



## CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

COPIA

Del. Nr. 239  
Immediatamente Eseguibile

Oggetto:

PIANO ATTUATIVO DENOMINATO ATRU-P 18 IN VIA SAN ZENO N. 215-217.  
SUDDIVISIONE IN DUE STRALCI FUNZIONALI - ATTUAZIONE PRIMO STRALCIO  
FUNZIONALE A - SOC. L.E.D.A. SRL - ADOZIONE

L'anno duemilaventitre il giorno dieci del mese di agosto alle ore 10.15 nella sala delle adunanze si è riunita la Giunta Comunale, con l'intervento dei signori:

GUIDO MALINVERNO	Sindaco	Presente
STEFANO MEDIOLI	Vice Sindaco	Presente
CRISTINA DEGASPERI	Assessore	Presente
PIETRO LUIGI GIOVANNI AVANZI	Assessore	Assente
Giovanni Paolo Maiolo	Assessore	Assente
STEFANIA LORENZONI	Assessore	Presente

Presenti n. **4** Assenti n. **2**

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.



## CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

Oggetto:

Proposta nr. 114711

**PIANO ATTUATIVO DENOMINATO ATRU-P 18 IN VIA SAN ZENO N. 215-217.  
SUDDIVISIONE IN DUE STRALCI FUNZIONALI - ATTUAZIONE PRIMO STRALCIO  
FUNZIONALE A - SOC. L.E.D.A. SRL - ADOZIONE**

(Relatore : Sindaco Guido Malinverno)

### LA GIUNTA COMUNALE

#### **PREMESSO** che:

1. l'ambito di trasformazione di riqualificazione urbana "ATRU-P 18" è costituito dal compendio immobiliare composto:
  - dall'area sulla quale insiste il fabbricato nel quale sono alloggiati gli impianti tecnologici di Telecom Italia S.P.A. (ex SIP) per la gestione della telefonia, disposto su un piano interrato e su piano terra, con ingresso autonomo da Via San Zeno;
  - dall'area libera retrostante, anch'essa con ingresso autonomo da Via San Zeno;
2. l'area compresa all'interno del citato Ambito di trasformazione ha la seguente consistenza:
  - foglio 36, mappale 21 sul quale insiste il fabbricato Telecom, e mappali 522 e 417;
  - superficie catastale mq 6.000;
  - superficie indicativa di PGT (salvo rilievo) mq 5.712;
  - superficie da rilievo topografico mq 5.611,83;
3. nel PGT vigente l'Ambito di trasformazione "ATRU-P 18" è disciplinato dall'art. 32.14.1 delle N.T.A. Ambiti residenziali consolidati a media densità – Ambiti soggetti a previsioni specifiche, con l'attribuzione delle seguenti previsioni:
  - superficie territoriale: mq 5.712
  - indice di PGT: 1,5 mc/mq
  - volume totale ammissibile: mc 8.568 (mq 5.712 x 1,5 mc/mq)
  - S.I.p. complessiva realizzabile: mq 2.856 (mc 8.568 : 3,00 h)
  - detta S.I.p. può essere così suddivisa:



## CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

- 60% a destinazione residenziale pari a mq 1.714,00 corrispondente ad un volume di mc. 5.140,80
  - 40% a destinazione direzionale, commerciale, produttiva pari a mq. 1.142,40 corrispondente ad un volume di mc. 3.427,20
    - dotazioni di servizi dovuti:
      - componente residenziale:  
mc 5.140,80:175 mc/ab= 29,38 ab x 40 mq/ab= mq 1.175,04  
di cui:
        - da reperire in loco (10 mq/ab): mq 293,76
        - di possibile monetizzazione (30 mq/ab): mq 881,28
        - componente direzionale, commerciale, produttiva:  
mq 1.142,40 x 100% = mq 1.142,03 standard di possibile monetizzazione complessiva.

