



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERAZIONE N° 12 del 21/02/2025

OGGETTO:

ADOZIONE PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT VIGENTE (AI SENSI DELL'ART. 14 L.R. 12/2005 E S.M.I.) DENOMINATO "AUT/CV 15 IN VARIANTE", PER MODIFICA DELLA SUPERFICIE DI VENDITA MEDIA STRUTTURA DI VENDITA ESISTENTE (SUPERMERCATO ALDI) IN VIALE RIMEMBRANZE -

PROPONENTE: SOC. BIONDO GROUP S.R.L. - SOC. ALDI S.R.L.

L'anno duemilaventicinque addì ventuno del mese di Febbraio alle ore 20:57, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge comunale e provinciale, si è riunito il Consiglio Comunale, con l'intervento dei signori:

N.	Nome		N.	Nome	
1	MALINVERNO GUIDO	P			
2	ABATE PAOLO	P			
3	FORMENTINI PAOLO	P			
4	CARELLA SONIA	P			
5	FONDACARO PIERLUIGI	P			
6	GIRELLI GIOVITA	P			
7	TADDEI GIOVANNI	P			
8	DI GIORGIO OLIVIERO	P			
9	TAVELLI LAURA	P			
10	GIARDINO TOMMASO	G			
11	BOCCAFOLIO ALESSANDRO	P			
12	TERZI STEFANO	P			
13	PAPA MARIA VITTORIA	P			
14	COMINI BERNARDO	P			
15	PALMERINI ANDREA ANGELO	P			
16	GABUSI BEATRICE	P			
17	SPILLER ANDREA	P			

PRESENTI: 16 ASSENTI:1

Partecipa il segretario generale dott. Alessandro Tomaselli.

Verificato che i membri intervenuti sono in numero legale, il **Presidente del consiglio, Paolo Abate** assume la presidenza ed invita l'adunanza a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

OGGETTO:

ADOZIONE PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT VIGENTE (AI SENSI DELL'ART. 14 L.R. 12/2005 E S.M.I.) DENOMINATO "AUT/CV 15 IN VARIANTE", PER MODIFICA DELLA SUPERFICIE DI VENDITA MEDIA STRUTTURA DI VENDITA ESISTENTE (SUPERMERCATO ALDI) IN VIALE RIMEMBRANZE -
PROPONENTE: SOC. BIONDO GROUP S.R.L. - SOC. ALDI S.R.L.

Su invito del Presidente il Sindaco, Guido Malinverno, illustra l'argomento all'ordine del giorno e la relativa proposta di deliberazione.

Apertasi la discussione intervengono, anche a più riprese:

- Stefano Terzi - Capogruppo Liste PD – Desenzano Progetto Futuro – Viviamo Desenzano;
- Guido Malinverno – Sindaco;
- Giovanni Paolo Maiolo – Assessore;
- Paolo Abate – Presidente del Consiglio Comunale;
- Laura Tavelli - Consigliere Lista Forza Italia;
- Andrea Angelo Palmerini - Consigliere Lista Partito Democratico;
- Andrea Spiller – Capogruppo Liste Movimento 5 stelle-l'Altra Desenzano;
- Giovita Girelli – Capogruppo Lista Idee in Comune;
- Maria Vittoria Papa - Capogruppo Lista Partito Democratico;
- Bernardo Comini - Consigliere Lista Partito Democratico.

Nella delibera di approvazione del verbale della seduta odierna, verrà allegata la trascrizione, ad opera di ditta esterna appositamente incaricata, dell'intervento registrato del relatore e di coloro che sono intervenuti nel dibattito. La stessa, dopo l'approvazione, verrà allegata anche al presente provvedimento.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

il Comune di Desenzano del Garda è dotato di Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 del 18 Ottobre 2016 ed 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);

in data 16/12/2024 registrata al Prot. Con il n. 74254, con integrazione in data 09/01/2025 registrata al Prot. con il 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, 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 di cui è Procuratore con potere di rappresentanza legale Sig. Emanuele Carmignani;

RILEVATO che:

l'istanza presentata interessa l'area sita nel Comune di Desenzano del Garda in viale Rimembranze, e rubricata catastalmente al Foglio 8 - mappale n. 245;

la SOC. BIONDO GROUP S.r.l., in forza della citata procura, chiede al Comune una modifica con ridefinizione della sola superficie di vendita della media struttura esistente (supermercato Aldi), precisando che la porzione di edificio interessata risulta relativamente agli aspetti urbanistici già destinata ad uso commerciale.

