



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA
Provincia di Brescia

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

DELIBERAZIONE N° 9 del 20/01/2026

OGGETTO:

PIANO DI RECUPERO DENOMINATO "PR2 – AREA EX RAGIONERIA" DISCIPLINATO DALL'ART. 30.6.10 N.T.A. – VIA CARDUCCI N. 7 - ADOZIONE

L'anno duemilaventisei addì venti del mese di gennaio alle ore 15:05, 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 online
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 Vice Segretario generale, dott. Enrico Benedetti.

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 DI RECUPERO DENOMINATO "PR2 – AREA EX RAGIONERIA" DISCIPLINATO DALL'ART. 30.6.10 N.T.A. – VIA CARDUCCI N. 7 - 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";*

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";

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

PREMESSO che:

1. Il Sig. Cerini Vittorio, in qualità di Legale Rappresentante della Soc. "IMMOBILIARE CARDUCCI" S.r.l. (C.F. 04516540988), con sede in Desenzano d/G. in P.za Matteotti n. 26, in qualità di proprietaria dell'area contraddistinta ai mappali 426 sub. 6 – sub. 17 – sub. 18 – sub. 19 del foglio 11, ha depositato in data 04/12/2025 con prot. 74598, integrata in data 09/12/2025 con prot. 75284, in data 13/01/2026 con prot. 2227, in data 13/01/2026 con prot. 2481, in data 19/01/2026 con prot. n. 4067, domanda di approvazione del Piano di Recupero denominato "PR2 AREA EX RAGIONERIA" sito in Via Giosuè Carducci n° 7;

2. Nel P.G.T. vigente, il "PIANO DI RECUPERO PR2 – AREA EX RAGIONERIA" è disciplinato dall'art. 30.6.10 delle N.T.A., che riporta le seguenti previsioni:

PR 2 (area ex Ragioneria)

- *L'attuazione degli interventi è subordinata a procedura di Piano di Recupero.*
- *Il Piano di Recupero individuerà le modalità d'intervento consentite le localizzazioni e le caratteristiche delle eventuali nuove costruzioni - secondo i limiti sotto riportati - e le destinazioni d'uso.*
- *Lo strumento attuativo definirà inoltre la quota delle dotazioni in considerazione della tipologia del peso insediativo previsto, con la possibilità di ricorrere all'istituto della monetizzazione per il soddisfacimento delle necessità determinate dall'insediamento secondo i parametri indicati dal Piano dei Servizi.*

- *Le caratteristiche tipologiche e costruttive dovranno riferirsi in generale agli esempi dell'architettura storica.*
- *Indice Fondiario: $\leq$ Indice Fondiario esistente*
- *Altezza: $\leq$ Altezza esistente*

Con riferimento alle previsioni normative sopra riportate, il progetto proposto prevede le seguenti previsioni progettuali:

- Superficie territoriale area oggetto del Piano di Recupero: mq. 2.190,53
- Volumetria edifici esistenti: mc. 18.447,96
- Superficie lorda di pavimento edifici esistenti: mq. 4.301,39
- Volumetria edifici di progetto: mc. 11.531,90, di cui:
 - Volumetria edifici a destinazione residenziale: mc. 8.216,43
 - Volumetria edifici a destinazione commerciale: mc. 3.315,47
- Superficie lorda di pavimento edifici di progetto: mq. 3.507,53, di cui:
 - Superficie lorda di pavimento edifici a destinazione residenziale: mq. 2.738,81
 - Superficie lorda di pavimento edifici a destinazione commerciale: mq. 769,26;
- Determinazione Standard;
 - a) Componente a destinazione residenziale:
 - Volumetria residenziale prevista mc. 8.216,43
 - Abitanti teorici insediabili (175 mc/ab.) pari a n. 46,95
 - Rapporto standard unitario previsto da P.G.T. mq. 40/ab.
 - Standard componente residenziale:
 - (mq. 40 x n. abit. 46,95) = mq. 1.878,00
 - b) Componente a destinazione commerciale:
 - Superficie Lorda di Pavimento prevista mq. 769,26
 - Rapporto standard previsto da P.G.T. 100% della S.I.p.
 - Standard componente commerciale mq. 769,26
 - c) Standard complessivo di progetto dovuto:
 - (mq. 1.878,00 + mq. 769,26) = mq. 2.647,26
- Altezza massima realizzabile da P.G.T.: Altezza esistente
- Altezza di progetto pari all'altezza esistente;

