

Comune di Desenzano del Garda

Provincia di Brescia

PIANO ATTUATIVO "AUT/CV 15" IN VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT VIGENTE ai sensi dell'articolo 14 L.R. 12/2005

COMMITTENTE:

BIONDO GROUP SRL
Mauro Biondo Amministratore
Via Golgi, 57/59
25087 - Salò (BS)
CF 01244470173
PI 00613690981

CONSULENTE:

Ing. Alessandro Bertoletti
25079 Vobarno (BS) via Ceresigno, 19
Tel. 3493753614
e-mail: bertolettialessandro@libero.it
pec: alessandro.bertoletti@ingpec.eu
PI: 02891370989 - CF: BRTLSN78L05D940I

ALLEGATO 03

Bozza di convenzione

VARIANTE ALLA CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA AL PIANO ATTUATIVO PER LOTTIZZAZIONE
RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA IN DESENZANO DEL GARDA GIA' COMPARTO PRG ATR/RP8

"CIMITERO" ORA AMBITO AUT/CV 15 DEL PGT

Art. 28 legge 17 agosto 1942, n.1150

Artt. 12, 14, 46 legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.e.i.

Adottato con deliberazione Giunta Comunale n. del

Approvato con deliberazione Giunta Comunale n. del

In

Avanti a me notaio in, con studio in, iscritto nel ruolo del Distretto Notarile,

SONO PRESENTI

COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA con sede in Desenzano del Garda (BS), Via Carducci n. 4, Codice fiscale 00575230172 e Partita IVA 00571140987, in persona dell'arch. PASIN CINZIA nata a San Bonifacio (VR) il 19 novembre 1968, domiciliata per la carica presso la casa comunale, quale Responsabile dell'"Area Servizi del Territorio", che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune, ai sensi dell'art. 4, comma 2, del Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 come da Determina di attribuzione rilasciata dal Sindaco dello stesso Comune in data 23 giugno 2022, Decreto n. 18 con decorrenza dal 23 giugno 2022 e fino al 23 giugno 2025, che in copia cartacea conforme all'originale informatico **si allega al presente atto sotto la lettera "...",** nonché autorizzata ai sensi delle deliberazioni della Giunta Comunale n. 291 in data 17 ottobre 2023 e n. 342 in data 28 novembre 2023, divenute esecutive ai sensi di legge, che in copie cartacee conformi agli originale informatici si allegano al presente atto, **sotto le lettere "... e ...":**

"SOC. ALDI S.R.L.", con sede in, Via n° .., Codice Fiscale, nella persona del Procuratore con potere di rappresentanza legale signor, nato a il giorno, domiciliato per la carica presso la sede della società suddetta.

Dell'identità personale dei costituiti io notaio sono certo.

Premesso che:

il comparto sopra citato è stato oggetto ad oggi delle seguenti provvedimenti edilizi conseguenti a specifiche deliberazioni comunali di adozione ed approvazione:

- convenzione urbanistica (ai sensi dell'art. 46 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12) regolante l'attuazione del piano di lottizzazione di iniziativa privata denominato COMPARTO ATR/RP8 - "Cimitero" stipulata in data

4 novembre 2008 Notaio Simonetta Palombo, rep. 70518/23031, registrato a Lonato il 10 novembre 2008 al n. 3630 serie 1T, trascritto a Brescia in data 12 novembre 2008 ai nn. 52583/31839 - 52584/31840, relativo alle aree site in Comune di DESENZANO DEL GARDA (BS), identificate al Catasto Terreni, foglio 8 con i mappali 23 parte di Ha. 1.35.50, 108 di Ha. 0.00.06, 109 di Ha. 0.00.30, di proprietà "IL BORGHETTO S.R.L." e con i mappali 84 parte di ha. 0.01.60, 89 di ha. 0.00.30, 111 parte di ha. 0.00.08 di proprietà del COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA;

- convenzione urbanistica (ai sensi dell'art. Art. 28 Legge 17 agosto 194 n° 1150 ed artt. 12 – 14 - 46 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12) regolante l'attuazione della variante al piano attuativo di iniziativa privata denominato COMPARTO ATR/RP8 – "Cimitero" ora ambito AUT/CV 15 del PGT stipulata in data 06 marzo 2024 Notaio Roberta de Paoli Ambrosi, rep. 8792/6193, variante al piano attuativa relativa alle aree site in Comune di DESENZANO DEL GARDA (BS), identificate al Catasto Terreni, foglio 8 con i mappali 241 – 242 – 243 – 244 – 245 di proprietà "IL BORGHETTO S.R.L.;"

