



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

VERBALE DI DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA COMUNALE

COPIA

Del. Nr. 354
Immediatamente Eseguitibile

Oggetto:

PIANO DI RECUPERO DENOMINATO "RI-VOLTA SRL" IN VIA CASTELLO n° 8 A RIVOLTELLA
- ADOZIONE

L'anno duemilaventidue il giorno venti del mese di dicembre alle ore 15.25 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. **112513**

PIANO DI RECUPERO DENOMINATO "RI-VOLTA SRL" IN VIA CASTELLO n° 8 A RIVOLTELLA - ADOZIONE

(Relatore : Sindaco Guido Malinverno)

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

1. il Sig. MORI LUCA in qualità di Legale Rappresentante della Soc. RI-VOLTA S.r.l. (c.f. 04189820980), con sede in Desenzano d/G. in Via Felice Deder n. 32, in qualità di proprietario dell'immobile e relativa area di proprietà contraddistinto dal mappale 49 – 372 - 56 del foglio 24, ha depositato domanda di approvazione Piano di Recupero in data 02/02/2022 con prot. 6053, con integrazione in data 06/10/2022 con prot. 57.879 ed integrazione finale complessiva di tutta la documentazione aggiornata in data 16/12/2022 con prot. 71.823 e in data 19/12/2022 con prot. 72.204;
2. nel PGT vigente l'edificio oggetto di Piano di Recupero è inserito all'interno della Perimetrazione dei Nuclei di Antica formazione, disciplinato all'art. 30 delle N.T.A.; il fabbricato è inoltre soggetto a livello esecutivo alle previsioni contenute nella "Disciplina particolareggiata: Analisi del patrimonio edilizio dei Nuclei di Antica Formazione" di cui alla tavola PR6 del P.G.T. che prevede per l'immobile un intervento di "ristrutturazione edilizia di livello 4" come definito all'art. 30.6.4 delle N.T.A. del P.G.T. che si riporta:

"30.6.4 Interventi di quarto livello (già ristrutturazione edilizia)

Tale modalità è consentita su tutti gli edifici indicati fatti salvi quelli ricompresi nei perimetri dei piani attuativi per i quali varranno le modalità stabilite dai medesimi.

Sugli edifici indicati è ammessa la ristrutturazione edilizia per migliorare il livello organizzativo e funzionale con permesso di costruire singolo con obbligo di non alterare sostanzialmente i profili esterni, salvo quanto previsto dalle singole schede, e di mantenere l'impianto strutturale interno se significativo.

Gli elementi strutturali interni possono essere rinnovati o sostituiti anche mediante traslazione della quota di imposta, per le necessità di adeguamento igienico sanitario



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

delle altezze interne, statico e contenimento dei consumi energetici. Tale condizione la cui necessità dovrà essere adeguatamente comprovata da documentazione fotografica e grafica, potrà portare anche a limitate modifiche del posizionamento originario delle aperture di facciata. Tale eventualità non potrà comunque determinare disassamento alla

continuità delle linee di gronda di edifici a cortina. Possono essere apportate modifiche alla destinazione d'uso con le limitazioni ed i criteri di cui al punto 30.3.

Le aperture in facciata possono essere oggetto di modifiche ma senza sostanziali alterazioni di rapporti vuoto/pieno e allineamenti di facciata".

Alcune facciate individuate sulle tavole grafiche del centro storico con linea puntinata non possono essere modificate e/o alterate. L'intervento eventualmente ammesso è il ripristino degli elementi stilistici coerenti con l'architettura della facciata".

3. La proposta progettuale propone, in luogo della ristrutturazione edilizia di "livello 4" così come sopra definita, un intervento di ristrutturazione di "quinto livello – (già ricostruzione)" motivando tale modalità operativa:
 - dalla necessità di un miglioramento organizzativo e funzionale degli spazi in funzione dell'attività di locanda che si vuole svolgere;
 - da un migliore adeguamento igienico sanitario e da adeguamenti alla normativa vigente rispetto agli aspetti strutturali ed energetici.

4. Nel merito della proposta progettuale relativamente agli aspetti urbanistici si richiamano le previsioni di cui all'articolo 30.6.10 delle N.T.A.:

"30.6.10 Interventi soggetti a preventiva approvazione di P.R. - Piano di Recupero

"L'Amministrazione Comunale potrà considerare "zone di recupero" ai sensi della Legge 457/78 e valutare ed approvare proposte di modifiche delle previsioni e delle normative specifiche per gli edifici interessati. Le proposte di Piani Attuativi in variante al Piano delle Regole dovranno prevedere obbligatoriamente la totale ricomposizione architettonica degli edifici interessati, anche attraverso l'istituto della ricostruzione, da attuarsi secondo le modalità e le finiture di cui al punto 30.5 "criteri operativi di tutela" delle presenti norme.