Nel particolare 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, prevedendo peraltro la realizzazione di sole opere interne all'edificio già autorizzato;
- l'area su cui insiste l'immobile, è classificata nel Piano delle Regole 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 nello specifico la norma prevede il possibile insediamento di attività commerciali, classificate quali medie strutture di vendita Cb1, con superficie di vendita pari a massimo 600,00 mq;
- Il progetto proposto dal Piano Attuativo denominato AUT/CV 15 in variante, consiste esclusivamente nell'aumento della superficie di vendita della media struttura di vendita esistente autorizzata dagli attuali 600,00 mq a 879,00 mq;

CONSIDERATO, pertanto, che le previsioni normative vigenti relative all'ambito in oggetto consentono la formazione di medie strutture di vendita con superfici pari a massimo 600 mq, per poter procedere con l'esecuzione dell'intervento previsto, è necessario presentare un piano attuativo in variante al PGT vigente;

PRESO ATTO che:

- la proposta presentata prevede esclusivamente una modifica delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, ovvero all'art. 33 – AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI A BASSA DENSITA', al fine di inserire un nuovo comma 23 che ammetta, per l'area in oggetto, la destinazione complementare commerciale – media struttura di vendita "Cb2" – con soglia dimensionale massima pari a 900 mq

per attività, anziché 600 mq, confermando tutti gli ulteriori indici previsti dalla Convenzione Urbanistica vigente;

- con la modifica richiesta della superficie di vendita la Soc. Aldi S.r.l. dichiara la contestuale rinuncia nel comparto alla realizzazione di una ulteriore possibile media struttura di vendita avente superficie di vendita nel limite di mq. 600, inserendo tale clausola all'interno della convenzione da stipularsi;

CONSIDERATO, inoltre, che l'intervento proposto è da inquadrarsi sia come Piano attuativo in variante alle previsioni del P.G.T. vigente, che variante al precedente piano esecutivo approvato con deliberazione di Giunta Comunale n° 342 del 28/11/2023 e convenzione urbanistica Notaio Roberta de Paoli rep. 8792/6193 stipulata in data 06/03/2024, si evidenziano i principali dati stereometrici:

- Superficie lorda di pavimento a destinazione commerciale ad oggi autorizzata: **mq 1.240,56**;
- Media struttura esistente ad oggi autorizzata – supermercato Aldi avente le seguenti caratteristiche:
 - Superficie di vendita con destinazione commerciale pari a **mq. 600**;
 - Superficie accessoria per depositi magazzini ecc. con destinazione commerciale pari a **mq. 640,56**;
- Area a standard prevista dal Piano attuativo originario **mq. 4.825**
- Standard ceduto al comune o asservito ad uso pubblico complessivamente: **mq. 13.644** che risulta così suddiviso:
 - Area a standard ceduta in proprietà al Comune all'interno del comparto destinata a parcheggi e verde con convenzione originaria 70518/2008 **mq. 4171**;
 - Area a standard ceduta in proprietà al Comune all'esterno del comparto destinata a parcheggi e verde con convenzione originaria 70518/2008 **mq. 3.594**;
 - Area assoggettata a servitù di uso pubblico di cui alla convenzione 8792/2024 con manutenzione ordinaria e straordinaria in carico perpetuo alla Ditta Aldi S.r.l. destinata a parcheggio all'interno del comparto **mq. 1.860**;
 - Area ceduta in proprietà al Comune di cui alla convenzione 8792/2024 destinata a verde all'esterno del comparto **mq. 3.769**;
 - Area ceduta in proprietà al Comune di cui alla convenzione 8792/2024 destinata a viabilità all'esterno del comparto **mq. 250**.

PRESO ATTO, altresì,

- che dai dati sopra riportati, ne consegue che lo standard quantificato e realizzato assorbe ampiamente la previsione normativa, non rendendo necessario per la variante in

oggetto prevedere nuove determinazioni di standard in incremento da considerare sia in cessione che per monetizzazione;

- relativamente alla proposta progettuale si precisa che:

- seppur ricadendo l'immobile in area sottoposta a vincolo paesaggistico le opere previste dalla variante oggetto di richiesta sono relative ad opere interne all'immobile già autorizzato sotto l'aspetto paesistico;

- le opere previste non comportano modifiche agli indici di edificabilità, né prevedono, come detto, modifiche all'aspetto esteriore dell'edificio;

pertanto l'intervento non necessita dell'ottenimento di una nuova Autorizzazione Paesaggistica;

RICHIAMATA la determinazione del Responsabile del Procedimento del 13/01/2025 con la quale si dà atto che l'intervento proposto non necessita dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS);

DATO ATTO che:

- il progetto presentato è composto dai sottoelencati elaborati e documenti, acquisiti quale documentazione informatica al Protocollo Generale in data 16/12/2024 registrato al n. 74254, successivamente integrati in data 09/01/2025 al n. 1119, tutti allegati al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale:

- Richiesta approvazione Piano Attuativo "AUT/CV 15 IN VARIANTE";

- Tavola 01 – Inquadramento Piano Attuativo AUT/CV 15 – Stato di Fatto;

- Tavola 02 – Inquadramento Piano Attuativo AUT/CV 15 – Progetto;

- Allegato 01 – Relazione Urbanistica di variante;

- Allegato 02 – Verifica Superficie di vendita "SV" – Stato di Fatto e Progetto;

- Allegato 03 – Schema di Convenzione Urbanistica.