3. Il Piano di Recupero in oggetto è composto dai seguenti elaborati grafici, acquisiti e depositati al protocollo generale dell'Ente con il n. 2481 del 13/01/2026:

- Tav. 0 – Estratti cartografici;
- Tav. 1 Stato di Fatto Pianta Piano 2° Interrato;
- Tav. 2 Stato di Fatto Pianta 1° Interrato;
- Tav. 3 Stato di Fatto Pianta Piano Terra;
- Tav. 4 Stato di Fatto Pianta Piano Rialzato;

- Tav. 5 Stato di Fatto Pianta Piano Primo;
- Tav. 6 Stato di Fatto Pianta Piano Secondo;
- Tav. 7 Stato di Fatto Pianta Piano Terzo;
- Tav. 8 Stato di Fatto Pianta Copertura;
- Tav. 9 Stato di Fatto Sezioni A-A B-B C-C D-D;
- Tav. 10 Stato di Fatto Sezioni E-E F-F G-G H-H;
- Tav. 11 Stato di Fatto Prospetti;
- Tav. 12 Sovrapposizione Pianta 2° Interrato;
- Tav. 13 Sovrapposizione Pianta 1° Interrato;
- Tav. 14 Sovrapposizione Pianta Piano terra;
- Tav. 15 Sovrapposizione Pianta Piano Primo;
- Tav. 16 Sovrapposizione Pianta Piano Secondo;
- Tav. 17 Sovrapposizione Pianta Piano Terzo;
- Tav. 18 Sovrapposizione Pianta Copertura;
- Tav. 19 Sovrapposizione Sezioni A-A B-B C-C D-D;
- Tav. 20 Sovrapposizione Sezioni E-E F-F G-G H-H;
- Tav. 21 Sovrapposizioni Prospetti;
- Tav. 22 Progetto Planimetria Generale;
- Tav. 23 Progetto Pianta 2° Interrato;
- Tav. 24 Progetto Pianta 1° Interrato;
- Tav. 25 Progetto Pianta Piano Terra;
- Tav. 26 Progetto Pianta Piano Primo;
- Tav. 27 Progetto Pianta Piano Secondo;
- Tav. 28 Progetto Pianta Piano Terzo;
- Tav. 29 Progetto Pianta Piano Copertura;
- Tav. 30 Progetto Sezioni A-A B-B C-C D-D;
- Tav. 31 Progetto Sezioni E-E F-F- G-G H-H;

- Tav. 32 Progetto Prospetti;
- Tav. 33 Calcolo Volume e S.I.p. Stato di fatto;
- Tav. 34 Calcolo volume e S.I.p. Stato di progetto;

3.1 Si dà atto, altresì, che lo stesso è composto anche dai seguenti documenti testuali, acquisiti e depositati al protocollo generale dell'Ente con il n. 74598 del 04/12/2025 e n. 75284 del 09/12/2025:

- Documentazione Fotografica con simulazioni;
- Relazione Paesaggistica;
- Relazione paesistico-ambientale con estratti cartografici, urbanistici, documentazione fotografica stato di fatto e *rendering* di progetto"
- Legge 10/91 - Relazione Tecnica Sui Consumi Energetici;
- Relazione Geologica e Geotecnica;
- Relazione Tecnica;
- Relazione di Invarianza Idraulica;

3.2 nonché dalla bozza di convenzione, allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale;

4. Il Piano di recupero **relativamente allo standard**, come sopra riportato al punto 2, prevede la monetizzazione complessiva dell'area a standard pari a mq. 2.647,26;

Nel merito dell'importo di monetizzazione applicabile al mq di standard non ceduto si ritiene congruo applicare l'importo al mq. di € 300,00, tenendo a riferimento precedenti importi di area a standard per interventi posti in centro storico e considerando inoltre le previsioni di cui al Piano dei Servizi del P.G.T. vigente.

