



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA
Provincia di Brescia

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

DELIBERAZIONE N° 474 del 23/12/2025

OGGETTO:

PIANO ATTUATIVO AMBITO PRODUTTIVO TERZIARIO COMMERCIALE DENOMINATO AUT - 13B VIA MANTOVA, DISCIPLINATO DALL'ART. 36TER.14 N.T.A. - PROPONENTE: GILIOLI COSTRUZIONI SAS. VIA COLOMBARE DI CASTIGLIONE. ADOZIONE

L'anno duemilaventicinque addì ventitre del mese di dicembre 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	
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: 4 ASSENTI:2

Partecipa il Vice Segretario Generale, dott. Enrico Benedetti.

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

OGGETTO:

PIANO ATTUATIVO AMBITO PRODUTTIVO TERZIARIO COMMERCIALE DENOMINATO AUT - 13B VIA MANTOVA, DISCIPLINATO DALL'ART. 36TER.14 N.T.A. - PROPONENTE: GILIOLI COSTRUZIONI SAS. VIA COLOMBARE DI CASTIGLIONE. ADOZIONE

Relatore: Vice Sindaco Stefano Medioli

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

1. il Sig. Gilioli Gianpaolo, in qualità di socio accomandatario della Soc. GILIOLI COSTRUZIONI S.a.s., con sede in Lonato del Garda in Via Mantova n. 20 ed il Sig. Gilioli Niccolò, in qualità di amministratore della soc. GILIOLI S.r.l. con sede in Lonato del Garda Via Mantova n° 20, proprietari dell'area contraddistinta al N.C.T. ai mappali 349 – 354 – 356 del foglio 31, hanno depositato in data 02/10/2025 con prot. 60.264 con successive integrazioni in data 03/11/2025 con prot. 67.192, in data 05/11/2025 con prot. 67.902, in data 24/11/2025 con prot. 72.268 e in data 25/11/2025 con prot. 75.833, domanda di approvazione del piano attuativo denominato “AMBITO PRODUTTIVO TERZIARIO - COMMERCIALE AUT 13b Via Mantova” sito in Via Colombare di Castiglione;

2. l'area riguardante il piano attuativo ha la seguente consistenza:

Foglio	Mappale	Superficie catastale	Proprietà
31	354	mq. 4.416	Soc. Gilioli Costruzioni S.a.s.
31	349	mq. 774	Soc. Gilioli Costruzioni S.a.s.
31	356	mq. 69	Soc. Gilioli Costruzioni S.a.s.
Totale Sup. catastale		mq. 5.259,00	

Superficie reale da rilievo topografico mq. 5.401,39.

3. nel PGT vigente l'“Ambito Produttivo Terziario Commerciale AUT 13b” è disciplinato dall'art. 36 ter.14 delle NTA “Ambiti soggetti a previsioni specifiche”, con l'attribuzione delle seguenti previsioni:

- | | |
|---|-------------------------------|
| 1) Superficie territoriale: | mq. 5.259,00 |
| 2) Superficie coperta ammessa 50% sup. lotto: | mq. 2.630 |
| 3) Superficie lorda di piano realizzabile: | max mq. 1.950 |
| 5) Dotazioni di servizi minime: | mq. 1.950 (100% della s.l.p.) |

- | | |
|--|----------------|
| 6) Dotazione di servizi da reperire in loco: | mq. 195 |
| 7) Dotazione di servizi di possibile monetizzazione: | mq. 1.755 |
| 8) Quota perequativa (n° volte gli oneri di urb. Secondaria) | 1,5 |
| 9) Altezza massima: | mt. 10,00 |
| 10) Rapporto di copertura | max 0,50 mq/mq |
| 11) Indice drenante | 30% area lotto |

Con riferimento alla superficie territoriale indicata nella specifica scheda delle N.T.A. le norme evidenziano con nota che *“le misurazioni dell'area inserite nelle tavole di P.G.T. ed indicate nella tabella sono da intendersi come indicative, fanno fede le superfici reali a seguito di misurazioni in loco”*.