La scheda di dimensionamento riportata nelle N.T.A. del P.G.T. riporta la seguente nota:

*Le misurazioni delle aree 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.*

*Rispetto alle previsioni di Dotazione di servizi di cui sopra, nei casi di cui alla L.R. 12/2005, art. 46 comma 1 lettera a) l'Amministrazione Comunale potrà motivatamente decidere per l'intera monetizzazione della dotazione di servizi prevista dal Piano Attuativo.*

- Si precisa inoltre che qualora il piano attuativo preveda l'attuazione della componente commerciale si dovrà prevedere una ulteriore quota di perequazione di importo pari a 1,5 oneri urbanizzazione secondaria;
- Altezza massima: mt 10,00
- Rapporto di copertura: 0,50 mq/mq
- Indice drenante: 30%;

4. in data 27 giugno 2019 n. 32860 è stata presentata dalla Società L.E.D.A. S.R.L., con sede a Sirmione (BS) in Via Colombari n. 124, C.F. e P. IVA 02302580200, allora promissaria acquirente, nella persona del legale rappresentante Sig. Ambrosio Gianfranco, richiesta di parere preventivo del Piano attuativo denominato "ATRU-P 18" attraverso una modalità operativa che prevede la suddivisione dello stesso in due autonomi stralci funzionali così suddivisi:



## CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

- Primo stralcio funzionale "A", coincidente con l'area libera retrostante al fabbricato Telecom, per la realizzazione di una componente residenziale che assorbe il 60% della potenzialità volumetrica e di superficie londa di pavimento;
- Secondo stralcio funzionale "B", coincidente con l'area di pertinenza sulla quale insiste il fabbricato Telecom, precisando che per lo stesso verrà previsto di mantenere lo stato di fatto fino alla scadenza dei vincoli relativi all'uso da parte di Telecom Italia S.P.A. (prevista al 31/12/2027) e con rimando ad allora per l'elaborazione delle previsioni relative all'attuazione del secondo stralcio funzionale conformemente alle previsioni normative vigenti e convenzionate.

A seguito della richiesta di parere preventivo è seguita la risposta del Comune che con nota datata 5 settembre 2019, prot. n. 44368 esprimeva un parere di massima favorevole;

5. a seguito ed in conformità al parere preventivo presentato il 27/06/2019 prot. n. 32.860, in data 28/10/2019 prot. n. 54.502, è stata inoltrata al Comune di Desenzano d/G. dalla Società L.E.D.A. S.R.L. richiesta di approvazione del Piano attuativo relativo allo stralcio funzionale "A", per il quale l'ufficio ha provveduto ad espletare apposita procedura di acquisizione di parere da parte della Soprintendenza ai sensi della L. 1150/1942 s.m.i., art. 16, commi 3 e 4;
6. la Società L.E.D.A. S.R.L., con atto Not. Guido Cirilli in data 23 luglio 2021 Rep. n. 38880/18683, registrato a Brescia il 23 luglio 2021 al n. 40591 serie 1T e trascritto a Brescia il 23 luglio 2021 ai nn. 36364/24179, è divenuta piena ed esclusiva proprietaria dell'intera proprietà degli immobili di Via San Zeno n. 215-217 (fabbricato con il vincolo relativi all'uso da parte di Telecom Italia S.P.A.) e area;
7. con atto Not. Guido Cirilli in data 2 agosto 2021 Rep. n. 38925/18721, registrato a Brescia il 3 agosto 2021 al n. 43632 serie 1T e trascritto a Brescia il 4 agosto 2021 ai nn. 38992/25978 la società "L.E.D.A. SRL" ha venduto alla "VALERIO GEOM. FLAVIO & C. S.R.L." con sede in Desenzano del Garda (BS), Via Santa Maria n. 38, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Brescia 01983650175, Partita I.V.A. 00668930985, R.E.A. n. BS-282115, il diritto di proprietà sull'intero fabbricato della centrale telefonica Telecom, individuato alla Sezione NCT, Foglio 36, Mappali 21, Sub. 2 – 4, pari a mq 2.345;
8. nello stesso atto sopra indicato, la parte venditrice (società L.E.D.A. SRL) ha dichiarato altresì, e la parte acquirente (società VALERIO GEOM. FLAVIO & C. S.R.L.) ha preso atto, che l'area su cui sorge quanto in oggetto, nonché la limitrofa



## CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

area urbana di cui al mappale 417 del foglio 36 sezione NCT del Catasto Fabbricati (rimasta di proprietà della società venditrice), fa parte nel Piano di Governo del Territorio comunale di un Piano Attuativo denominato "ATRU-P-18" per il quale è stato presentato al medesimo Comune richiesta di parere preventivo per la predisposizione di Piano Attuativo in due stralci funzionali e precisamente:

- Stralcio "A" a destinazione residenziale, della superficie complessiva di circa metri quadrati 3.367,10, rimasta nella proprietà e disponibilità della società venditrice;
- Stralcio "B" a destinazione commerciale direzionale (oggetto della compravendita) della superficie complessiva di circa mq 2.244,73 con congelamento di quest'ultimo nello stato di fatto attuale fino alla vigenza del contratto di locazione dell'immobile da parte della Soc. Telecom Italia S.p.a., precisando comunque che l'attuazione del comparto "B" dovrà essere realizzata nei termini di scadenza previsti nella convenzione da sottoscrivere in attuazione del comparto "A".

