



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

VERBALE DI DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA COMUNALE

COPIA

Del. Nr. 185
Immediatamente Eseguitibile

Oggetto:

PIANO ATTUATIVO DENOMINATO "CENTRO GAMMA" DISCIPLINATO DALL'ART. 36 BIS DELLE N.T.A., IN VIA MANTOVA N. 20 (FG. 31, MAPP. 327) - CENTRO GAMMA S.p.a. - ADOZIONE

L'anno duemilaventitre il giorno sei del mese di giugno alle ore 15,10 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	Presente
DANIELA PLODARI	Assessore	Presente

Presenti n. **5** Assenti n. **1**

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. **114251**

PIANO ATTUATIVO DENOMINATO "CENTRO GAMMA" DISCIPLINATO DALL'ART. 36 BIS DELLE N.T.A., IN VIA MANTOVA N. 20 (FG. 31, MAPP. 327) - CENTRO GAMMA S.p.a. - ADOZIONE

(Relatore : Sindaco Guido Malinverno)

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

1. in data 18/01/2023 prot. n. 3553 è stato depositato presso il protocollo generale del Comune domanda di approvazione del Piano Attuativo denominato "CENTRO GAMMA" sito in via Mantova da parte del Sig. ANNOVAZZI EMILIO in qualità di Legale rappresentante della CENTRO GAMMA S.P.A., con sede in Desenzano d/G., Via Mantova n. 4, c.f. 00202570179, quale società proprietaria dell'area interessata dall'intervento;
2. la documentazione presentata in data 18/01/2023 con prot. n. 3553 è stata successivamente integrata in data 16/02/2023 con prot. n. 10456, in data 30/03/2023 con prot. 18818, in data 13/04/2023 con prot. 22860, in data 04/05/2023 con prot. 27016, in data 19/05/2023 con prot. 30376, in data 01/06/2023 con prot. 33083, relativamente a modifiche/adeguamenti progettuali ed integrazioni documentali;
3. l'area riguardante il Piano Attuativo interessa il Foglio 31, mappale 327 NCT del Comune censuario di Desenzano del Garda e il progetto prevede la realizzazione di un capannone con destinazione mista produttiva/commerciale;
4. nello specifico il Piano Attuativo viene presentato in forza dei disposti normativi di cui all'art. 36bis.4 che prevedono ".....In caso d'intervento di nuova costruzione o ricostruzione che prevedano edifici di slp \geq di mq 5.000 vige l'obbligo di preventiva approvazione di Piano Attuativo".
Il progetto di Piano Attuativo prevede:



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

– Superficie territoriale:	mq. 58.273,87
– Indice di utilizzazione fondiaria da P.G.T.:	1,00 mq/mq
– Superficie fondiaria complessiva realizzabile (S.L.P.):	mq. 58.273,87
– Superficie lorda di pavimento edifici esistenti realizzati	mq. 23.248,48
– Superficie lorda di pavimento residua realizzabile:	mq. 28.711,89
– Superficie lorda di pavimento edificio di progetto:	mq. 6.313,50 < mq. 28.711,89
– Indice di copertura ammesso da P.G.T.:	0,60 mq/mq
– Rapporto di copertura ammesso (mq. 58.273,87 x 0,60)	mq. 34.964,32
– Superficie coperta edifici esistenti:	mq. 15.625,00
– Superficie coperta residua di possibile edificazione:	mq. 19.339,32
– Superficie coperta edificio di progetto:	mq. 6.313,50 < mq. 19.339,32
– Altezza massima prevista da P.G.T.:	mt. 12,00
– Altezza prevista edificio di progetto:	mt. 9,00
– Indice drenante previsto da P.G.T. area di pertinenza	
– edificio con destinazione produttiva:	20% Area
pertinenziale	
pari a mq. 6.313,00 x 20% =	mq. 1.262,70
Superficie drenante soluzione post intervento:	mq. 1.441,45 > mq. 1.262,70
– Standard dovuti da P.G.T. vigente:	
– Componente produttiva:	10% della
S.l.p.	
Superficie lorda di pavimento produttiva in progetto:	mq. 4.713,50
standard di P.G.T. generato 10% pari a:	mq. 471,35
– Componente commerciale:	100% della
S.l.p.	
Superficie lorda di pavimento commerciale in progetto:	mq. 1.600,00
Standard di P.G.T. generato 100% pari a:	mq. 1.600,00
– Totale Standard generato della soluzione progettuale:	
mq. 471,35 + mq. 1.600,00 =	mq. 2.071,35