Nel caso particolare, al fine della determinazione della superficie territoriale, si rimanda alle specifiche precisazioni relative all'osservazione presentata nell'iter di approvazione dell'attuale P.G.T. vigente e suo accoglimento da parte del Consiglio Comunale, indicate all'art. 36 ter. 14 nella tabella riportante i parametri del Piano Attuativo:

“È ammessa la possibilità di spostamento tra i due comparti della quota percentuale massima delle destinazioni ammissibili così come dalla slp assegnati con possibilità di attuazione autonoma di ognuno degli stessi, fermo restando il reperimento degli standard di competenza all'interno di ognuno dei comparti in relazione alla slp utilizzata. L'attuazione degli interventi può avvenire per singoli comparti e all'interno degli stessi per stralci funzionali; in tal caso per ogni stralcio funzionale nella convenzione saranno quantificati gli oneri di urbanizzazione o le opere di urbanizzazione da realizzare, la monetizzazione degli standard in relazione agli interventi richiesti e le relative garanzie, purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intero comparto oggetto di intervento”.

Preso atto della superficie reale desunta dal rilievo topografico viene previsto l'aggiornamento di detto dato indicando la superficie territoriale in mq. 5.401,39 e confermando gli altri dati che risultano inalterati.

4. Le previsioni del piano attuativo elaborato sviluppando gli indirizzi sopra indicati, sono riassunte nella seguente tabella:

Definizioni	Indici e parametri rimodulati in proporzione alla superficie reale di rilievo	Indici e parametri di progetto
Superficie del comparto	Mq 5.401,39	Mq 5.401,39
Sup. coperta	Mq 2.630,00 (assegnata da PGT)	Mq. 1.805,00 (vedi Tav. 4)
Slp	Mq. 1.950,00 (assegnata da PGT)	Mq 1.805 (vedi Tav.4)

Dotazione di servizi minima (100% slp)	Mq 1.805 s.l.p. prevista	<i>aree in cessione:</i> <i>mq 765,82 verde pubblico in progetto + mq 1.108,88 parcheggi pubblici e mq 50,32 per marciapiedi= totale mq. 1.922,02</i>
<i>Superficie fondiaria</i> <i>(art. 20.4 NTA)</i>	<i>Superficie territoriale totale – aree in cessione e strada</i>	<i>Mq 5.401,39– 1.922,02= mq 3.479,37</i>
<i>Superficie permeabile</i> <i>(art. 20.9 NTA)</i>	30% in mq	<i>Da verificare in sede di permesso di costruire</i>
<i>Indice drenante</i> <i>(art. 20.8 NTA)</i>	Minimo 30% sup. 30% x mq 5.401,39,00 = mq 1.620,42	<i>mq 1.622,05</i>
H max edific	10,00 mt	<i>mt. 5,00</i>
Distanza confini	mt 5,00	<i>minimo 10,00 mt dalla via Mantova</i>
Distanza edifici	DM 1444/1968, L.R. 12/2005	<i>Distanze variabili in conformità alla normativa</i>
Distanza strade	D.M. 1444/1968	<i>Mt 5,00</i>

5. Il piano attuativo in oggetto è composto dai seguenti elaborati, acquisiti quale documentazione informatica al Protocollo Generale Comunale in data 25/11/2025 con prot. n. 75833, e allegati alla presente deliberazione come parte integrante e sostanziale:

- Richiesta attivazione Piano attuativo;
- Relazione tecnica
- Relazione opere di urbanizzazione
- Documentazione fotografica
- Bozza di convenzione
- Computo metrico e preventivo di spesa opere di urbanizzazione;
- Relazione geologica;

- Integrazione alla relazione geologica;
- Relazione invarianza;
- Tav. 1 Inquadramento territoriale – estratti PGT mappa ortofoto;
- Tav. 2 Rilievo stato di fatto;
- Tav. 2a Dimostrazione superficie rilievo
- Tav. 3 Planivolumetrico e stralci operativi;
- Tav. 4 Superfici aree a standard e parcheggi pertinenziali;
- Tav. 5 Pianta – Prospetti – Sezione tipo;
- Tav. 6 Progetto opere di urbanizzazione fognature e acquedotto;
- Tav. 7 Progetto opere di urbanizzazione reti elettriche Telecom;
- Tav. 8 Particolari costruttivi e sezioni;
- Tav. 9 Invarianza idraulica fognatura acque meteoriche;
- Tav. 10 Segnaletica, Sistemazione del verde;
- Tav. 11 Sezioni con quote altimetriche;

6. il piano attuativo relativamente alle aree a standard, con riferimento alle indicazioni sopra riportate al punto 4 delle premesse, prevede:

- la cessione di un'area da destinare a zona a verde pubblico con consistenza di mq. 765,82;
- la cessione di aree poste all'interno del comparto destinate a parcheggi pubblici per mq. 1.105,88;
- la cessione di un'area per marciapiedi per mq. 50,32.

