

**"Ambito di Trasformazione Integrata di Riqualificazione Urbana ATRU-P 18"  
assoggettato a Piano Attuativo, disciplinato dall'art. 32.14.1 delle NTA, in Via San  
Zeno n° 215-217 (Fg 36 mapp. 21 e 417)**

**INTEGRAZIONE ALLA istanza di approvazione del piano attuativo suddiviso in due  
stralci funzionali, attuazione primo stralcio funzionale "A"**

1

Premesso che:

1- La Società **L.E.D.A. S.R.L.** con sede a Sirmione (BS) - CP 25019 in Via Colombare n° 124, C.F. e P. IVA 02302580200, , iscritta nel Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Brescia con il numero di codice fiscale e Partita IVA 02302580200 ed al numero BS-596893 del R.E.A. in persona del legale rappresentante Sig. AMBROSIO Gianfranco nato a Pozzolengo (BS) il 24/08/1951, C.F. MBR GFR 51M24 G959D, residente a 25080 - Padenghe sul Garda (BS) in Via Riello n° 10, **in qualità di "cessionario" nel contratto di leasing** sottoscritto in data 10 maggio 2019 con la Società "cedente" **IMMOBILIARIA S.R.L.**, del compendio immobiliare posto in Via San Zeno, n° 215-217), composto da:

- **un corpo di fabbrica ad uso centrale telefonica**, nel quale sono alloggiati gli impianti tecnologici della Telecom Italia Spa per la gestione della telefonia, disposto su un piano interrato e su piano terra, con ingresso autonomo dalla Via San Zeno, e posto sull'area indicata attualmente nel catasto terreni con il mappale 21 del fg 36, con superficie di mq 2.640, e indicato nel catasto fabbricati con i mappali 21 sub. 2, categ. D/1, rendita di € 145,58 e 21 sub. 3, categ. D/1, rendita di € 145,58 11.776,00;
- **un'area libera con ingresso autonomo** dalla Via San Zeno indicata attualmente nel catasto terreni con il mappale 417 del fg 36, con superficie di mq 3.360 e indicata nel catasto fabbricati con il mapp. 417 del fg 36, area urbana di mq 3.360;

ha presentato in data 28/10/2019 prot. 54502, istanza di approvazione del Piano attutivo in oggetto in due stralci funzionali:

- il **primo stralcio funzionale ("A")**, per la realizzazione di un nuovo edificio residenziale sull'area libera
- il **secondo stralcio funzionale ("B")** con **mantenimento dello stato di fatto (corpo di fabbrica ad uso centrale telefonica** attualmente in locazione alla Telecom Italia SpA) **fino alle scadenze dei vincoli contrattuali** e con rimando ad allora l'elaborare previsioni ed assumere i relativi impegni sulla base e nel rispetto delle norme in quel momento vigenti.

2- Il piano attuativo relativo allo stralcio funzionale "A" con la previsione del nuovo edificio sull'area libera è stato inviato alla Soprintendenza di Brescia, per il parere di cui all'art. 16, commi 3 e 4, della legge 1150/1942, con nota prot. 57814 del 13/11/2019 ricevuto dalla Soprintendenza con visto in data 14/11/2019.

3- La Soprintendenza **non ha reso alcun parere né osservazioni nel termine di novanta giorni e nemmeno successivamente.**

4 - Tale situazione è attualmente mutata in quanto

**4.1-** E' stata presentata in data 15/06/2021 prot. 32189 la **domanda di autorizzazione paesaggistica** di cui all'art. 146 del D.Lgs 42/2004 per il nuovo edificio previsto nel piano attuativo, esaminata dalla Commissione per il Paesaggio in data 21/06/2021 con esito favorevole (verbale 208), trasmessa in data 01/07/2021 prot. 35.385 alla Soprintendenza per l'acquisizione del parere vincolante di cui al comma 5 dell'art. 146 del D. Lgs 41/2004, ricevuta dalla stessa in data 01/07/2021 e, a causa di problemi tecnici della trasmissione iniziale, reinoltrata in data 17/08/2021 prot. 15549 e ricevuta dalla stessa in data 17/08/2021.