I Piani di Recupero in variante individueranno gli immobili o parti di essi da riservare per la residenza e per i servizi, sia privati che pubblici, nonché la localizzazione della



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

dotazione di standard per i quali si potrà ricorrere all'istituto della monetizzazione ad esclusione della quota afferente ai "parcheggi primari".

5. L'edificio in oggetto ricade inoltre in zona soggetta a vincolo paesistico con vincolo apposto con *Decreto Ministeriale 05/11/1956 (G.U.320 del 20/12/1956)*, in quest'ottica l'ultima soluzione progettuale attuativa attraverso Piano di Recupero è stata sottoposta all'esame da parte della Commissione del Paesaggio che ha espresso il parere di compatibilità paesistica favorevole sul piano attuativo nella seduta del 14/02/2022 con verbale n° 53.
 - Successivamente la pratica di Piano di Recupero comprensiva del parere della Commissione del Paesaggio è stata inoltrata in data 23/02/2022 alla Soprintendenza per le valutazioni parere di competenza ai sensi dell'art. 16 comma 5 della L. 1150/1942;
 - La Soprintendenza nel termine di 90 gg dal deposito non ha prodotto alcuna osservazione confermando pertanto il parere favorevole della Commissione del Paesaggio;
 - L'iter della pratica è poi proseguito con il deposito da parte della committenza dell'istanza di autorizzazione paesistica in data 14/06/2022 con prot. 36178.
 - Detta istanza ha acquisito nuovamente il parere favorevole da parte della Commissione del Paesaggio nella seduta del 04/07/2022 con verbale n° 242 ed è stata trasmessa in data 18/07/2022 alla Soprintendenza per le valutazioni di competenza ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.;
 - La Soprintendenza nel termine di 60 gg dal deposito non ha prodotto alcuna osservazione, confermando pertanto il parere favorevole della Commissione del Paesaggio.

6. L'intervento di Piano di Recupero propone a livello di volumetria i seguenti parametri:
 - Volumetria edificio esistente ante intervento: mc. 1.314,71;
 - Volumetria di progetto finale determinata come da previsioni del P.G.T. vigente da considerarsi ai fini dei parametri urbanistici connessi al progetto: mc. 1.272,12

7. Il piano di Recupero in oggetto è composto dai seguenti elaborati acquisiti nella versione definitiva quale documentazione informatica al Protocollo Generale



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

Comunale in data 16/12/2022 con prot. 71.823 ed in data 19/12/2022 con prot. 72.204:

- schema di convenzione urbanistica;
- relazione paesaggistica;
- relazione tecnica;
- relazione geologica-geotecnica;
- relazione strutturale;
- tavola 01 – inquadramento cartografico;
- tavola 02 – analisi tipologica del compendio;
- tavola 03 – rilievo del compendio: planimetria generale e sezione longitudinale;
- tavola 04 – rilievo del compendio: piante;
- tavola 05 – rilievo del compendio: prospetti e sezioni;
- tavola 06 – rilievo fotografico piano terra;
- tavola 07 – rilievo fotografico piano primo;
- tavola 08 – rilievo fotografico piano secondo;
- tavola 09 – dimostrazione analitica superfici e volumi;
- tavola 10 – stato autorizzato con PdC n. 24092 del 23/11/2021: planimetria generale e sezione longitudinale;
- tavola 11 – stato autorizzato con PdC n. 24092 del 23/11/2021: piante;
- tavola 12 – stato autorizzato con PdC n. 24092 del 23/11/2021: prospetti e sezioni;
- tavola 13 – progetto di P.R.: planimetria generale e sezione longitudinale;
- tavola 14 – progetto di P.R.: piante;
- tavola 15 – progetto di P.R.: prospetti e sezioni;
- tavola 16 – raffronto stato di rilievo e progetto di P.R.: planimetria generale e sezione longitudinale;
- tavola 17 – raffronto stato di rilievo e progetto di P.R.: piante;
- tavola 18 – raffronto stato di rilievo e progetto di P.R.: prospetti e sezioni;
- tavola 19 – raffronto stato autorizzato con PdC n. 24092 del 23/11/2021 e progetto di P.R.: planimetria generale e sezione longitudinale;
- tavola 20 – raffronto stato autorizzato con PdC n. 24092 del 23/11/2021 e progetto di P.R.: piante;
- tavola 21 – raffronto stato autorizzato con PdC n. 24092 del 23/11/2021 e progetto di P.R.: prospetti e sezioni;
- tavola 22 – adeguamento L.N. 13/89 e L.R. 6/89 | cadute dall'alto | fotovoltaico;
- tavola 23 – fotoinserimento del progetto;