Conseguentemente si prevede una cessione complessiva di aree a standard di mq. 1.922,02, quantità che assorbe lo standard dovuto e previsto all'interno del comparto pari a mq. 1.805,00, non rendendo necessarie eventuali monetizzazioni.

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

– mq 1.805,00 x €/mq 48,01 x 1,5 = € 129.987,07

La corresponsione dell'importo di qualità aggiuntiva verrà prevista con la seguente rateizzazione:

- 40%, pari ad € 51.994,83, alla stipula della convenzione;
- 30%, pari ad € 38.996,12, entro sei mesi dalla stipula della convenzione;
- 30%, pari ad € 38.996,12, entro un anno dalla stipula della convenzione.

Gli importi rateizzati non versati sono soggetti alla costituzione di idonea fidejussione bancaria e/o assicurativa emanata da istituto finanziario autorizzato da presentare in sede di stipula della convenzione.

8. il piano attuativo relativamente al contributo di costruzione prevede:

a) per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con applicazione delle tariffe vigenti riferite alla destinazione commerciale - terziaria:

- primarie:	s.l.p. mq. 1.805,00 x €/mq 76,11 = €	137.378,55
- secondarie :	s.l.p. mq. 1.805,00 x €/mq 48,01 = €	<u>86.658,05</u>
Totale		€ 224.036,60

In sede di rilascio dei titoli abilitativi si prevede di suddividere l'intervento in due stralci operativi Stralcio "A" per una s.l.p. di mq. 1.660,00 e stralcio "B" per una s.l.p. di mq. 145,00.

b) per costo costruzione:

Il costo di costruzione verrà determinato in sede di rilascio del titolo edilizio permesso di costruire nella misura del 10% dell'importo effettivo delle opere realizzate quantificate da computo metrico estimativo.

9. il piano attuativo relativamente al previsto importo delle opere urbanizzazione primaria e secondaria prevede la realizzazione diretta a carico della ditta lottizzante di opere di urbanizzazione con opere preventivate pari ad € 225.000,00.

Dette opere di urbanizzazione hanno ottenuto il parere di massima favorevole da parte del Settore Lavori Pubblici in data 01/12/2025, con richiesta di documentazione tecnica integrativa in sede del rilascio del relativo permesso di costruire.

10. preso atto del previsto scomputo, l'attuatore dovrà prevedere:

- la costituzione di fideiussione emanata da istituto finanziario autorizzato, per l'intero importo delle opere preventivate pari a € 225.000,00 a garanzia dell'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a scomputo, da presentare in sede di rilascio del titolo abilitativo. Detta fideiussione potrà essere oggetto di riduzione in corso d'opera proporzionalmente all'importo delle opere realizzate;

- la cessione gratuita delle opere realizzate a scomputo comprensive della zona a verde pubblico, da perfezionare in sede di collaudo finale con individuazione catastale con i relativi frazionamenti;

11. il piano attuativo, seppur non inserito in area sottoposta a vincolo paesistico, a livello di normativa comunale è sottoposto a valutazione da parte della Commissione per il Paesaggio; in quest'ottica è stato sottoposto all'esame della stessa in data 24/11/2025 che si è espressa con parere favorevole sulla soluzione progettuale proposta con verbale n° 465;

12. preso atto dei seguenti pareri di Enti e strutture pervenuti:

- parere preventivo allo scarico in pubblica fognatura di acque reflue assimilate alle domestiche, rilasciato da Acque Bresciane in data 07/11/2025 con prot. n. 132952, che si è espressa con parere favorevole condizionato;
- parere preventivo per allaccio idrico rilasciato da Acque Bresciane in data 26/08/2025 prot. 12944 ed in data 26/08/2025 con prot. 13034;
- parere del Settore Ecologia in merito all'invarianza idraulica in data 5/11/2025;
- parere del Settore Lavori Pubblici in data 01/12/2025.