Assunto quanto sopra riportato l'importo totale della monetizzazione dovuta risulta pari a:

mq. 2.647,26 x €/mq. 300,00 = € 794.178,00 da versare con le seguenti modalità:

- Prima rata pari al 50% corrispondente ad € 397.089,00 in sede di stipula della convenzione;
- Seconda rata relativa al rimanente 50% corrispondente ad € 397.089,00 entro 12 mesi dalla stipula della convenzione, precisando inoltre che l'importo di detta

seconda rata dovrà essere garantito da idonea polizza fidejussoria da depositare in sede di stipula della convenzione;

5. Il Piano attuativo, relativamente al contributo di costruzione prevede i seguenti importi:

a) Componente residenziale

opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con applicazione delle tariffe vigenti riferite alla destinazione residenziale:

- urb. primaria: volume mc 8.216,43 x €/mc 3,12 = € 25.635,26

- urb. secondaria: volume mc 8.216,43 x €/mc 7,40 = € 60.801,58

Totale € **86.436,84**

costo costruzione

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

b) Componente commerciale

opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con applicazione delle tariffe vigenti riferite alla destinazione commerciale:

- urb. primaria: volume mq. 769,26 x €/mq. 30,45 = € 23.423,96

- urb. secondaria: volume mq. 769,26 x €/mq. 19,20 = € 14.769,79

Totale € **38.193,75**

costo costruzione

Il costo di costruzione verrà determinato in sede di rilascio del permesso di costruire quantificandolo nella percentuale del 10% rispetto al computo delle opere connesse alla realizzazione della parte commerciale.

6. L'attuazione del Piano di Recupero è inoltre subordinata alla dotazione di uno standard di qualità aggiuntiva relativamente alla sola componente commerciale, ammontante a 1,5 volte gli oneri di urbanizzazione secondaria che prevede il seguente importo:

- mq 769,26 x €/mq 19,20 x 1,5 = € **22.153,82.**

L'importo come sopra determinato, relativo allo standard di qualità aggiuntiva, verrà versato in sede di stipula della convenzione urbanistica.

7. Preso atto, inoltre, della soluzione progettuale proposta, che prevede la realizzazione di un nuovo accesso carraio sulla pubblica Piazza Caduti del Lavoro che comporta l'eliminazione di due stalli a parcheggio su detta piazza, si ritiene percorribile la soluzione progettuale condizionatamente alle seguenti condizioni:

- alla cessione in uso da parte del Soggetto Attuatore di tre stalli a parcheggio in posizione da individuare e concordare nel corso della realizzazione dell'opera da

definire comunque prima della fase di agibilità dell'opera;

- alla presa in carico da parte del Soggetto Attuatore di tutte le spese atte a definire giuridicamente la cessione in uso dei tre stalli a parcheggio.

