



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

ORIGINALE
Del. Nr. 342
Immediatamente Eseguitibile

Oggetto:

VARIANTE PIANO ATTUATIVO IN ADEGUAMENTO AL P.G.T. VIGENTE DENOMINATO "AUT/CV 15" CON DESTINAZIONE COMMERCIALE E RESIDENZIALE IN VIALE RIMEMBRANZE - PROPONENTE IL BORGHETTO SRL - CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI ED APPROVAZIONE FINALE

L'anno duemilaventitè il giorno ventotto del mese di novembre alle ore 15.15 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	Presente
GIOVANNI PAOLO MAIOLO	Assessore	Presente
STEFANIA LORENZONI	Assessore	Presente

Presenti n. **6** Assenti n. **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.



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

Oggetto:

115809

Proposta nr.

**VARIANTE PIANO ATTUATIVO IN ADEGUAMENTO AL P.G.T. VIGENTE
DENOMINATO "AUT/CV 15" CON DESTINAZIONE COMMERCIALE E RESIDENZIALE
IN VIALE RIMEMBRANZE - PROPONENTE IL BORGHETTO SRL -
CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI ED APPROVAZIONE FINALE**

(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 videoconferenza 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. con deliberazione della Giunta comunale n. 291 del 17/10/2023, [dichiarata immediatamente esecutiva](#), è stata adottata la variante al Piano attuativo in adeguamento al P.G.T. vigente denominato nel P.G.T. vigente "AUT – CV15", già denominato nella convenzione urbanistica stipulata "ATR/RP8 – "Cimitero"– sito in V.le Rimembranze – Proponente Soc. Il Borghetto S.r.l., con sede in Salò, Via Fantoni n. 53, c.f. 02817090984 legale rappresentante Sig. Biondo Mauro, quale proprietaria dell'area interessata;



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

2. come previsto nella deliberazione della Giunta comunale di adozione, la predetta deliberazione, con gli elaborati, è stata depositata alla segreteria comunale e all'Albo Pretorio web del Comune per 15 (quindici) giorni consecutivi dal 23/10/2023 al 06/11/2023 ai sensi dell'art. 14 della legge regionale 12/2005 e s.m.i., come da avviso di deposito prot. 66568 del 23/10/2023 ed affissione all'albo pretorio web REG. 2589/2023 del 23/10/2023;
3. nei 15 giorni successivi alla data di scadenza del deposito degli atti in segreteria, cioè entro il 22/11/2023, chiunque ne avesse interesse poteva presentare osservazioni od opposizioni;
4. nel termine di cui sopra (22/11/2023) sono state presentate le seguenti osservazioni:
 - nota datata 31/10/2023, trasmessa al Comune mediante raccomandata con RR, e ricevuta in Comune con prot. n. 70677 del 08/11/2023, a firma di soggetto non identificabile, in nome di un comitato territoriale ufficialmente che non ha riscontri oggettivi qualificato quale *“Comitato Cittadino per la difesa del territorio e del paesaggio”*, avente recapito generico presso una piccola frazione della città posta in ambito agricolo denominata *“Porte Rosse s.n.c.”*, riportante quale oggetto *“Illegittimità adozione “AUT/CV 15” per nuovo supermercato a Desenzano del Garda (BS)”*. Relativamente alla citata nota si ritiene che seppur la stessa, come sopra detto, non è ascrivibile a nessuna persona e/o comitato riconosciuto si ritiene di trattarla quale osservazione pervenuta nei termini valutandone le argomentazioni in essa contenute e rispondendone nel merito.

Nello specifico la nota pervenuta evidenzia nella sostanza due problematiche per le quali ritiene non conforme la procedura percorsa dal Comune, problematiche che trattano i seguenti temi:

 - *la prima problematica disquisisce sul fatto che dato atto che per i piani attuativi vigenti valgono i contenuti e le norme attuative riferite all'epoca della stipula della convenzione anno 2008 dette norme continuano a valere e non possono essere modificate.*

Nel merito ed in risposta alla prima problematica si evidenzia quanto segue:

 - la vigenza di quelli che sono i dettami contenuti nella convenzione originaria stipulata nel 2008 non vengono messi in discussione, vigenza che peraltro viene confermata anche nei disposti normativi dell'attuale P.G.T. Nel particolare si evidenzia che già all'epoca della stipula della convenzione veniva data la facoltà



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

all'attuatore di realizzare per una superficie pari al 30% della S.I.p. insediabile per mq. 1.240,56, attività ad uso commerciale (esercizi di vicinato) e/o ricettive escludendo dalle superfici commerciali le media strutture di vendita.