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

- tavola 24 – render del progetto;
 - tavola 25 – schema di classificazione;
8. il Piano di Recupero relativamente alle aree a standard prevede:
- a) Superficie a standard sulla soluzione progettuale riferita ai parametri previsti da P.G.T. vigente:
- Volumetria mc. 1.272,12
 - Abitanti equivalenti
mc. 1.272,12/175 mc./ab. = n° 7,27 abitanti
 - Previsione Standard
n° 7,27 Abit. x 40 mq./ab. = mq. 290,80
- b) Superficie a standard edificio esistente ante intervento:
- Volumetria mc. 1.272,12
 - Abitanti equivalenti
mc. 1.272,12/150 mc./ab. = n° 8,48 abitanti
 - Previsione Standard
n° 8,48 Abit. X 26,5 mq/ab. = mq. 224,72
- c) Differenza superficie a standard da monetizzare:
Standard di progetto mq 290,80 – Standard preesistente mq 224,72 = mq 66,08
9. La determinazione dell'importo complessivo di monetizzazione fa riferimento:
- alla posizione dell'immobile in zona di elevata valenza storico paesistica, all'interno del centro storico di Rivoltella in prossimità del lago;
 - alle tabelle di "stima dei proventi da attività edilizia" contenute nel Piano dei Servizi, che prevedono per i Piani attuativi per immobili posti in zone di pregio un valore massimo di €/mq 300,00 che si ritiene di confermare anche in forza di situazioni analoghe.
 - Pertanto il valore di monetizzazione dello standard dovuto ammonta a € 19.824,00 (mq 66,08 x €/mq 300,00), importo che dovrà essere interamente versato in sede di stipula della convenzione.
10. il piano attuativo, relativamente al contributo di costruzione, la determinazione dei seguenti importi da versare in sede di rilascio del titolo edilizio:



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

a- per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con applicazione delle tariffe vigenti riferite alla destinazione residenziale:

- primarie: volume mc 1.272,12 x €/mc 2,95 = € 3.752,75
- secondarie: volume mc 1.272,12 x €/mc 7,00 = € 8.904,84
- Totale € 12.657,59

b- per costo costruzione

Il costo di costruzione verrà determinato in sede di rilascio del titolo edilizio permesso di costruire quantificandolo secondo tabella ministeriale e caratteristiche costruttive.

In merito alla determinazione del contributo di si dà atto che la soc. Ri-Volta ha già versato il seguente importo di contributo di costruzione € 22.162,10 riferito a precedente titolo edilizio interessante l'immobile (P.d.C. n° 13.889/08). Detto importo verrà dedotto dal contributo di costruzione da corrispondere al Comune di cui al titolo edilizio concernente l'attuazione del Piano di Recupero.

1. Si dà atto inoltre che, trattandosi di intervento di ristrutturazione, prima del rilascio del titolo edilizio dovranno essere acquisiti gli aggiornamenti riferiti ai nulla osta degli Enti preposti relativi ai servizi (Acque bresciane – Enel – Autorizzazione scarico - Parere Settore Ecologia in merito all'invarianza idraulica ecc.).

DATO ATTO che Responsabile del Procedimento è il Geom Luigi Rossi, Responsabile Settore 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;



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

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 "Ri-Volta" in via Castello n° 8 a Rivoltella presentato dalla Soc. RI-VOLTA S.r.l. come sopra indicato, secondo gli elaborati elencati al punto "7" delle premesse, acquisiti quale documentazione informatica al Protocollo Generale Comunale in data 16/12/2022 con prot. 71.823 ed in data 19/12/2022 con prot. 72.204;
3. di determinare in €/mq 300,00 e quindi in complessivi € 19.824,00 (mq 66,08 x €/mq 300,00) il valore di monetizzazione delle aree a standard non cedute come specificato al punto "9" delle premesse, precisando che relativamente al versamento detto importo verrà versato secondo le modalità previste in convenzione urbanistica;
4. di prevedere che, in fase di presentazione del titolo edilizio abilitativo, dovranno essere ottemperate le eventuali prescrizioni poste dagli Enti gestori di cui al punto 11 delle premesse, nonchè adottate soluzioni tecniche di sicurezza necessarie per la realizzazione dell'interrato a tutela delle proprietà limitrofe e al fine di non creare pregiudizio di staticità, durante le fasi di scavo, agli edifici posti nelle vicinanze compresa la vicina Torre Civica;
5. di dare atto che il piano attuativo viene adottato dalla Giunta comunale ai sensi del disposto del "1" comma 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, altresì, che ai sensi del disposto del 2° comma dell'art. 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i., la deliberazione di adozione è depositata per 15 (quindici) giorni



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

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 "3" comma 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 che Responsabile del Procedimento è il Geom Luigi Rossi, Responsabile Settore Edilizia e Urbanistica;
8. 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: 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.. 354 del 20/12/2022 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.