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

- Standard in cessione reperito in loco: mq. 1.016,09
- Standard oggetto di monetizzazione: mq. 1.055,26

5. il piano attuativo è composto dai seguenti elaborati nei quali sono contenuti i dati sopra riportati e gli altri descritti nei successivi punti; tali allegati sono stati acquisiti al Protocollo Generale Comunale in data 18/01/2023 con prot. n. 3553, in data 16/02/2023 con prot. n. 10456, in data 30/03/2023 con prot. 18818, in data 13/04/2023 con prot. 22860, in data 04/05/2023 con prot. 27016, in data 19/05/2023 con prot. 30376, in data 01/06/2023 con prot. 33083, depositati agli atti presso l'Ufficio Tecnico – Settore Urbanistica e Territorio e sottoscritti dal Segretario Generale per garantirne l'autenticità:

- Relazione paesaggistica (Prot. n. 003553 del 18/01/2023);
- Relazione Illustrativa (Prot. n. 022860 del 13/04/2023);
- Relazione Illustrativa ai sensi dell'art. 36 bis 13.2 NTA PdR (Prot. n. 018818 del 30/03/2023);
- Relazione Tecnica di Verifica Previsionale Impatto Acustico (Prot. n. 027016 del 04/05/2023);
- Bozza di Convenzione (Prot. n. 033093 del 01/06/2023);
- Computo Metrico Estimativo delle opere urbanizzazione (Prot. n. 030376 del 19/05/2023);
- Tav. 1 - Planimetria Generale (Prot. n. 022860 del 13/04/2023);
- Tav. 2 – Progetto fabbricati – tabella parametri (Prot. n. 010456 del 16/02/2023);
- Tav. 3 – Sezioni ambientali (Prot. n. 010456 del 16/02/2023);
- Tav. 4 – Tabella parametri – Schema scarichi (Prot. n. 010456 del 16/02/2023);
- Tav. 5 – Simulazioni fotografiche (Prot. n. 018818 del 30/03/2023);
- Tav. 5 (bis) – Verifica rapporto drenante (Prot. n. 030376 del 19/05/2023);

6. il Piano Attuativo, relativamente al contributo di costruzione prevede le seguenti determinazioni:

Componente produttiva con applicazioni tariffe vigenti:

- Urbanizzazione primaria: mq. 4.713,50 x €/mq 17,41 = € 82.062,03
- Urbanizzazione secondaria: mq. 4.713,50 x €/mq 7,42 = € 34.974,17



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

- Smaltimento rifiuti: mq. 4.713,50 x €/mq 3,57	= € 16.827,19
- Totale importo produttivo	€ 133.863,39

Componente commerciale con applicazioni tariffe vigenti:

- Urbanizzazione primaria: mq. 1.600,00 x €/mq 71,98	= € 115.168,00
- Urbanizzazione secondaria: mq. 1.600,00 x €/mq 45,40	= € 72.640,00
- Costo di costruzione (*): da determinarsi in sede del rilascio del permesso di costruire	= € <u>da determinare</u>
- Totale importo commerciale	€ 187.808,00

(*) la determinazione del costo di costruzione verrà determinata con riferimento alla porzione di immobile commerciale in sede di rilascio del titolo edilizio applicando l'importo del 10% sul totale del computo metrico estimativo delle opere.