Relativamente alla modifica delle previsioni di cui alla convenzione originaria si evidenzia che le stesse vengono modificate in forza di sopravvenuti disposti normativi dati dall'attuale P.G.T. vigente per i quali la Società Il Borghetto S.r.l. ha presentato specifica richiesta di **VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO CONVENZIONATO VIGENTE**, variante che peraltro presuppone come detto la stipula di una nuova convenzione in adeguamento e conformità agli attuali disposti normativi generati dal Piano di Governo del Territorio vigente.

Nel particolare si evidenzia che l'area oggetto di intervento è inserita nel P.G.T. vigente nel tessuto urbanistico di cui agli *"Ambiti Residenziali a Bassa Densità"* normati all'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole. Analizzando le specifiche norme relative nell'abito residenziale citato, e nel particolare i dettami di cui all'articolo 33.2 - *"Destinazioni d'uso"* che evidenziano le possibili destinazioni insediabili si evince che la norma ammette la possibilità di insediare la destinazione commerciale nel limite massimo del 30% della S.I.p. realizzabile, situazione che nella sostanza conferma a livello quantitativo quanto già previsto nella convenzione originaria del 2008, ammettono però, in aggiunta alle previsioni contenute nella convenzione originaria, la possibilità di insediare **medie strutture di vendita "Cb1"**.

Nello specifico la declamazione di media struttura di vendita "Cb1" trova la sua definizione all'art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Piano delle Regole, nel quale viene definita quale: *"esercizio commerciale con superficie di vendita ricompresa tra mq. 251 e fino a mq. 600"*.

Ad ulteriore precisazione delle previsioni normative vigenti si evidenzia che il citato art. 25 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. suddivide in due specifiche categorie le medie strutture di vendita realizzabili che risultano definite come segue:

- "media struttura di vendita Cb1" - esercizio commerciale con superficie di vendita ricompresa tra mq. 251 e fino a mq. 600;
- "media struttura di vendita Cb2" - esercizio commerciale con superficie oltre mq. 600 fino a mq. 2.500.

Le due citate categorie di medie strutture di vendita trovano la loro compatibilità urbanistica nel P.G.T. vigente nel seguente tessuto urbanistico:

- negli *"ambiti a destinazione commerciale"* risultando entrambe compatibili;
- in tutti gli *"ambiti a destinazione residenziale"* risulta compatibile la sola media struttura di vendita Cb1 nelle percentuali di destinazione in esso indicati, e non



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

compatibile la media struttura di vendita Cb2.

Pertanto preso atto di quanto sopra relazionato nel merito della non conformità della procedura intrapresa dal Comune relativa alla variante al Piano attuativo richiesto non si ritiene pertinente quanto eccepito relativamente alla prima osservazione contenuta nella nota pervenutaci in data 31/10/2023 ritenendo:

- sia legittima la richiesta dell'attuatore di relativa alla proposta di **VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO ORIGINARIAMENTE CONVENZIONATO**, precisando che detta proposta è generata in forza di modificati dispositivi normativi dati dall'attuale P.G.T.;

- che conforme sotto l'aspetto urbanistico edilizio la proposta di **VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO ORIGINARIAMENTE CONVENZIONATO** finalizzata ad insediare un esercizio commerciale definito quale media struttura di vendita Cb1, come previsto dagli attuali disposti del P.G.T. vigente.

- *la seconda problematica posta nella nota, confermando il presupposto posto nella nota pervenuta che ritiene non modificabili le previsioni di cui alla convenzione urbanistica originaria del 2008 che nello specifico non ammettevano la possibilità di insediare medie strutture di vendita, di conseguenza, determinerebbe di conseguenza che la competenza deliberativa sia del Consiglio Comunale e non della Giunta comunale in quanto intervento non conforme sotto l'aspetto urbanistico.*

Relativamente a questa seconda problematica nel merito della conformità urbanistica dell'intervento si richiamano le specifiche argomentazioni sopra riportate in risposta della prima osservazione, che pertanto si ribadiscono anche per la seconda osservazione.

Precisato quanto sopra relativamente all'iter procedurale si richiamano i disposti di cui all'art. 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i., che nello specifico definiscono quale sia l'organo comunale avente competenza sia per l'adozione che per l'approvazione della variante al piano attuativo indicato in oggetto, disposti che nello specifico si riportano:

- *per quanto concerne l'adozione si richiamano i disposti previsti all'art. 14 comma "1" della L.R. 12/2005 e s.m.i. che prevedono: "I piani attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni degli atti di PGT, sono adottati dalla Giunta comunale..."*;

- *mentre per quanto concerne l'approvazione si richiamano i disposti previsti all'art. 14 comma "4" della L.R. 12/2005 e s.m.i. che prevedono: "Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle osservazioni, a pena di inefficacia degli atti assunti, la giunta comunale approva il piano attuativo decidendo nel contempo sulle osservazioni presentate".*

Pertanto anche per questa seconda problematica preso atto delle argomentazioni



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

sopra espresse non si ritengono pertinenti le argomentazioni poste nella nota pervenutaci in data 31/10/2023.