A tale riguardo la società VALERIO GEOM. FLAVIO & C. S.R.L., in persona come sopra, conferisce speciale mandato alla società L.E.D.A. SRL, in persona dei suoi legali rappresentanti, con rappresentanza, irrevocabile in quanto anche nell'interesse del mandatario, affinché possa presentare alle Autorità competenti tutte le pratiche per la conferma dello stralcio e/o la relativa pratica urbanistica. A tale riguardo la società L.E.D.A. SRL si impegna a tenere informata la società VALERIO GEOM. FLAVIO & C. S.R.L. in relazione a tutte le pratiche presentate, in suo nome e per suo conto, alle Autorità competenti con precisazione che il mandato dovrà intendersi esaurito all'avvenuto perfezionamento di quanto sopra indicato;

9. il progetto di piano attuativo è stato inoltre aggiornato/integrato in data 12/09/2022 prot. 52444 con soluzione progettuale recepente le indicazioni della Soprintendenza, confermando progettualmente la suddivisione in due stralci funzionali autonomi come sopra descritti.
10. a seguito delle modifiche intervenute sopra illustrate, la situazione finale del compendio immobiliare compreso nel Piano attuativo ATRU-P 18 è la seguente:
  - superficie da rilievo dell'area inclusa nel Piano attuativo mq 5.611,83.
  - Tale superficie è suddivisa in:



## CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

- a) mappale 21 del foglio 36 del Catasto Terreni avente superficie di rilievo di mq 2.244,73, costituente l'area di sedime e di pertinenza del fabbricato Telecom, individuato quale stralcio funzionale "B" nel Piano attuativo presentato; si precisa che:
  - l'attuazione è ad oggi congelata in attesa della scadenza del contratto di locazione da parte della società affittuaria Telecom;
  - la potenzialità volumetrica dello stralcio funzionale "B" è comunque sufficiente ad assorbire la volumetria dell'edificio Telecom esistente all'interno di detto comparto;
  - la proprietà del comparto "B" è della società VALERIO GEOM. FLAVIO & C. S.r.l. che ha dato speciale mandato alla società L.E.D.A. S.r.l per la presentazione delle pratiche urbanistiche;
- b) mappale 417 del foglio 36 del Catasto Terreni della superficie di rilievo di mq 2.838,85, costituente l'area libera facente parte dello stralcio funzionale "A" congiuntamente con l'area di cui al punto c), in attuazione nel Piano attuativo presentato oggetto della presente deliberazione, di proprietà della società L.E.D.A. S.r.l.;
- c) mappale 522 del foglio 36 del Catasto Terreni della superficie di rilievo di mq 528,25, facente parte dello stralcio funzionale "A" costituente l'area con il vincolo di conduzione in locazione dalla società Telecom Italia S.P.A. fino alla scadenza del contratto di locazione, in attuazione nel Piano attuativo presentato, di proprietà della società L.E.D.A. S.r.l..

Riassumendo, la consistenza dei due compatti risulta:

- stralcio funzionale "A", sopra descritto alle lettere b) e c), previsto in attuazione (vedasi Piano attuativo presentato), di proprietà società L.E.D.A. S.r.l. avente la seguente consistenza:  
mappale n. 417 di mq 2.838,85 + mappale n. 522 di mq 528,25 = mq 3.367,10;
- stralcio funzionale B, sopra descritto alla lettera a), non oggetto di attuazione, di proprietà società VALERIO GEOM. FLAVIO & C. S.r.l., avente la seguente consistenza:  
mappale n. 21 di mq 2.244,73;

11. contestualmente alla presentazione della pratica vengono adeguate conformemente alla scheda di P.G.T. per il citato l'"Ambito di trasformazione di riqualificazione urbana ATRU-P 18", i parametri urbanistici riparametrandoli conformemente alla superficie reale desunta dal rilievo topografico che determinano i seguenti dati:



## CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

- Superficie territoriale: mq. 5.611,83
- Indice di PGT: 1,5 mc/mq
- Volumetria complessiva: mc. 8.417,74 (mq 5.611,83 x 1,5 mc/mq)
- Slp complessiva: mq 2.805,91 (mc 8.417,74: 3,00 h)
- possibile suddivisione opzionale con destinazioni miste come soluzioni sotto indicate:
  - 100% a destinazione residenziale - pari a mc. 8.417,74 e s.l.p. mq. 2.805,91
  - 60% a destinazione residenziale - pari a mc. 5.050,65 e s.l.p. mq. 1.683,55
  - 40% a destinazione direzionale, commerciale, produttiva – pari a mc. 3.367,09 e s.l.p. mq. 1.122,37
- Dotazioni di servizi differenziate a seconda delle diverse destinazioni di progetto:
  - 100% componente residenziale servizi dovuti:  
mc 8.417,74 :175 mc/ab = 48,10 ab x 40 mq/ab = mq 1.924,00  
di cui: da reperire: mq 481,00  
di possibile monetizzazione: mq 1.443,00
  - 60% componente residenziale servizi dovuti:  
mc 5.050,65 :175 mc/ab = 28,86 ab x 40 mq/ab = mq 1.154,40  
di cui: da reperire: mq 288,60  
di possibile monetizzazione: mq 865,80
  - componente direzionale, commerciale, produttiva:  
mq 1.122,37 x 100% = mq 1.122,37  
di cui quota di monetizzazione: mq 1.122,37
- Quota di perequazione per la componente commerciale: 1,5 oneri urbanizzazione secondaria
- Altezza massima: mt. 10,00
- Rapporto di copertura: 0,50 mq/mq
- Indice drenante: 30%;

12.lo stralcio funzionale "A", oggetto della presente deliberazione, prevede il seguente dimensionamento del comparto previsto a destinazione residenziale, sviluppato su una superficie di mq 3.367,10, individuato catastalmente al Fg. 36, mappali 417 e 522.

I dati stereometrici del Piano attuativo e di progetto dello stralcio funzionale "A" risultano i seguenti:



## CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

Definizioni	Parametri da NTA Stralcio A	Parametri di progetto Stralcio“A
Superficie territoriale	mq. 3.367,10 *	mq. 3. 367,10 *
Indice di P.G.T.	1,5 mc/mq	1,5 mc/mq
Volumetria	mc. 5.050,65	mc. 5.032,86
S.I.p. residenziale	mq. 1.683,55	mq. 1.677,62
Standard complessivo	mc. 5.050,65/175 mc= ab 28,86 x 40 mq/ab. = mq. 1.154,40	mq. 1.154,40 da monetizzare
	Di cui : almeno 30 mq./ab = 865,80 da monetizzare 10 mq/ab = 288,60 di eventuale cessione	
Altezza massima di progetto	10,00 mt.	< a mt. 10,00
Rapporto di copertura	max 50% sup. comparto A pari a mq. 1.683,55	mq. 965,34 (29% sup comparto)
Indice drenante	min 30% sup. comparto A pari a mq. 1.010,13	

\* la superficie territoriale del comparto A (pari a mq. 3.367,10) corrisponde al 60% della superficie complessiva del comparto di mq. 5.611,83

13. il Piano attuativo è composto dai seguenti elaborati acquisiti quale documentazione informatica al Protocollo Generale Comunale in data 08/11/2022 con prot. n. 64.201:

- Integrazione all'istanza di approvazione al Piano Attuativo  
[Altri allegati (A2 INTEGRAZIONE istanza PA).pdf.p7m]
- Relazione tecnica aggiornata  
[Altri allegati (A3 INTEGRAZIONE-AGG relazione tecnica).pdf.p7m]]
- Relazione paesaggistica  
[Altri allegati (A4-Relazione ambientale).pdf.p7m]
- Relazione tecnica conformità Barriere Architettoniche  
[Altri allegati (A5-Rel abbatt. barriere architettoniche (22\_10\_2019)).pdf.p7m]
- Bozza convenzione urbanistica  
[Altri allegati (A8-AGGIORNAMENTO BOZZA di convenzione urbanistica 1° stralcio funzionale)).pdf.p7m]
- Estratto di mappa catastale  
[Altri allegati (A10-estratto mappa).pdf.p7m]
- Tav. 01 Estratto PGT, Estratto CTR, Estratto mappa catastale, Ortofoto e Foto aeree



## CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

[*Elaborati grafici dello stato di fatto e progetto (Tav. 01\_Agg 01.08.2022-Estratto PGT e altri).pdf.p7m*]

- Tav. 02.0 agg. Rilievo area Piano di lottizzazione  
[*Elaborati grafici dello stato di fatto e progetto (Tav. 02.0\_Agg 01.08.2022-Rilievo).pdf.p7m*]
- Tav. 02.1 Individuazione area in locazione Telecom  
[*Elaborati grafici dello stato di fatto e progetto (Tav. 02.1\_Agg 01.08.2022-Individuazione area Telecom).pdf.p7m*]
- Tav. 02.2 Stralci funzionali del Piano di lottizzazione  
[*Elaborati grafici dello stato di fatto e progetto (Tav. 02.2\_Agg 01.08.2022-Stralci funzionali).pdf.p7m*]
- Tav. 03 Sezione di rilievo S-01, Sezione S-02  
[*Elaborati grafici dello stato di fatto e progetto (Tav. 03\_Agg 01.08.2022-Sezioni rilievo).pdf.p7m*]
- Tav. 04 Masterplan  
[*Elaborati grafici dello stato di fatto e progetto (Tav. 04\_Agg 01.08.2022-Masterplan).pdf.p7m*]
- Tav. 05 Opere di urbanizzazione  
[*Elaborati grafici dello stato di fatto e progetto (Tav. 05\_Agg 01.08.2022-Opere di urbanizzazioni).pdf.p7m*]
- Tav. 06 Pianta piano terra  
[*Elaborati grafici dello stato di fatto e progetto (Tav. 06\_Agg 01.08.2022-Pianta piano terra).pdf.p7m*]
- Tav. 07 Pianta piano interrato, pianta piano primo  
[*Elaborati grafici dello stato di fatto e progetto (Tav. 07\_Agg 01.08.2022-Pianta piano interrato e primo).pdf.p7m*]
- Tav. 08 Piano secondo piano, pianta copertura  
[*Elaborati grafici dello stato di fatto e progetto (Tav. 08\_Agg 01.08.2022-Piante piano secondo e copertura).pdf.p7m*]
- Tav. 09 Prospetti  
[*Elaborati grafici dello stato di fatto e progetto (Tav. 09\_Agg 01.08.2022-Prospetti).pdf.p7m*]
- Tav. 10 Sezione S-01, Sezione S-02  
[*Elaborati grafici dello stato di fatto e progetto (Tav. 10\_Agg 01.08.2022-Sezioni S.01 e S.02).pdf.p7m*]
- Tav. 11 Sezione S-01, Sezione S-02



## CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

[*Elaborati grafici dello stato di fatto e progetto (Tav. 11\_Agg 01.08.2022-Sezioni S.03 e S.04).pdf.p7m*]

- Tav. 12 Sezioni ambientali

[*Elaborati grafici dello stato di fatto e progetto (Tav. 12\_Agg 01.08.2022-Sezioni ambientali).pdf.p7m*]

- Tav. 13 Accessibilità piano terra

[*Elaborati grafici dello stato di fatto e progetto (Tav. 13\_Agg 01.08.20221-Accessibilità piano terra).pdf.p7m*]

- Tav. 14 Accessibilità autorimessa, piano primo, piano secondo

[*Elaborati grafici dello stato di fatto e progetto (Tav. 14\_Agg 01.08.2022-Accessibilità interrato, primo e secondo).pdf.p7m*]

- Tav. 15 SLP piano terra, primo, secondo

[*Elaborati grafici dello stato di fatto e progetto (Tav. 15\_Agg 01.08.2022-SLP piani terra, primo e secondo).pdf.p7m*]

- Tav. 16 Superfici appartamenti piano terra, primo, secondo

[*Elaborati grafici dello stato di fatto e progetto (Tav. 16\_Agg 01.08.2022-Sup appart. piani terra, primo e secondo).pdf.p7m*]

- Tav. 18 Su – Snr piano terra, primo, secondo

[*Elaborati grafici dello stato di fatto e progetto (Tav. 18\_Agg 01.08.2022-Su-Snr piani terra, primo e secondo).pdf.p7m*]