- che in forza delle due convenzione stipulate, le previsioni insediative sono state in parte attuate per la parte di edificazione, con la realizzazione di due corpi di fabbrica a destinazione residenziale convenzionata e con la realizzazione di una media struttura di vendita (supermercato Aldi) avente una superficie di vendita pari a mq. 600 ed una superficie commerciale complessiva pari a mq. 1.240,56 e completate nonché collaudate per la parte afferente le dotazioni pubbliche e le opere di urbanizzazione;

- che i termini di validità della Convenzione Urbanistica di cui all'art.10 della medesima, vale a dire 10 anni decorrenti dalla data di stipula, sono stati de jure e de facto prorogati dalla L.98/2013 al 4 novembre 2021, ora prorogata di ulteriori 3 anni dalla L.120/2020 e successivamente dalla L. 51/2022 e L. 14/2023 con scadenza quindi al 4 novembre 2026;

- che il Comune di Desenzano del Garda è dotato di Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) adottato con deliberazione del C.C. n. 75 del 18 ottobre 2016 e approvato definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 24 marzo 2017, efficace dal 28/06/2017 (avviso sul BURL - Serie avvisi e concorsi n. 26 del 28/06/2017);

PREMESSO INOLTRE

che la società "ALDI SRL" è attualmente proprietaria in Comune di DESENZANO DEL GARDA (BS) dell'immobile con relativa area pertinenziale censite al Catasto Terreni, dell'ufficio del Territorio di **Brescia**, come segue:
Comune di **DESENZANO DEL GARDA** Foglio 8, Mapp. 245 - seminativo - ha 0.44.97 - cl. 2 - R.D. euro 24,39 - R.A. euro 26,71;

- che in data 16/12/2024 con Prot. n. 74254, con integrazione in data 09/01/2025 con Prot. n. 1119 il Sig. MAURO BIONDO in qualità di amministratore della Ditta BIONDO GROUP S.r.l. con sede in Salò via Golgi n° 57/59 c.f. 01244470173, ha presentato al Comune di Desenzano del Garda, in forza di procura registrata e

trascritta, una proposta di Piano Attuativo in variante al PGT vigente (piano delle regole), ai sensi del comma 5, art. 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i., che interessa l'esistente media struttura di vendita (Supermercato Aldi) sita in V.le Rimembranze di proprietà della Soc. ALDI S.r.l. con sede in Bolzano via Cassa di risparmio n° 18 c.f. 02936700216;

- che la variante richiesta attiene ad una modifica, con ridefinizione della sola superficie di vendita della media struttura di vendita esistente (supermercato Aldi), precisando che l'immobile interessato, relativamente agli aspetti di carattere urbanistico, ha già attestata la destinazione commerciale su tutta la superficie lorda di pavimento della media struttura di vendita,

- che la ridefinizione della superficie di vendita non incrementa la capacità edificatoria già assegnata dal P.G.T. vigente; non comporta cambi di destinazione d'uso rispetto alle destinazioni esistenti già autorizzate; non determina incremento volumetrico e di conseguenza non comporta nuovo consumo di suolo;

- che l'immobile oggetto di richiesta, è inserita nel P.G.T. vigente all'interno degli ambiti del tessuto urbano consolidato (TUC) con la sigla AUT/CV 15, comparto che risulta normato dall'art. 33 NTA del PdR - "AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI A BASSA DENSITA" e che nello specifica la norma prevede l'insediamento di attività commerciali, classificate quali medie strutture di vendita Cb1, con superficie di vendita pari a massimo 600,00 mq;

- che la variante proposta attraverso la procedura di piano Attuativo in variante alle previsioni del P.G.T. vigente consiste nel rimodulare la superficie di vendita della media struttura di vendita esistente autorizzata portandola dagli attuali 600,00 mq a 879,00 mq;

- che il Consiglio Comunale con delibera n. in data ha Adottato la Variante in questione del Piano Attuativo già comparto PRG ATR/RP8 "Cimitero" ora ambito AUT/CV 15 del PGT;