- nota datata 16/11/2023 trasmessa in Comune tramite p.e.c. ed ascritta al prot. comunale con n° 73055 del 17/11/2023 riportante osservazioni da parte del Sig. Maffi Maurizio nella quale vengono trattate le seguenti argomentazioni:

- la prima argomentazione posta nella citata nota tratta nello specifico il progetto relativo alla invarianza idraulica. Nel particolare dato atto che la soluzione progettuale prevede la realizzazione di un sistema di raccolta e convogliamento delle acque meteoriche provenienti dalle superfici impermeabili e semimpermeabili di intervento verso una vasca di laminazione a cielo aperto, viene osservato che sarebbe opportuno che detta vasca di laminazione trovi ubicazione sotto l'area a parcheggio ad uso pubblico in modo da non interferire, non restare a cielo aperto e lasciare completamente libera l'area esterna al comparto da destinare a verde pubblico;

Nel merito di quanto esposto nella prima osservazione si ritiene di condividerne i contenuti, precisando che quanto evidenziato nell'osservazione è coincidente con le prescrizioni poste in sede di adozione dalla Giunta comunale, vedasi al proposito i disposti deliberativi di cui al punto "7" della deliberazione DGC n° 291 del 17/10/2023 che si riportano *"di dare atto che in fase esecutiva dovrà essere modificata l'ubicazione della vasca di raccolta acque relativa all'invarianza idraulica, prevedendone un nuovo posizionamento sotto l'area a parcheggio ad uso pubblico"*;

- la seconda argomentazione posta nella citata nota tratta nello specifico le opere di mitigazione nel particolare citando quanto segue: "Come da Tav. 02, Planimetria Generale di Progetto e come da Allegato A, Relazione tecnica generale, osservo, che sarebbe opportuno in merito alle opere di mitigazione, (cit.) fermo restando che la soluzione progettuale non determina problemi di compatibilità paesaggistica, sono previste opere di mitigazione attraverso il posizionamento di elementi arborei ed arbustivi di essenze locali,aggiungere.... (ad alto assorbimento di CO2 e sostanze inquinanti quali il particolato PM10 e PM2.5) volti ad un migliore inserimento paesaggistico nel contesto locale dell'intera opera.

Nel merito di quanto esposto nella seconda osservazione si ritiene di condividerne i contenuti e di aggiungere in convenzione la precisazione relativa al fatto che le nuove essenze di impiantare sviluppino caratteristiche di alto assorbimento di CO2 e sostanze inquinanti quali il particolato PM10 e PM2.5.

- la terza argomentazione posta nella citata nota tratta nello specifico la



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

*realizzazione e futura gestione delle opere di urbanizzazione e nel particolare citando quanto segue: “Come da allegato B, convenzione urbanistica, osservo quanto segue: - **Art. 10 Termine previsto per la consegna al Comune delle opere di urbanizzazione.** I contenuti dell’articolo della convenzione stipulata rimangono invariati prevedendo la sola proroga da legge di cui alle premesse al 4 novembre 2026.....aggiungere.....**compreso il collaudo delle opere. Art. 12 Manutenzione delle opere di urbanizzazione** I contenuti dell’articolo della convenzione stipulata rimangono invariati. Viene integrato il seguente periodo: la manutenzione ordinaria e straordinaria del parcheggio asservito ad uso pubblico.....aggiungere.....**e della vasca di laminazione ubicata sotto l’area stessa**, rimarrà a carico a tempo indeterminato dell’attuatore o ai suoi aventi causa che realizzeranno le previsione commerciale.*

Nel merito di quanto esposto nella terza osservazione si ritiene di condividerne i contenuti e di aggiungere in convenzione le due precisazioni, in particolare:

- dovrà essere integrato l’art. 10 *Termine previsto per la consegna al comune delle opere di urbanizzazione* con la prescrizione che nel termine massimo previsto per la consegna al Comune delle opere di urbanizzazione dovrà essere effettuato anche il collaudo delle opere;
- dovrà essere integrato l’art. 12 *Manutenzione delle opere di urbanizzazione* prescrivendo che la manutenzione ordinaria e straordinaria in capo all’attuatore o suoi aventi causa dovrà riferirsi oltre al parcheggio di uso pubblico anche alla vasca di laminazione da ubicarsi sotto detto parcheggio.