8. Il Piano attuativo è stato esaminato dalla Commissione per il Paesaggio in data 24/03/2025 verbale n. 97, che ha espresso il parere favorevole sulla soluzione progettuale proposta. La soluzione progettuale è stata successivamente trasmessa alla Soprintendenza in data 01/04/2025 per il parere previsto dall'art. 16 della Legge 17/08/1942 n° 1150. La Soprintendenza, in data 27/06/2025 con prot. n. 13694, si è espressa nel merito con parere favorevole con le seguenti prescrizioni: *“considerata la localizzazione all'interno del centro storico, la vicinanza del Castello di Desenzano e il rapporto stretto di intervisibilità tra il complesso fortificato e l'area di progetto, si chiede di evitare l'installazione del fotovoltaico in copertura. Si potranno eventualmente valutare in alternativa soluzioni a terra nell'area del cortile interno – per quanto riguarda la finitura del manto di coperture, siano scelte tegole non anticate – si presti particolare attenzione alle scelte cromatiche di tutte le finiture dell'edificio e degli spazi di pertinenza, che dovranno essere tenui, riprendere la gamma delle terre, dei gialli e dei rosati, evitando neri, grigi e bianchi freddi, in armonia con le cromie tradizionali del centro storico”*. Prescrizioni che sono state recepite nelle tavole progettuali;

9. Preso atto che il Piano di Recupero ha ottenuto il parere dei seguenti Enti:

- parere preventivo allo scarico in pubblica fognatura di acque reflue domestiche, rilasciato da Acque Bresciane in data 05/01/2026, con prot. n. 731;
- parere preventivo all'allaccio idrico, rilasciato da Acque Bresciane in data 28/08/2025 con prot. n. 13030.

Preso atto di quanto sopra riportato, risultano assolti gli adempimenti preliminari all'adozione del piano di recupero.

Ciò premesso,

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;

resi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, così come 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 di Recupero denominato "PR2 AREA EX RAGIONERIA", sito in Via Giosuè Carducci n. 7, presentato dal Sig. Cerini Vittorio in qualità di Legale Rappresentante della Soc. "Immobiliare Carducci" S.r.l. (c.f. 04516540988), con sede in Desenzano del Garda in P.za Matteotti n. 26 come sopra indicato, secondo gli elaborati grafici e i documenti testuali elencati ai punti "3" e "3.1" delle premesse, e depositati al protocollo generale dell'Ente con il n. 2481 del 13/01/2026, n. 74598 del 04/12/2026 e n. 75284 del 09/12/2026, nonché dalla bozza di convenzione di cui al punto "3.2", allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale della stessa;

2. di dare atto che, come indicato al punto "4" delle premesse, il Piano attuativo relativamente alle aree a standard prevede:

- la monetizzazione di area a standard per una superficie pari a mq. 2.647,26;
- l'importo unitario al mq. di monetizzazione pari ad € 300,00;
- l'importo totale di monetizzazione pari ad € 794.178,00 (mq. 2.647,26 x € 300,00);

con il versamento dello stesso mediante le seguenti modalità:

- prima rata corrispondente al 50% pari ad € 397.089,00 in sede di stipula della convenzione;
- seconda rata corrispondente al restante 50% pari ad € 397.089,00 entro 12 mesi dalla stipula della convenzione con la precisazione che detto importo dovrà essere garantito da idonea polizza fidejussoria da depositare in sede di stipula della convenzione;

3. di dare atto che, come sopra indicato al punto "6", l'attuazione del Piano di Recupero è subordinata, per la sola componente commerciale, alla dotazione di uno standard di

qualità aggiuntiva per un importo ammontante a 1,5 volte gli oneri di urbanizzazione secondaria, che comporta il seguente valore complessivo da versare in sede di stipula della convenzione:

- mq 769,26 x €/mq 19,20 x 1,5 = **€ 22.153,82.**

4. di dare atto che la realizzazione del previsto accesso carraio sulla pubblica Piazza Caduti del Lavoro, comportante l'eliminazione di due stalli a parcheggio esistenti su detta piazza, è condizionata alle seguenti prescrizioni:

- cessione in uso da parte del Soggetto Attuatore di tre stalli a parcheggio in posizione da individuare e concordare nel corso della realizzazione dell'opera da definire comunque prima della fase di agibilità dell'opera;
- presa in carico da parte del Soggetto Attuatore di tutte le spese atte a definire giuridicamente la cessione in uso dei tre stalli a parcheggio;

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;

9. 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 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. 9 del 20/01/2026 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.