



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

VERBALE DI DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA COMUNALE

COPIA

Del. Nr. 85
Immediatamente Eseguibile

Oggetto:

PIANO DI RECUPERO EDIFICIO IN VIA SAN BENEDETTO DI PROPRIETÀ DEL SIG. NICOLINI FABIO - ADOZIONE

L'anno duemilaventitre il giorno quattordici del mese di marzo 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 |
| Daniela Plodari | 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:

Proposta nr. 113346

PIANO DI RECUPERO EDIFICIO IN VIA SAN BENEDETTO DI PROPRIETÀ DEL SIG. NICOLINI FABIO - ADOZIONE

(Relatore : *Sindaco Guido Malinverno*)

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

1. il Sig. NICOLINI FABIO. residente in Desenzano d/G., ha depositato in data 10/03/2021 prot. 14229 una richiesta di approvazione del piano di recupero finalizzato alla realizzazione di un edificio di civile abitazione mediante il recupero di rustici esistenti sull'area di proprietà sita in Via San Benedetto. La proposta di piano di recupero è stata poi integrata da una nuova soluzione progettuale depositata in data 20/12/2021 prot. 66690, soluzione progettuale che in recepimento ad indicazioni conseguenti a sopralluogo della Soprintendenza prevede una diversa localizzazione dell'immobile proponendo lo stesso nelle vicinanze dell'edificato esistente posto su via S. Benedetto;
2. la documentazione agli atti è stata inoltre oggetto di ulteriori integrazioni:
 - in data 14/06/2022 con prot. 35986 conseguentemente ad adeguamenti e specifiche richiesti con nota del 15/02/2022 prot. 2964 dalla Soprintendenza;
 - in data 31/10/2022 con prot. 62717 conseguentemente ad adeguamento richiesto dall'Ufficio Tecnico atto a risolvere criticità urbanistiche;
3. che l'area di proprietà interessata dal nuovo edificio ha la seguente consistenza catastale:

Catastro terreni

| Foglio | Mappale | Superficie catastale | Proprietà |
|--------|---------|----------------------|---------------------|
| 1 | 136 | mq. 7.010 | Sig. Nicolini Fabio |

Precisando che l'edificio in progetto incide su parte dell'area del citato mappale 136.

Catastro fabbricati oggetto di demolizione:

Delibera Giunta n.85 del 14/03/2023

Pagina 2

* Testo firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005

La presente riproduzione è un estratto del documento informatico firmato digitalmente, conforme alle vigente regole tecniche, rilasciata ai sensi e per gli effetti dell'art.23 del D.L.Gs n.82/2005.



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

| Foglio | Mappale | Superficie catastale | Proprietà |
|--------|------------|----------------------|---------------------|
| 1 | 410 sub. 2 | mq. 23 | Sig. Nicolini Fabio |
| 1 | 410 sub. 3 | mq. 7 | Sig. Nicolini Fabio |
| 1 | 160 | mq. 16 | Sig. Nicolini Fabio |
| 1 | 410 sub. 4 | mq. 2 | Sig. Nicolini Fabio |
| 1 | 409 | mq. 84 | Sig. Nicolini Fabio |

4. l'area sopra citata risulta così individuata nel P.G.T. vigente:

- “Area agricola di rispetto dell’abitato e di tutela degli ambiti di valore paesaggistico ambientale – Art. 37 bis N.T.A.” inserita all’interno del Parco Locale di Interesse Sovra comunale PLIS del Corridoio Morenico del Basso Garda Bresciano art. 38.2 N.T.A.;
- Sulle aree come sopra individuate ad oggi insistono degli edifici esistenti in muratura ante 1967 che risultano in stato di abbandono che si prevede, attraverso la procedura di Piano di Recupero, la loro demolizione con successivo recupero della superficie demolita finalizzato alla realizzazione di un edificio residenziale unifamiliare;
- Ai fini della fattibilità urbanistica dell’intervento si richiama inoltre l’art. 40.4 delle N.T.A. che prevede: “[...] *Gli immobili già individuati in cartografia del Piano Regole con destinazioni non agricole già riconosciute o per gli altri per i quali sia comprovata attraverso specifica certificazione del competente ufficio provinciale la dismissione dall’attività agricola da almeno 3 anni, potranno essere oggetto di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria restauro conservativo, ristrutturazione, ricostruzione nonché ampliamento, secondo i valori massimi sopra indicati ai punti 1 e 2 con trasposizione dei volumi attraverso intervento diretto o previo piano attuativo nel rispetto dei contenuti di cui al precedente art. 39.1 [...]*”

5. L’intervento previsto dal piano di recupero prevede:

- la demolizione di edifici esistenti aventi volumetria complessiva pari a mc. 332,00 così suddivisa: Fabbricato “A” mc. 70,50 – Fabbricato “B” mc. 20,80 – Fabbricato “C” mc. 158,00 – Fabbricato “D” mc. 4,40 – Fabbricato “E” mc. 78,00;
- la successiva realizzazione di un edificio di civile abitazione avente volumetria pari a



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

mc. 331,77 (mq. 110,59 x h mt. 3,00) inferiore alla volumetria degli edifici esistenti demoliti pari a mc. 332,00.