**4.2-** La **Soprintendenza** con nota MIC/MIC\_SABAP-BS\_UA29 | 30/08/2021 | 0016147-P ha richiesto **integrazioni** al progetto presentato **che sono state depositate in Comune** in data 30/11/2021 prot. 63051 e 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.

**4.3-** Sono trascorsi i **termini** di cui ai commi 8 e 9 dello stesso art. 146 del D. Lgs 42/2004 **senza che sia intervenuto da parte della Soprintendenza alcun parere** relativamente alla soluzione presentata a seguito della richiesta di integrazioni, **che rappresenta il nuovo edificio previsto nel Piano attuativo modificato in alcune parti rispetto a quello rappresentato nella domanda iniziale** con ciò potendosi **considerati assolti gli adempimenti in materia paesaggistica preliminari all'adozione del Piano attuativo**.

**4.4-** la Società **L.E.D.A. S.R.L.**, con atto Not. Guido Cirilli **in data 23 luglio 2021** n. 38880/18683 di rep. 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 dei seguenti immobili siti in Comune di Desenzano del Garda, Via San Zeno civici 215-217 e precisamente:

- \* centrale telefonica con locali accessori disposta sui piani seminterrato e terra con corte di pertinenza esclusiva al piano terra,
- \* cabina elettrica al piano terra,
- \* area urbana al piano terra limitrofa al fabbricato sopra descritto, censiti nel Catasto Fabbricati del medesimo Comune, come segue:
  - Sezione NCT, Foglio 36, Mappale 21, Sub. 3, VIA SAN ZENO, Piano T-S1, Z.C. 1, Cat. D/1, Rendita Catastale 11.776,00;
  - Sezione NCT, Foglio 36, Mappale 21, Sub. 2, VIA SAN ZENO, Piano T, Z.C. 1, Cat. D/1, Rendita Catastale 145,58;
  - Sezione NCT, Foglio 36, Mappale 417, VIA SAN ZENO, Piano T, area urbana di mq. 3.360

(**in pratica è divenuta proprietaria dell'intero compendio immobiliare**, di cui, nella domanda iniziale, è stata prevista

- **la realizzazione e il convenzionamento del primo stralcio funzionale "A"** per l'attuazione delle previsioni relative alla destinazione residenziale (60% della edificabilità) sull'area libera, e dalla previsione di monetizzazione dell'intera quota per servizi con riferimento all'art. 46 della L.R. 12/2015
- **il congelamento delle previsioni del secondo stralcio funzionale "B"** relativo alle previsioni per la destinazione direzionale, commerciale, produttiva (40% della edificabilità) sulla parte interessata dal fabbricato esistente locato alla Telecom Italia SpA, con mantenimento dello stato di fatto attuale e con rimando alla definizione delle previsioni e dei relativi impegni a dopo la scadenza dei vincoli derivanti dal contratto di locazione in essere)

**4.5-** Relativamente a detti immobili sono stati successivamente presentati all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia - Ufficio Provinciale del Territorio - Servizi Catastali i seguenti elaborati:

- a) tipo di frazionamento-tipo mappale **in data 26 luglio 2021** protocollo n. BS0127411 (quanto al tipo di frazionamento) e protocollo n. BS0127412 (quanto al tipo mappale) in forza del quale:

- \* il mappale 21 di Ha. 0.26.40 è stato frazionato originando i mappali 21 di Ha. 0.23.43, 522 (ex 21/a) di Ha. 0.02.95 e 523 di Ha. 0.00.02,
- \* il mappale 417 di Ha. 0.33.60 è stato frazionato originando i mappali 417 di Ha. 0.31.36, 524 (ex 417/a) di Ha. 0.01.95, 525 (ex 417/b) di Ha. 0.00.27 e 526 (ex 417/c) di Ha. 0.00.02,
- \* i mappali 21 di Ha. 0.23.43 e 526 di Ha. 0.00.02 sono stati soppressi e fusi nel mappale 21 di complessivi Ha. 0.23.45 del foglio 36 del Catasto Terreni (costituente l'area di sedime e di pertinenza del fabbricato oggetto del presente trasferimento);
- \* i mappali 417 di Ha. 0.31.36 e 523 di Ha. 0.00.02 sono stati soppressi e fusi nel mappale 417 di complessivi Ha. 0.31.38 del foglio 36 del Catasto Terreni (costituente l'area che rimane di proprietà della società "L.E.D.A. SRL");
- \* i mappali 522 di Ha. 0.02.95, 524 di Ha. 0.01.95 e 525 di Ha. 0.00.27 sono stati soppressi e fusi nel mappale 522 di complessivi Ha. 0.05.17 del foglio 36 del Catasto Terreni (costituente l'area che rimane di proprietà della società "L.E.D.A. SRL" ma condotta in locazione dalla società "TELECOM ITALIA S.P.A." come infra meglio precisato);

