiti quale documentazione informatica al Protocollo Generale Comunale in data 09/10/2024 prot. n. 59886, ed allegati al presente documento quale parte integrante e sostanziale dello stesso:

- 01.A inquadramento cartografico
- 01.B rilievo dell'area
- 01.B2 rilievo dell'area
- 01.C inquadramento fotografico
- 01.D masterplan
- 01.E1 prospetti ambientali
- 01.E2 sezioni ambientali
- 01.E3 sezioni ambientali
- 01.F foto inserimenti
- 02.A stato di fatto piano terra e rilievo essenze
- 02.B stato di progetto piano terra e progetto essenze
- 02.C stato comparativo piano terra e essenze
- 02.D stato di progetto sezioni
- 02.F stato comparativo piano terra
- 02.G stato comparativo sezioni
- 03.A stato di progetto tipologie edilizie
- 04.A dimostrazione volumi
- 04.B dimostrazione verde profondo – parcheggio – altezza
- 04.C schema acque nere e bianche
- 04.D scavi e reinterri
- 04.E esiti scavi archeologici
- Relazione urbanistico edilizia
- Relazione illustrativa
- Relazione paesaggistica
- Relazione fotografica
- Esito accertamenti archeologici preventivi
- Invarianza idraulica
- Parere Acque Bresciane

DATO ATTO, altresì, che:

1. il Piano Attuativo relativamente al contributo di costruzione calcolato secondo le tariffe ad oggi vigenti, prevede la seguente consistenza:

Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria:

- *Ristrutturazione edificio esistente:*

urbanizzazione primaria: mc 6.579,27 x €/mc 3,12 = € 20.527,32

urbanizzazione secondaria: mc 6.579,27 x €/mc 7,40 = € 48.686,60

- *Nuovi edifici residenziali:*

urbanizzazione primaria: mc 4.873,45 x €/mc 7,78 = € 37.915,44

urbanizzazione secondaria: mc 4.873,45 x €/mc 18,49 = € 87.192,18

Costo di costruzione

Il contributo relativo al costo di costruzione verrà determinato in sede di rilascio del titolo edilizio permesso di costruire quantificandolo secondo tabella ministeriale e caratteristiche costruttive.

2. il Piano Attuativo, relativamente alla consistenza delle aree a standard, prevede una dotazione generale di standard pari a mq 1.309,46 di cui viene prevista la monetizzazione per l'intero importo.

Al fine della quantificazione del valore di monetizzazione dello standard, si procede alla determinazione attraverso un valore di stima commisurato all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione, come previsto dall'art. 46 della L.R.12/05;

Nel caso specifico al fine di addivenire ad un congruente valore di stima, viene considerato:

- l'ubicazione dell'area in oggetto, di fatto posta in zona adiacente al centro storico in zona pregiata fronte lago; contesto di valore che risulta inoltre essere servito da tutti i servizi di prima necessità;
- le stime contenute nel Piano dei Servizi dei proventi delle monetizzazioni dai piani attuativi che indicano genericamente dei valori tra €/mq 150,00 ed €/mq 300,00;
- i precedenti importi dello standard quantificati su interventi similari.

RITENUTO congruo assumere un valore di monetizzazione pari ad €/mq 300,00 e che, pertanto, il valore di monetizzazione complessivo ammonta a € 392.838,00 (mq 1.309,46 x €/mq 300,00) da regolare in sede di stipula della convenzione, con il versamento al Comune contestuale alla firma.

CONSIDERATO che la proposta progettuale:

- è stata esaminata dalla Commissione per il Paesaggio nella seduta del 05/12/2022 con verbale n° 454 ottenendo parere favorevole;
- in data 17/01/2023 con prot. 3407 la documentazione comprensiva del parere della Commissione del Paesaggio è stata inviata ai sensi dell'art. 16, commi 3 e 4, della legge 1150/1942 alla Soprintendenza di Brescia, per la valutazione di competenza;
- la Soprintendenza ha inviato nota di sospensione termini in data 11/04/2023 prot. 7865 (riscontro deposito al Comune con prot. 22883 del 13/04/23) richiedendo documentazione integrativa ed evidenziando la necessità di effettuare un sopralluogo *in situ*. La nota di sospensione termini risulta inviata dalla Soprintendenza al Comune trascorsi 85 giorni su 90 dal deposito della pratica presso la Soprintendenza, termine per l'espressione di parere da parte del suddetto Ente;
- la Soprintendenza, conseguentemente al sopralluogo effettuato *in situ*, richiede dei sondaggi a campione per verificare la presenza di eventuali reperti archeologici;
- a seguito della valutazione delle risultanze dei sondaggi effettuati i quali hanno dato evidenza della presenza di reperti archeologici, è stato predisposto un parere finale dalla Soprintendenza sotto l'aspetto archeologico, prot. 6616 del 28/03/2024, avente le seguenti condizioni:
 - Area Est nella quale è emersa una fornace per laterizi estesa nella zona occupata dalla cabina Enel e dalla piscina di progetto. Si prescrive che le opere in progetto non dovranno interferire con le strutture, le quali dovranno rimanere *in situ* adeguatamente protette con rete di cantiere a maglia fine e con strato di inerte con successivo reinterro;
 - Area sud – ovest – ritrovamento di reperti relativi all'acquedotto così suddivisi: i meglio conservati da collocare presso il Museo Rambotti, gli altri tre blocchi potranno essere spostati verso il confine ovest del lotto in area non oggetto di intervento, prevedendo adeguata protezione;
 - le operazioni di scavo nei pressi della Cabina Enel esistente nel settore sud – ovest dovranno essere effettuate con assistenza archeologica in corso d'opera da parte di professionista archeologo.
- Conclusa la procedura archeologica, in merito alla procedura urbanistica connessa al Piano Attuativo, lo studio Azzali incaricato della progettazione, in data 08/04/2024 deposita al protocollo del Comune la documentazione integrativa richiesta con nota della Soprintendenza del 11/04/2023 prot. 7865. Tali elaborati vengono inviati alla Soprintendenza in data 10/05/2024 prot. 29994, riattivando conseguentemente i termini previsti per l'acquisizione del parere della Soprintendenza;
- Nel termine complessivo di novanta giorni previsto da normativa non è pervenuto parere da parte della Soprintendenza; detto termine viene considerato al netto della sospensione termini avvenuta con specifica nota della Soprintendenza sino alla ricezione dell'integrazione documentale prodotta dalla parte. Si ritiene pertanto ad oggi concretizzato il parere favorevole per silenzio/assenso;

PRESO ATTO della nota del Settore Ecologia e Ambiente del 12/12/2023, per quanto di competenza comunale, relativa al recapito in condotta fognaria;

DATO ATTO che Responsabile del Procedimento è il Geom Luigi Rossi- Responsabile Settore Edilizia e Urbanistica;

VISTI gli allegati pareri:

favorevole sotto il profilo della regolarità tecnica, espresso da parte del 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, modificato dalla legge n. 213/2012;

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

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 Attuativo denominato "VILLA ADELE" sito in Lungolago C. Battisti n° 85 presentato dal Sig. TIMUR MEDNOV in qualità di Legale rappresentante della Soc. GARDA TIM COSTRUZIONI S.r.l., con sede in Verona, Via G. Murari Brà n. 49/c, c.f. 04708150232, come sopra specificato; il Piano Attuativo interessa un'area che ricade catastalmente al N.C.T. Comune censuario di Desenzano del Garda sui mappali 98 – 99 – 100 – 415 – 416 del Foglio 2 e sul mappale 313 del Foglio 5;
3. di adottare il Piano Attuativo composto dagli elaborati indicati nelle premesse e acquisiti quale documentazione informatica al Protocollo Generale Comunale in data 09/10/2024 prot. n. 59886, allegati al presente documento quale parte integrante e sostanziale dello stesso;

4. di dare atto che, come indicato nelle premesse, il Piano Attuativo prevede una dotazione generale di standard pari a mq 1.309,46 di cui viene prevista la totale monetizzazione;
5. di determinare il valore di monetizzazione delle aree a standard in €/mq 300,00, pari ad un importo complessivo di € 392.838,00 (mq 1.309,46 x €/mq 300,00);
6. che in fase di esecutiva vengano rispettate le prescrizioni poste nella nota della Soprintendenza Archeologica del 28/03/2024 prot. 6616 sopra richiamata, relative ai ritrovamenti emersi in situ, dandone evidenza ad opere eseguite;
7. di dare atto che il Piano Attuativo viene adottato dalla Giunta Comunale ai sensi del disposto del comma 1 dell'art. 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i. in quanto Piano Attuativo conforme alle previsioni del PGT;
8. di dare atto altresì che ai sensi del disposto del comma 2 dell'art. 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i., la deliberazione di adozione è 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. Come previsto dal disposto del comma 3 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;
9. di dare atto che responsabile del procedimento è il Geom Luigi Rossi- Responsabile Settore Edilizia e Urbanistica;
10. di dichiarare con separata ed unanime votazione l'immediata eseguibilità della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 134, ultimo comma, del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267 e dell'art. 46, comma 2 dello Statuto Comunale, stante l'urgenza di darvi attuazione.

R.U.P.: Luigi Rossi
Proponente:Sindaco Guido Malinverno

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
Guido Malinverno

IL SEGRETARIO GENERALE
dott. Alessandro Tomaselli

Testo firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 D.Lgs. n.82/2005

La presente deliberazione di GIUNTA COMUNALE nr. 393 del 22/10/2024 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, D.Lgs. n. 267/2000.