- Tav. 19 Sup verde profondo

[*Elaborati grafici dello stato di fatto e progetto (Tav. 19\_Agg 01.08.2022-Sup verde profondo).pdf.p7m*]

- Tav. 20 Superficie coperta

[*Elaborati grafici dello stato di fatto e progetto (Tav. 20\_Agg 01.08.2022-Superficie coperta).pdf.p7m*]

- Tav. 21 Fotoinserimento ambientale 01

[*Elaborati grafici dello stato di fatto e progetto (Tav. 21\_Agg 01.08.2022-Fotoinserimento smbirntsle 1).pdf.p7m*]

- Tav. 22 Fotoinserimento ambientale 02

[*Elaborati grafici dello stato di fatto e progetto (Tav. 22\_Agg 01.08.2022-Fotoinserimento ambientale 2).pdf.p7m*]

14. relativamente alle aree a standard previste per il piano attuativo – Comparto funzionale A, per una superficie complessiva di mq 1.154,40 ne viene prevista l'intera monetizzazione, ritenendo, conformemente alle previsioni di cui all'art. 46 della L.R. 12/2005, non opportuno acquisire la quota di standard previsto in



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

cessione pari a mq. 288,60 vista la modesta superficie e considerato inoltre la preesistenza di aree pubbliche presenti nell'intorno;

15. 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. 12/2005, 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 anche nelle altre posizioni previste dal PGT.

Nel caso specifico, in considerazione:

- della localizzazione dell'area posta nella frazione di Rivoltella in posizione periferica rispetto al lago nelle vicinanze della linea ferroviaria
  - delle 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;
    - dei valori di monetizzazione recenti riferiti ad interventi attuativi o di permessi di costruire convenzionati nel contesto di intorno (vedasi ad esempio P.C.C. Soc. Marella Real Estate srl e P.C.C. Soc. Clever srl).

si ritiene congruo assumere un valore di monetizzazione di €/mq 200,00. Pertanto il valore di monetizzazione complessivo ammonta a € 230.880,00 (mq 1.154,40 x €/mq 200,00) da regolare in sede di stipula della convenzione, con il versamento al Comune contestuale alla firma o con il versamento suddiviso in tre rate semestrali di uguale importo, di cui la prima alla firma della convenzione, con costituzione di fidejussione a garanzia della somma rateizzata emanata da istituto finanziario autorizzato:

16. il Piano attuativo, relativamente al contributo di costruzione prevede:

Contributo per oneri di urbanizzazione primari e secondari.

Non è previsto lo scomputo delle opere di urbanizzazione primaria in quanto realizzate all'interno della proprietà privata, per cui l'importo del contributo per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con l'applicazione delle tariffe vigenti riferite alla destinazione residenziale, risulta il seguente:

- primarie: volume mc 5.032,76 x €/mc 12,26= € 61.701,63
- secondarie: volume mc 5.032,76 x €/mc 17,49= € 88.022,97
- Total € 149.724,60

Contributo per costo costruzione da determinare in fase di rilascio del titolo edilizio sul progetto definitivo ai sensi del D. M. 10/5/1977.



## CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

In via del tutto presuntiva si può stimare l'importo come segue:

- superficie utile, su: mq 1.574
- superficie non residenziale, s.n.r.: portici/terrazze mq 497 + terrazza tetto mq 237 + distribuz. orizz. mq 291 (97x3) = mq 1.025
- superficie complessiva: mq 1.574 + mq 615 (60% di 1.025) = mq 2.189
- cl VII: mq 2.189 x €/mq 645,54 (anno 2023)= € 1.413.087,06 x 8% = € 113.046,96;

17. la proposta progettuale relativa allo stralcio funzionale "A" depositata in data 28/10/2019 al prot. 54.502 è stata esaminata con esito favorevole dalla Commissione per il paesaggio nella seduta del 11/11/2019 con verbale n° 296 successivamente inviata alla Soprintendenza di Brescia, per il parere di cui all'art. 16, commi 3 e 4, della legge 1150/1942, in data 14/11/2019 (nota Ufficio Tecnico prot. 57.814 del 13/11/2019).