- che il Consiglio Comunale con delibera n. in data ha approvato in via definitiva la Variante in questione del Piano già comparto PRG ATR/RP8 "Cimitero" ora ambito AUT/CV 15 del PGT meglio descritto dagli elaborati tecnici allegati alla detta delibera;

Tutto ciò premesso ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, i comparenti come sopra rappresentati

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

Art. 1 Premesse e modalità di recepimento dei contenuti

Le premesse di cui alla richiesta di Piano Attuativo in variante al P.G.T. vigente fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Art. 2 Approvazione del Piano di lottizzazione in variante al P.G.T. vigente ed assunzione degli obblighi

I contenuti dell'articolo della convenzione stipulata rimangono invariati.

Art. 3 Descrizione sommaria dell'intervento

L'intervento in oggetto, confermando le ultime previsioni insediative autorizzate e previste nella convenzione urbanistica stipulata in data 06 marzo 2024 che nel dettaglio risultano essere per la parte di residenza libera di mq 5.586,96 (cinquemilacinquecentottantasei virgola novantasei) mentre per la parte commerciale di mq 1240,56 (milleduecentoquaranta virgola cinquanta sei) di slp da attuarsi mediante l'insediamento di una media struttura di vendita avente superficie di vendita, come individuata dalle norme vigenti, per mq 600 (seicento), più spazi accessori a destinazione commerciale per mq. 640,56 prevede: la rimodulazione della superficie di vendita della media struttura di vendita esistente autorizzata portandola dagli attuali 600,00 mq a 879,00 mq e spazi accessori per una superficie di mq. 361,56.

Art. 4 Soddisfacimento della previsione insediativa e cessione gratuita al comune delle aree

Si dà atto che l'intervento in oggetto non determina il fabbisogno di aree a standard e/o eventuale monetizzazione rispetto a quanto già previsto nelle due convenzioni urbanistiche stipulate sopra riportate pertanto la presente variante non comporta la necessità di individuare nuovo standard di cessione né prevedere l'utilizzo dell'istituto della monetizzazione.

Art. 5 Standard di Qualità Aggiuntivo

L'attuazione della variante in oggetto è subordinata alla dotazione di un ulteriore standard di qualità aggiuntivo per un importo ammontante a 1,5 (uno virgola cinque) volte gli oneri di urbanizzazione secondaria relativamente alla s.l.p. prevista come nuova superficie di vendita considerando per l'intervento gli importi di ristrutturazione che determina il seguente importo:

$$- \text{mq. } 279,00 \times \text{€/mq } 19,20 \times 1,5 = \text{€ } 8.035,20$$

L'importo di qualità aggiuntivo come sopra determinato verrà interamente versato in sede di stipula della convenzione urbanistica di variante.

Art. 6 Determinazione del contributo di costruzione

Si dà atto che l'intervento non prevede versamenti relativi agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in quanto gli stessi risultano già versati ed assorbiti dai titoli edilizi rilasciati.

Si comunica comunque che la Soc. Aldi S.r.l. con la presente convenzione, si impegna alla presa in carico mediante l'esecuzione per anni trenta dalla stipula della presente delle opere di manutenzione dell'area verde antistante l'attività ceduta al Comune.

- costo costruzione:

l'importo del costo di costruzione verrà determinato in sede di rilascio del titolo edilizio permesso di costruire applicando la percentuale del 10% sull'importo complessivo delle opere previste.

Art. 7 Altri impegni

La Soc. Aldi S.r.l. proprietaria della porzione di immobile con destinazione commerciale da atto che conseguentemente all'approvazione della presente variante si impegna a non realizzare all'interno del comparto eventuali ulteriori medie strutture di vendita, precisando pertanto che l'unica media struttura di vendita che verrà ad insediarsi risulterà quella relativa al "supermercato Aldi" esistente. La citata Soc. Aldi si impegna inoltre al mantenimento e manutenzione dell'area a verde già ceduta al Comune di Desenzano antistante la struttura commerciale e dell'area della rotonda in prossimità alla struttura.

Art. 7 Spese

Le spese di questo atto e delle conseguenti formalità sono a carico della società "ALDI S.R.L.".