- b)** denuncia di variazione per "frazionamento e fusione" **in data 29 luglio 2021** (in atti dal 30 luglio 2021) protocollo n. BS0132784 in forza della quale i mappali 21 sub. 3 e 417 del foglio 36 sezione NCT del Catasto Fabbricati sono stati soppressi originando i mappali 21 sub. 4 (oggetto del presente trasferimento unitamente al mappale 21 sub. 2), 522 (area urbana di proprietà della società "L.E.D.A. SRL" ma condotta in locazione dalla società "TELECOM ITALIA S.P.A.") e 417 sub. 1 (area urbana rimasta di proprietà della società "L.E.D.A. SRL") del foglio 36 sezione NCT del Catasto Fabbricati;
- c)** denuncia di variazione per "associazione elaborato planimetrico" **in data 29 luglio 2021** (in atti dal 30 luglio 2021) protocollo n. BS0132794 per l'inserimento in Catasto dell'elaborato planimetrico relativo al mappale 522;
- d)** denuncia di variazione per "associazione elaborato planimetrico" **in data 29 luglio 2021** (in atti dal 30 luglio 2021) protocollo n. BS0132795 per l'inserimento in Catasto dell'elaborato planimetrico relativo al mappale 417.

**4.6-** A seguito di dette variazioni catastali l'intero compendio immobiliare (stralcio funzionale "A" + stralcio funzionale "B"), della superficie catastale di mq 6.000, è **suddiviso in tre parti così catastalmente individuate:**

- a)-** mappale 21 del foglio 36 del Catasto Terreni di complessivi Ha. 0.23.45 del foglio 36, costituente l'area di sedime e di pertinenza del fabbricato ex SIP, ed il **fabbricato** stesso identificato al catasto fabbricati con i **mappali 21 sub 4 e 21 sub 2**, (lo **stralcio funzionale "B"** nel **Piano attuativo presentato, congelato**)
- b)-** **mappale 417** del foglio 36 del Catasto Terreni di complessivi Ha. 0.31.38 del foglio 36, costituente l'**area libera** non facente parte del sedime e pertinenziale del fabbricato ex SIP, (lo **stralcio funzionale "A"** insieme all'**area di cui al punto c)** nel **Piano attuativo presentato, in attuazione**)
- c)-** **mappale 522** del foglio 36 del Catasto Terreni di complessivi Ha. 0.05.17 del foglio 36, costituente l'**area con il vincolo di conduzione in locazione dalla società "TELECOM ITALIA S.P.A.** fino alla scadenza del contratto di locazione (lo **stralcio funzionale "A"** insieme all'**area di cui al punto b)** nel **Piano attuativo presentato, in attuazione**).

**4.7-** Con atto Not. Guido Cirilli **in data 2 agosto 2021** n. 38925/18721 di rep. 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 civico 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** da cielo a terra sito in Comune di DESENZANO DEL GARDA Via San Zeno civici 215-217 e precisamente:

\* **centrale telefonica Telecom** con locali accessori disposta sui piani seminterrato e terra con corte di pertinenza esclusiva al piano terra;

\* **cabina elettrica** al piano terra.

così censiti

- **Sezione NCT, Foglio 36, Mappale 21, Sub. 4**, VIA SAN ZENO n. 215, Piano S1-T, Z.C. 1, Cat. D/1, Rendita Catastale 11.401,84;

- **Sezione NCT, Foglio 36, Mappale 21, Sub. 2**, VIA SAN ZENO SNC, Piano T, Z.C. 1, Cat. D/1, Rendita Catastale 145,58.

insistenti sul **mappale 21 del fg 36, di mq 2.345** del catasto terreni

**4.8-** Nello stesso atto di acquisto 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 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 del Comune di Desenzano del Garda 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, con precisazione che in detto stralcio è altresì ricompresa la porzione già facente parte del mappale 21 sub. 3 evidenziata in tratteggio arancio (Particella b ora mappale 417 sub. 1) nella Tavola sopra citata e rimasta nella proprietà e disponibilità della società venditrice;

- Stralcio "B" a destinazione commerciale direzionale (oggetto della compravendita) della superficie complessiva di circa metri quadrati 2.244,73 con congelamento di quest'ultimo nello stato di fatto attuale e con rimando alla definizione delle previsioni e dei relativi impegni a dopo la scadenza dei vincoli derivanti dal contratto di locazione stesso.