PRESO ATTO di quanto sopra riportato, risultano assolti gli adempimenti preliminari all'adozione del piano attuativo;

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, 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 adottare, per le motivazioni espresse in premessa e qui interamente richiamate, il Piano attuativo **AMBITO PRODUTTIVO TERZIARIO – COMMERCIALE**, denominato **AUT 13b - Via Mantova**, sito in Via Colombare di Castiglione, presentato dal Sig. Gilioli Gianpaolo in qualità di socio accomandatario della Soc. GILIOLI COSTRUZIONI S.a.s. e dal Sig. Gilioli Niccolò in qualità di amministratore della soc. GILIOLI S.r.l. come sopra indicato, secondo gli elaborati elencati al punto "5" delle premesse, acquisiti quale documentazione informatica al protocollo generale dell'Ente al n. 75.833 in data 25/11/2025, allegati alla presente deliberazione come parte integrante e sostanziale;

2) di dare atto che, come sopra indicato al punto "6" delle premesse, relativamente alle aree a standard si prevede:

- la cessione di un'area da destinare a zona a verde pubblico con consistenza di mq. 765,82;
- la cessione di aree poste all'interno del comparto destinate a parcheggi pubblici per mq. 1.105,88;
- la cessione di un area per marciapiedi per mq. 50,32.

Pertanto, di conseguenza, all'interno del Piano attuativo si prevede una cessione complessiva di aree a standard di mq. 1.922,02, quantità di standard che assorbe lo standard dovuto e previsto all'interno del comparto, pari a mq. 1.805,00, non rendendo necessarie eventuali monetizzazioni.

3) di dare atto che, come sopra indicato al punto "7" delle premesse, l'attuazione dell'ambito di trasformazione è inoltre subordinata alla dotazione di un ulteriore standard di qualità aggiuntiva, per un importo ammontante a 1,5 volte gli oneri di urbanizzazione secondaria comportante il seguente valore complessivo:

- $\text{mq } 1.805,00 \times \text{€/mq } 48,01 \times 1,5 = \text{€ } 129.987,07$.

La corresponsione dell'importo di qualità aggiuntiva verrà prevista con la seguente rateizzazione:

- 40% pari ad € 51.994,83 alla stipula della convenzione;
- 30% pari ad € 38.996,12 entro sei mesi dalla stipula della convenzione;
- 30% pari ad € 38.996,12 entro un anno dalla stipula della convenzione.

Gli importi rateizzati non versati sono soggetti alla costituzione di idonea fidejussione bancaria e/o assicurativa emanata da istituto finanziario autorizzato da presentare in sede di stipula della convenzione.

- 4) di dare altresì atto che come sopra indicato al punto "12" delle premesse il piano attuativo è stato oggetto dei seguenti pareri da parte di Enti terzi e strutture tecnico comunali: parere preventivo allo scarico in pubblica fognatura di acque reflue assimilate alle domestiche rilasciato da Acque Bresciane in data 07/11/2025 prot. 132952 che si è espressa con parere favorevole condizionato; Parere preventivo per allaccio idrico rilasciato da Acque Bresciane in data 26/08/2025 prot. 12944 ed in data 26/08/2025 con prot. 13034; Parere Settore Ecologia in merito all'invarianza idraulica in data 5/11/2025; Parere Settore Lavori Pubblici in data 01/12/2025. Qualora i sopracitati pareri prevedano particolari prescrizioni, le stesse dovranno essere rispettate da parte degli attuatori dandone evidenza.
- 5) 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;
- 6) di dare atto che il responsabile del procedimento è il geom. Luigi Rossi - responsabile del Settore Urbanistica ed Edilizia;
- 7) 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;
- 8) 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 VICE SINDACO
Stefano Mediolì

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
dott. Enrico Benedetti

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

La presente deliberazione di GIUNTA COMUNALE nr. 474 del 23/12/2025 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.