7. il Piano Attuativo, relativamente alla consistenza delle aree a standard, con riferimento a quanto specificato al precedente punto 4 delle premesse, prevede una dotazione generale di standard pari a mq 2.071,35 del quale mq 1.016,09 di area in cessione al Comune e mq 1.055,26 oggetto di monetizzazione.

Nel merito della porzione di standard oggetto di cessione, pari a mq. 1.016,09, si rimanda alle specifiche previsioni di cui alla Tav. 1 - Planimetria generale.

Nel merito della porzione di standard oggetto di monetizzazione, pari a mq. 1.055,26, se ne prevede la seguente determinazione determinando un valore di stima commisurato all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione, come previsto dall'art. 46 della L.R.12/05;

Nel caso specifico, relativamente alla determinazione del valore di stima unitario dello standard, si considerano:

- l'ubicazione dell'area in oggetto, di fatto periferica rispetto al centro dell'abitato di Desenzano, e la sua destinazione inserita in un più ampio contesto costituito da manufatti in strutture prefabbricate a destinazione produttiva/commerciale. Contesto che di fatto risulta di minor pregio rispetto agli altri contesti residenziali dove si svolge la più attiva vita sociale, posti in zone peraltro limitrofe al lago;



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

- le indicazioni contenute nel Piano dei Servizi, relazionate nel particolare specifico contesto produttivo oggetto di intervento;
- i precedenti importi dello standard quantificati su interventi analoghi nello stesso ambito;

Valutati i riferimenti sopra indicati si ritiene congruo assumere il valore di monetizzazione di €/mq 100,00, per cui il valore complessivo della monetizzazione ammonta a € 105.526,00 (mq 1.055,26 x €/mq 100,00) da versare in sede di stipula della convenzione.

8. L'attuazione del Piano Attuativo è inoltre subordinata alla dotazione del seguente standard di qualità aggiuntiva, suddiviso per le due destinazioni previste:

Componente produttiva, importo previsto pari a n. 1 volta gli oneri di urbanizzazione secondaria, ammontante a:

mq 4.713,50 x €/mq. 7,42 x 1 = € 34.974,17

Componente commerciale, importo previsto pari a n. 1,5 volte gli oneri di urbanizzazione secondaria, ammontante a:

mq 1.600,00 x €/mq. 45,40 x 1,5 = € 108.960,00

Totale € 143.934,17

Detto importo di qualità verrà interamente versato in sede di stipula della Convenzione Urbanistica.

9. Relativamente all'importo previsto per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, il Piano Attuativo prevede la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione per un importo complessivo pari a € 327.266,35 (vedasi computo estimativo allegato), opere che hanno ottenuto il parere favorevole con prescrizioni da parte del Settore Lavori Pubblici in data 19/05/2023.

L'importo delle opere previste a scomputo della Ditta Lottizzante verrà detratto dall'importo complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Si precisa inoltre che l'importo ammesso a scomputo ha carattere di solo riferimento preventivo, nel senso che le opere ammesse a scomputo saranno quelle relative alle



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

opere effettivamente realizzate, oggetto di specifico collaudo da parte di professionista incaricato dal Comune.

10. È previsto:

- a garanzia dell'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a scomputo, la costituzione di fidejussione emanata da istituto finanziario autorizzato, per l'intero importo delle opere previste a scomputo di € 327.266,35;
- la possibilità di ridurre in corso d'opera l'importo della fidejussione proporzionalmente all'importo delle opere realizzate;
- la cessione gratuita delle opere dopo il loro collaudo finale eseguito da professionista abilitato iscritto all'Albo, incaricato dal Comune e a spese del lottizzante, e la formalizzazione, in tale occasione, della cessione delle aree che nel frattempo saranno definite con i relativi frazionamenti anche nella loro reale e finale consistenza.