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, a tutte sue cura e spese, 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.

**4.9- In conclusione**, a seguito delle modifiche intervenute sopra illustrate, la situazione finale del compendio immobiliare compreso nell' "Ambito di Trasformazione Integrata di Riqualificazione Urbana ATRU-P 18" è la seguente:

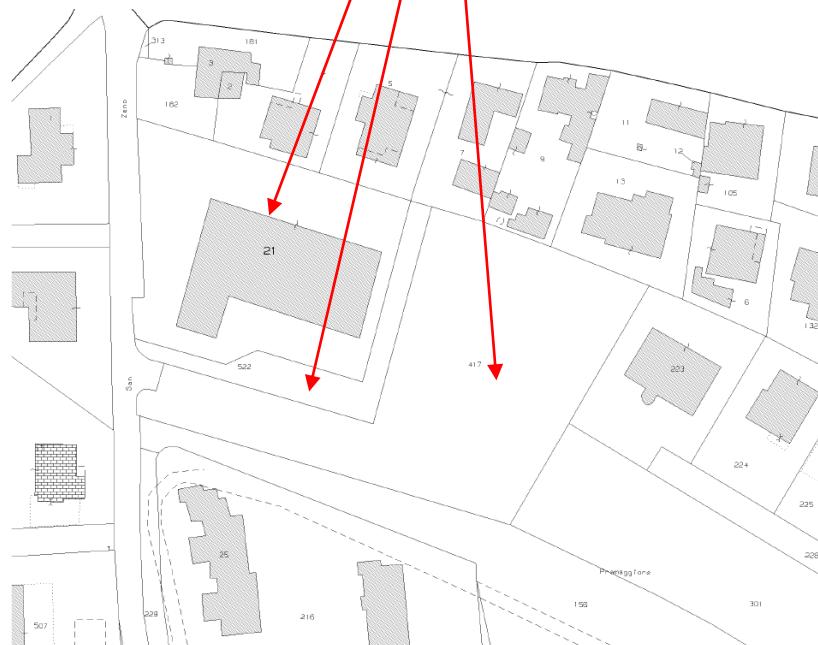
**4.9.1- superficie catastale: mq 6.000**, suddivisa catastalmente in:

a)- mappale 21 del foglio 36 del Catasto Terreni di complessivi Ha. 0.23.45, costituente l'area di sedime e di pertinenza del fabbricato ex SIP identificato al catasto fabbricati con i mappali 21 sub 4 e 21 sub 2, (lo stralcio funzionale "B" nel Piano attuativo presentato, congelato), ora di proprietà della società "VALERIO GEOM. FLAVIO & C. S.R.L." che ha dato speciale mandato alla società "L.E.D.A. SRL" per la presentazione delle pratiche urbanistiche

b)- mappale 417 del foglio 36 del Catasto Terreni di complessivi Ha. 0.31.38, costituente l'area libera non facente parte del sedime e pertinenza del fabbricato ex SIP, (lo stralcio funzionale "A" insieme all'area di cui al punto c), in attuazione nel Piano attuativo presentato), di proprietà della società "L.E.D.A. SRL"

c)- mappale 522 del foglio 36 del Catasto Terreni di complessivi Ha. 0.05.17, costituente l'area con il vincolo di conduzione in locazione dalla società "TELECOM ITALIA S.P.A. fino alla scadenza del contratto di locazione (lo stralcio funzionale "A" insieme all'area di cui al punto b), in attuazione nel Piano attuativo presentato), di proprietà della società "L.E.D.A. SRL"