PRESO ATTO, pertanto, che per le motivazioni sopra espresse:

- si ritiene di non condividere le osservazioni contenute nella nota datata 31/10/2023, trasmessa al Comune mediante raccomandata con RR, avente prot. del Comune Desenzano del Garda n. 70677 del 08/11/2023, proposte dal “*Comitato Cittadino per la difesa del territorio e del paesaggio*”;
- si ritiene di condividere le osservazioni contenute nella nota depositata in data 17/11/2023, registrata al protocollo genere con prot. 73055 nota da parte del Sig. Maffi Maurizio aggiornando di conseguenza le previsioni progettuali e la convenzione urbanistica allegata alle stesse;

RILEVATO, inoltre, che il soggetto attuatore in recepimento della prescrizione posta nella DGC di adozione n° 291 del 17/10/2023 ha depositato come da riscontro al protocollo in data 23/11/2023 con prot. 74093 documentazione integrativa nella quale



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

viene previsto lo spostamento della vasca di laminazione di raccolta delle acque meteoriche provenienti dalle superfici impermeabili e semimpermeabili sotto la zona prevista a parcheggio ad uso pubblico demandando il suo dimensionamento in sede di rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione;

SI RITIENE di controdedurre alle osservazioni pervenute e di approvare definitivamente il piano attuativo indicato in oggetto, in conformità con le previsioni di cui alla deliberazione di adozione sopra richiamata e con le modifiche determinate dal recepimento delle osservazioni;

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, 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 dare atto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di dare atto che nei termini risultano presentate le seguenti osservazioni:
 - osservazioni a firma di “*Comitato Cittadino per la difesa del territorio e del paesaggio*” di cui alla nota datata 31/10/2023 depositata in Comune di Desenzano del Garda, registrata al protocollo generale con il n. 70677 del 08/11/2023. Osservazioni



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

che per le motivazioni esplicitate nelle premesse si ritiene di **NON ACCOGLIERE**;

– osservazioni a firma del Sig. Maffi Maurizio *“Comitato Cittadino per la difesa del territorio e del paesaggio”* attraverso nota datata 16/11/2023 depositata in Comune di Desenzano del Garda e registrata al protocollo generale con il n. 73055 del 17/11/2023. Osservazioni che per le motivazioni esplicitate nelle premesse si ritiene di **ACCOGLIERE** e conseguentemente di dare atto della necessità di integrare la convenzione e la soluzione progettuale conformemente alle disposizioni approvate che al fine di darne evidenza si riportano:

- *in fase esecutiva dovrà essere modificata l'ubicazione della vasca di raccolta acque relativa all'invarianza idraulica, prevedendone un nuovo posizionamento sotto l'area a parcheggio ad uso pubblico;*
- *si dovrà prevedere in convenzione che gli elementi arborei ed arbustivi di essenze locali dovranno avere caratteristiche ad alto assorbimento di CO2 e sostanze inquinanti quali il particolato PM10 e PM2.5;*
- *dovrà essere integrato l'art. 10 Termine previsto per la consegna al comune delle opere di urbanizzazione con la prescrizione che nel termine massimo previsto per la consegna al Comune delle opere di urbanizzazione dovrà essere effettuato anche il collaudo delle opere;*
- *dovrà essere integrato l'art. 12 Manutenzione delle opere di urbanizzazione prescrivendo che la manutenzione ordinaria e straordinaria in capo all'attuatore o suoi aventi causa dovrà riferirsi oltre al parcheggio di uso pubblico anche alla vasca di laminazione da ubicarsi sotto detto parcheggio.*

3. di dare ulteriormente atto che il soggetto attuatore in recepimento della prescrizione posta nella Delibera di Giunta Comunale di adozione n° 291 del 17/10/2023 ha depositato in data 23/11/2023 con prot. 74093 una specifica documentazione integrativa nella quale viene previsto lo spostamento della vasca di laminazione di raccolta delle acque meteoriche provenienti dalle superfici impermeabili e semimpermeabili sotto la zona prevista a parcheggio ad uso pubblico demandando il suo dimensionamento in sede di rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione .

4. di approvare definitivamente la variante al Piano attuativo in adeguamento al P.G.T. vigente denominato nel P.G.T. vigente “AUT – CV15” – sito in via Rimembranze sulle aree di proprietà della Soc. Il Borghetto S.r.l. (c.f. 02817090984), con sede in con



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

sede in Salò, Via Fantoni n. 53, costituito:

- dalla documentazione elencata al punto 10 delle premesse della deliberazione di adozione della Giunta comunale n. 291 del 17/10/2023;
- dalla documentazione integrativa depositata dall'attuatore relativa al posizionamento della vasca di laminazione in recepimento alla prescrizione posta nella citata delibera di Giunta Comunale di adozione;
- dalle prescrizioni e specifiche tecniche previste con riferimento alle osservazioni accolte il cui riscontro dovrà essere recepito in convenzione.

5. di dichiarare, con separata ed unanime votazione, l'immediata eseguibilità del presente atto, 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

R.U.P. Cinzia Pasin

Proponente: 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.. 342 del 28/11/2023 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.