La Soprintendenza nel termine di novanta giorni previsto da normativa non si è espressa pertanto si è concretizzato il parere favorevole per silenzio/assenso;

18. si evidenzia inoltre, relativamente agli aspetti paesistico ambientali, è stata espletata anche la procedura relativa all'autorizzazione paesistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004, relativamente al progetto esecutivo con la previsione dei nuovi edifici. Nel dettaglio la pratica è stata depositata in data 15/06/2021 prot. 32189 ed è stata esaminata dalla Commissione per il Paesaggio in data 21/06/2021 con esito favorevole (verbale 208).

Successivamente la documentazione è stata trasmessa alla Soprintendenza in data 1/07/2021 prot. 35.385 per l'acquisizione del parere vincolante di cui al comma 5 dell'art. 146 del D. Lgs 42/2004, ed a causa di problemi tecnici imputabili al sito della Soprintendenza è stata oggetto di nuova trasmissione in data 17/08/2021 prot. 15549;

La Soprintendenza con nota MIC/MIC\_SABAP-BS\_UA29 I 30/08/2021 I 0016147-P (ns. prot. n° 46003 del 31/08/2021) ha richiesto integrazioni progettuali che sono state depositate in Comune dai richiedenti in data 30/11/2021 prot. 63051 ed in data 25/01/2022 prot. 4351, e trasmesse alla Soprintendenza in data 17/02/2022 prot. 11320 (previa acquisizione del parere favorevole della Commissione per il Paesaggio in data 24/01/2022), ricevute dalla Soprintendenza in data 17/02/2022;

Nel proseguo dell'iter della pratica relativa all'autorizzazione paesistica la Soprintendenza non ha espresso alcun parere e pertanto essendo trascorsi i termini di cui ai commi 8 e 9 dello stesso art. 146 del D. Lgs 42/2004 si è concretizzato anche per detto procedimento il parere favorevole per silenzio/assenso;



## CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

**RICHIAMATA** la Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. e dato atto che il presente Piano Attuativo risulta conforme alle previsioni degli atti del vigente PGT ai sensi e per gli effetti dell'art. 14;

**VISTI** gli allegati pareri:

- favorevole sotto il profilo della regolarità tecnica, espresso da parte del responsabile del Settore Urbanistica e Territorio - geom. Luigi Rossi;
- 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 il piano attuativo presentato originariamente in data 28/10/2019 prot. 54502 ed integrato con soluzione integrativa recepente le indicazioni della Soprintendenza in data 12/09/2022 prot. 52.444, dalla Società L.E.D.A. S.R.L. sito in Via San Zeno n° 215-217 ed urbanisticamente denominato "Ambito di trasformazione integrata di riqualificazione urbana ATRU-P 18" dando atto:
  - della possibile suddivisione dello stesso in due stralci funzionali denominati "Stralcio "A" e Stralcio "B";
  - della attuazione del solo primo stralcio funzionale "A"

secondo gli elaborati elencati al punto "**13**" delle premesse, acquisiti quale documentazione informatica al Protocollo Generale Comunale in data 08/11/2022 con prot. n. 64.201;



## CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

2. di dare atto che come indicato al punto "**14**" delle premesse, il piano attuativo relativamente alle aree a standards quantificate complessivamente secondo norma in mq.1.150,54 prevede la completa monetizzazione delle stesse;
3. di determinare in **€/mq 200,00** e quindi in complessivi € 230.880,00 (mq 1.154,54 x €/mq 200,00) il valore di monetizzazione delle aree di cui sopra come specificato al punto "**15**" delle premesse precisando che detto importo verrà versato secondo le modalità previste in convenzione urbanistica con il versamento al Comune contestuale alla stipula della stessa o in alternativa con versamento suddiviso in tre rate semestrali di uguale importo, di cui la prima alla firma della convenzione, con costituzione di fidejussione a garanzia della somma rateizzata emanata da istituto finanziario autorizzato;
4. 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;
5. 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 istituzione della Città di Desenzano del Garda; del deposito e della pubblicazione nel sito istituzionale è data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio on line;
  - 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;
6. 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.

\*\*\*\*\*

## Atto: GIUNTA COMUNALE



## CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

**R.U.P. Luigi Rossi**

**Proponente: Sindaco Guido Malinverno**

---



## CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

Letto, confermato e sottoscritto.

Il SINDACO  
Guido Malinverno

Il SEGRETARIO GENERALE  
dott. Alessandro Tomaselli

(\*) Atto firmato digitalmente

---

La presente deliberazione di GIUNTA COMUNALE nr.. 239 del 10/08/2023 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.