*Estratto di mappa del 14/3/2022, fg 36 mapp. 21, 522, 417 (non in scala)*



- congelato, di proprietà società "VALERIO GEOM. FLAVIO & C. S.R.L.", a): mappale 21 di mq 2.244,73

4.10-2- suddivisione che coincide con quella indicata nel Piano attuativo iniziale presentato il 28/10/2019 e con quello oggi presentato, integrato con le modifiche intervenute a seguito:

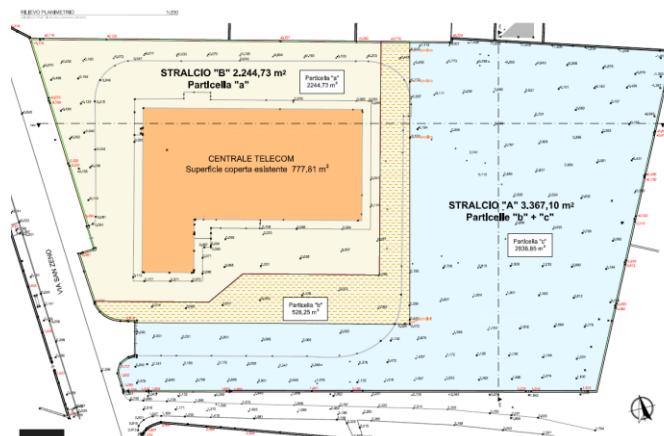
- delle modifiche al nuovo edificio previsto sul lotto "A", per il quale è stata richiesta l'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del D.Lgs 42/2004 che si è conclusa con la decorrenza dei termini di cui ai commi 8 e 9 dello stesso art. 146 del D. Lgs 42/2004 senza che sia intervenuto da parte della Soprintendenza alcun parere relativamente alla soluzione presentata a seguito della richiesta di integrazioni con nota MIC/MIC\_SABAP-BS\_UA29 | 30/08/2021 | 0016147-P, con ciò potendosi considerati assolti gli adempimenti in materia paesaggistica preliminari all'adozione del Piano attuativo

- delle modifiche nei titoli di proprietà degli immobili compresi ne Piano attuativo sopra illustrate.

*Tav. con rilievo e individuazione dei due stralci funzionali, allegata alla domanda di Aut. Paesaggistica 2021 (non in scala)*



*Tav. 02.2 allegata alla domanda iniziale del 28/10/2019 (non in scala)*



Tutto quanto sopra premesso la Società L.E.D.A. S.R.L.

chiede

-che venga approvato il Piano attuativo in oggetto suddiviso nei due stralci funzionali, con realizzazione dello stralcio funzionale "A", nella soluzione modificata rispetto a quella di cui alla domanda iniziale del 28/10/2019 prot. 54502, come sopra indicato e come illustrato nella documentazione aggiornata allegata e sostitutiva di quella originariamente depositata

-che venga approvata la monetizzazione delle aree a standard secondo la possibilità prevista dall'art. 46 /1/a della L.R. 12/2005.

7

Desenzano del Garda, 29 agosto 2022

per Soc. L.E.D.A. S.R.L.

AMBROSIO Gianfranco

Si allega alla presente *INTEGRAZIONE ALLA istanza di approvazione del piano attuativo suddiviso in due stralci funzionali, attuazione primo stralcio funzionale "A"*, la documentazione del Piano attuativo (modificata rispetto a quella di cui alla domanda iniziale del 28/10/2019 prot. 54502), costituita dai seguenti documenti e Tavole grafiche.

#### A-Documenti

A1) Integrazione alla istanza di approvazione del piano Attuativo (0-46203 prot. 0052444 del 12/09/2022)

A2) INTEGRAZIONE istanza PA

A3) Relazione generale illustrativa urbanistico edilizia del 22/10/2019 (la stessa originaria)

A4) Relazione paesaggistica del 22/10/2019

A5) Relazione tecnica di conformità barriere architettoniche del 22/10/2019

A6) Relazione Geologica e Geotecnica del 4 giugno 2019 (la stessa originaria)

A7) Relazione idrogeologica e idraulica, con invarianza idraulica, del 24 ottobre 2019 (la stessa originaria)

A8) Integrazione-aggiornamento, Bozza di convenzione urbanistica 1° Stralcio funzionale