11. Il Piano Attuativo, seppur non incidente su area sottoposta a specifico vincolo paesistico, è stato esaminato dalla Commissione per il Paesaggio in data 03/04/2023, che con verbale n. 123 si è espressa con parere favorevole all'intervento ritenendolo compatibile nel contesto di riferimento;

12. La proposta di Piano Attuativo ha ottenuto inoltre i seguenti pareri:

- Parere Settore LL.PP. del 19/05/2023;
- Parere Settore Ecologia e Ambiente del 19/05/2023;

13. In fase di richiesta del titolo edilizio abilitativo si prescrive che vengano ottemperate le prescrizioni esecutive previste nei pareri del 19/05/2023 del Settore Lavori Pubblici e del Settore Ecologia ed Ambiente;

DATO ATTO che Responsabile del Procedimento è il Geom Luigi Rossi- Responsabile Settore Edilizia e Urbanistica;

VISTI gli allegati pareri:



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

- 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;

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 dare atto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

di adottare il Piano Attuativo denominato "CENTRO GAMMA" sito in via Mantova presentato dal Sig. ANNOVAZZI EMILIO in qualità di Legale rappresentante della CENTRO GAMMA S.P.A. con sede in Desenzano d/G., Via Mantova n. 4, come sopra indicato, secondo gli elaborati elencati al punto n. 5 delle premesse, depositati agli atti presso il Settore Urbanistica e Territorio e sottoscritti dal Segretario Generale per garantirne l'autenticità;

2. di dare atto che come indicato al punto n. "7" delle premesse, il Piano Attuativo relativamente alle aree a standard quantificate complessivamente in mq 2.071,35, prevede la cessione di aree per una superficie complessiva di mq 1.016,09, come illustrato nella Tav. 1 – Planimetria Generale. Tale cessione di area risulta necessaria per l'allargamento della Via Mella al fine di razionalizzare un tracciato viario strategico inserito all'interno del tessuto produttivo;
3. di determinare in €/mq 100,00 e quindi in complessivi € 105.526,00 (mq 1.055,26 x €/mq 100,00) il valore di monetizzazione delle aree a standard non cedute come



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

specificato al punto n. "7" delle premesse;

4. di quantificare lo standard di qualità aggiuntiva, suddiviso per le due destinazioni previste, come segue:

Componente produttiva, importo previsto 1 volta gli oneri di urbanizzazione secondaria ammontante a:

$$\text{mq } 4.713,50 \times \text{€/mq. } 7,42 \times 1 = \quad \text{€ } 34.974,17$$

Componente commerciale, importo previsto 1,5 volta gli oneri di urbanizzazione secondaria ammontante a:

$$\text{mq } 1.600,00 \times \text{€/mq. } 45,40 \times 1,5 = \quad \text{€ } 108.960,00$$

$$\text{Totale} \quad \quad \quad \text{€ } 143.934,17;$$

5. di dare atto che nella convenzione dovrà essere precisato che le opere di urbanizzazione realizzate verranno prese in carico dall'amministrazione comunale successivamente all'emissione del collaudo tecnico amministrativo redatto da professionista abilitato iscritto all'Albo, incaricato dal Comune e a spese del lottizzante;
6. che in fase di presentazione del titolo edilizio abilitativo vengano ottemperate le prescrizioni esecutive previste nei pareri del 19/05/2023 del Settore Lavori Pubblici e del Settore Ecologia ed Ambiente;
7. 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;
8. 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



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

15 (quindici) giorni decorrenti dalla scadenza del termine per il deposito, può presentare osservazioni;

9. di dare atto che responsabile del procedimento è il Geom Luigi Rossi- Responsabile Settore Edilizia e Urbanistica;

10. 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

R.U.P. Luigi Rossi

Proponente: Sindaco Guido Malinverno



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

Letto, confermato e sottoscritto.

II SINDACO
Guido Malinverno

II SEGRETARIO GENERALE
dott. Alessandro Tomaselli

(*) Atto firmato digitalmente

La presente deliberazione di GIUNTA COMUNALE nr.. 185 del 06/06/2023 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.