Il piano di recupero è composto dai seguenti elaborati, depositati agli atti presso l'ufficio Urbanistica e Territorio e sottoscritto dal Segretario Generale per garantirne l'autenticità:

- Domanda Piano Recupero del 10/03/2021 prot. 14229
 - Integrazione documentale del 31/10/2022 con prot. 62717:
 - Allegato A – Titolo di proprietà
 - Allegato B - Cartografia
 - Allegato C – Bozza convenzione urbanistica
 - Allegato D – Relazione descrittiva
 - Allegato E – Parere Enti Gestori
 - Allegato F – Documentazione fotografica stato di fatto
 - Allegato G – Viste prospettiche e assonometriche stato di progetto
 - Allegato H - Inserimento ambientale
 - Tavola 1 – Stato rilevato
 - Tavola 2 – Planimetria generale stato attuale
 - Tavola 3 – Planimetria generale
 - Tavola 4 – Stato di progetto
 - Tavola 5 – Mitigazione ambientale sezioni ambientali;
7. si da atto che il piano attuativo relativamente allo standard ne prevede la quantificazione in mq. 76,00 determinato come segue: mc. 332/175 mc. ab. = abit. 1,90 x mq. 40 abit. = mq. 76,00. Relativamente allo standard se ne prevede la monetizzazione;
8. 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.12/05, 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 nelle altre posizioni previste dal PGT;
9. nel caso specifico, in considerazione:
- della localizzazione dell'area che risulta abbastanza periferica rispetto al centro



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

dell'abitato di Desenzano, rispetto alle zone dove si svolge la più attiva vita sociale, rispetto al lago, comunque rispetto alle zone che presentano una maggiore qualità complessiva;

- delle analisi relativamente ai valori di stima contenute nel Piano dei Servizi dei proventi delle monetizzazioni dai piani attuativi, riferiti ad un valore di €/mq 200,00 quale media fra i valori di €/mq 150,00 €/mq 300,00;
- dei valori di stima della monetizzazione considerati ultimamente in aree limitrofe;
- per il Piano attuativo in oggetto, viene previsto uno specifico valore di monetizzazione pari ad €/mq 240,00;

Preso atto della determinazione sopra riportata ne consegue che il valore complessivo della monetizzazione ammonta ad € 18.240,00 (mq. 76 x €/mq 240,00) da versare all'atto della sottoscrizione della convenzione urbanistica;

10. dato atto che il piano di recupero è soggetto al versamento di contributo per oneri di urbanizzazione come risulta del seguente ammontare (calcolato secondo le tariffe oggi vigenti, di cui alla deliberazione della Giunta comunale n. 121 del 16/04/2018 e con riferimento al comma 7 bis dell'art. 38 della L.R. 12/2005 e s.m.i.):

- per oneri di urb. 1^a = mc 332,00 x €/mc 12,26 = € 4.040,32
- per oneri di urb. 2^a = mc 332,00 x €/mc 17,49 = € 5.806,68

per un totale di € 10.070,52.

Al contributo delle urbanizzazioni primaria e secondaria va aggiunto il contributo sul costo di costruzione secondo tabella ministeriale e caratteristiche costruttive dell'edificio residenziale;

11. relativamente agli aspetti di carattere paesistico ambientale si evidenzia che il piano di recupero, come proposto nell'ultima soluzione progettuale è stato esaminato dalla Commissione per il Paesaggio nella seduta del 20/12/2021 con verbale n. 477 che ha espresso il parere favorevole sulla soluzione progettuale. Successivamente il progetto è stato inviato alla Soprintendenza per l'acquisizione del parere di competenza, previsto dall'art. 16 della Legge 17/08/1942 n. 1150, in data 04/01/2022 che con nota in data 15/02/2022 prot. 2964 ha richiesto una integrazione documentale. Il tecnico progettista in recepimento della richiesta della Soprintendenza ha depositato l'integrazione in Comune che ha provveduto ad inviarla alla stessa in data 27/06/2022 con prot. 38372. Successivamente al deposito dell'integrazione la Soprintendenza non ha inviato alcuna osservazione e/o



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

parere in merito al piano di recupero ed a oggi si è concretizzato ad oggi il termine per silenzio assenso.

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

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;

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;
2. di adottare il piano di recupero indicato in oggetto secondo gli elaborati elencati al punto "6" delle premesse, documentazione depositata agli atti presso l'ufficio Urbanistica e Territorio e sottoscritta dal Segretario Generale per garantirne l'autenticità, avente Protocollo Generale Comunale n. 14.229 del 10/03/2021 e n. 62.717 del 31/10/2022;
3. di dare atto che come sopra indicato al punto "7" delle premesse, il piano attuativo relativamente alle aree a standard quantificate in mq. 76,00 determinato



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

come segue: mc. 332/175 mc. ab. = abit. 1,90 x mq. 40 abit. = mq. 76,00 prevedendone la monetizzazione;

4. di determinare in €/mq 240,00 e quindi in complessivi € 18.240,00 (mq. 76 x €/mq 240,00) il valore di monetizzazione delle aree a standard dando atto che il versamento di detto importo verrà versato in sede di stipula della convenzione urbanistica;
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 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;
7. di dare atto, infine, che Responsabile del Procedimento è il Geom Luigi Rossi - Responsabile Edilizia e Urbanistica;
8. 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



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA
Provincia di Brescia

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.. 85 del 14/03/2023 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.