A9) Titoli di proprietà:

a-della società L.E.D.A. S.R.L., atto Not. Guido Cirilli in data 23 luglio 2021 n. 38880/18683 di rep. registrato a Brescia il 23 luglio 2021 al n. 40591 serie 1T e trascritto a Brescia il 23 luglio 2021 ai nn. 36364/24179

b-della Società "VALERIO GEOM. FLAVIO & C. S.R.L." atto Not. Guido Cirilli in data 2 agosto 2021 n. 38925/18721 di rep. registrato a Brescia il 3 agosto 2021 al n. 43632 serie 1T e trascritto a Brescia il 4 agosto 2021 ai nn. 38992/25978

A10) Estratto di mappa catastale

A11) Visure catastali

a-mappale 21 fg. 36 sub 2

b-mappale 21 fg. 36 sub 4

c-mappale 522 fg. 36

d-mappale 417 fg. 36

#### B-Componente paesaggistica

B1) -richiesta di autorizzazione paesaggistica in data 15/06/2021 prot. 32189

B2A) -prima trasmissione alla Soprintendenza in data 01/07/2021 prot. 35385 (ricevuta dalla stessa il 01/07/2021) -Errata

B2B) – seconda trasmissione alla soprintendenza in data 17/08/2021 prot. 15549 e ricevuta dalla stessa in data 17/08/2021 - Corretta

B3) -Parere Soprintendenza MIC/MIC\_SABAP-BS\_UA29 | 30/08/2021 | 0016147-P con richiesta di integrazione

B4) - Trasmissione richiesta integrazione al comune in data 30/11/2021 (c\_d284-32512)

B5) -Trasmissione da parte del comune alla Soprintendenza soluzione corretta e integrata, in data 17/02/2022 prot. 11320 (ricevuta dalla stessa in data 17/02/2022 (documento in carico al comune di Desenzano)

B6) -Rilascia autorizzazione ambientale prot. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ Ancora da rilasciare

**C-Tavole grafiche (aggiornate a seguito conclusione con esito positivo parere Soprintendenza per Autorizzazione paesaggistica)**

Tav. 01 agg. 01/08/2022 Estratto PGT, Estratto CTR, Estratto mappa catastale, Ortofoto e Foto aeree

Tav. 02 del 03/06/2021 Rilievo stato di fatto e Foto aeree (allegata alla domanda di Autorizzazione paesaggistica)

Tav. 02.0 agg. 01/08/2022 Rilievo area Piano di lottizzazione

Tav. 02.1 agg. 01/08/2022 Individuazione area in locazione Telecom

Tav. 02.2 agg. 01/08/2022 Stralci funzionali del Piano di lottizzazione

Tav. 03 agg. 01/08/2022 Sezione di rilievo S-01, Sezione S-02

Tav. 04 del 01/08/2022 Masterplan

Tav. 05 agg. 01/08/2022 Opere di urbanizzazione

Tav. 06 agg. 01/08/2022 Pianta piano terra

Tav. 07 agg. 01/08/2022 Pianta piano interrato, pianta piano primo

Tav. 08 agg. 01/08/2022 Piano secondo piano, pianta copertura

Tav. 09 agg. 01/08/2022 Prospetti ovest, sud, est, nord

Tav. 10 agg. 01/08/2022 Sezione S-01, Sezione S-02

Tav. 11 agg. 01/08/2022 Sezione S-01, Sezione S-02

Tav. 12 agg. 01/08/2022 Sezioni ambientali S-01 - S-02 – S-03 – S-04

Tav. 13 agg. 01/08/2022 Accessibilità piano terra

Tav. 14 agg. 01/08/2022 Accessibilità autorimessa, piano primo, piano secondo

Tav. 15 agg. 01/08/2022 SLP piano terra, primo, secondo

Tav. 16 agg. 01/08/2022 Sup appartamenti piano terra, primo, secondo

Tav. 18 agg. 01/08/2022 Su – Snr piano terra, primo, secondo

Tav. 19 agg. 01/08/2022 Sup verde profondo

Tav. 20 agg. 01/08/2022 Superficie coperta

Tav. 21 agg. 01/08/2022 Fotoinserimento ambientale 01

Tav. 22 agg. 01/08/2022 Fotoinserimento ambientale 02

Tav. 23 agg. 01/08/2022 Render 01 – 02 – 03 – 04