- Relativamente al contributo di costruzione si prevede:

- per quanto concerne le urbanizzazioni primarie e secondarie non viene previsto il versamento in quanto l'oggetto di intervento attiene ad una destinazione già ad uso commerciale per la quale risultano già assolti gli obblighi inerenti al versamento e/o scomputo oneri. Si evidenzia comunque che è intenzione della soc. Aldi s.r.l. inserire specifica clausola in convenzione con impegno per trenta anni dalla stipula della stessa per la realizzazione delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria sull'area verde ceduta al Comune

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

- L'attuazione della variante in oggetto è inoltre subordinata alla dotazione di un ulteriore standard di qualità aggiuntiva per un importo ammontante a 1,5 volte gli oneri di

urbanizzazione secondaria relativamente alla s.l.p. prevista quale incremento della superficie di vendita, che determina il seguente importo da versare in sede di stipula della convezione urbanistica: mq 279,00 x €/mq 19,20 x 1,5 = **€ 8.035,20**

RITENUTO, alla luce di tutto quanto sopra di procedere nell'iter di adozione della proposta di Piano Attuativo in variante al Piano delle Regole del PGT vigente (ai sensi dell'art. 14 L.R. 12/2005 e s.m.i.) indicata in oggetto;

ACQUISITI 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 e s.m.i.;

Visto l'art. 42, comma 2, lett. b) del D. Lgs. 18/8/2000 n. 267 e s.m.i.;

Visto il capo II dello Statuto Comunale;

CON VOTI favorevoli n.10 (Boccafoglio e Giardino – **Gruppo Fratelli d'Italia**; Fondacaro e Girelli – **Gruppo Idee in Comune**; Di Giorgio, Taddei e Tavelli – **Gruppo Forza Italia**; Abate e Carella – **Gruppo Lega Lombarda Salvini**; il Sindaco) e contrari n.6 (Papa, Palmerini, Comini e Gabusi – **Gruppo partito Democratico**; Spiller – **Gruppo Movimento 5 stelle-l'Altra Desenzano**; Terzi – **Gruppo PD – Desenzano Progetto Futuro – Viviamo Desenzano**) espressi in forma palese, con voto elettronico, da n.16 Consiglieri presenti e votanti, compreso il Sindaco e proclamati dal Presidente,

DELIBERA

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

2) di adottare la proposta di Piano Attuativo in variante al Piano delle Regole del PGT vigente (ai sensi dell'art. 14 L.R. 12/2005 e s.m.i.) denominato "AUT/CV 15 in variante" sull'immobile già destinato a media struttura di vendita (Supermercato Aldi) sito V.le Rimembranze, presentato, in forza di procura registrata e trascritta, in data 16/12/2024 con Prot. n. 74254, con integrazione in data 09/01/2025 con Prot. n. 1119 dal 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, relativamente all'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;

3) di dare atto che il succitato intervento edilizio si configura come variante alle norme di attuazione del Piano delle Regole del P.G.T. vigente per le motivazioni esplicitate in premessa e nello specifico in variante ai disposti normativi di cui all'art. 33 delle NTA del PdR - "AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI A BASSA DENSITA", in quanto si prevede di inserire uno specifico comma che confermando l'esistenza della media struttura di vendita ammetta la possibilità di realizzare una media struttura di vendita "Cb2" – con soglia dimensionale massima pari a 900 mq per attività, anziché 600 mq, confermando tutti gli ulteriori indici previsti già contenuti nella Convenzione Urbanistica stipulata in data 06/03/2024 presso lo studio notarile Notaio Roberta de Paoli rep. 8792/6193;

4) di dare atto che il progetto presentato è composto dagli elaborati e documenti elencati in premessa, acquisiti quale documentazione informatica al Protocollo Generale in data 16/12/2024 con Prot. n. 74254 con integrazione in data 09/01/2025 con Prot. n. 1119 tutti allegati al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale;

5) di dare atto che, come specificato in premessa, l'intervento comporta la corresponsione da parte del soggetto attuatore degli importi relativi al contributo di costruzione ed allo standard di qualità aggiuntiva come sopra determinati in premessa;

6) di conferire mandato al dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia ed Urbanistica Arch. Cinzia Pasin, di provvedere al deposito di copia della presente deliberazione, unitamente ai relativi allegati, presso l'Ufficio Segreteria per un periodo di trenta giorni consecutivi, dandone ampia pubblicità, mediante affissione di apposito avviso all'Albo Pretorio comunale, sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia e su almeno un quotidiano periodico a diffusione locale, affinché chiunque ne abbia interesse possa prenderne visione e presentare osservazioni o opposizioni nel periodo di deposito medesimo e nei successivi trenta giorni, ai sensi di quanto previsto dalla Legge Regionale n. 12/2005;

7) di demandare all'Ufficio Urbanistica e Territorio l'assunzione di tutti gli adempimenti conseguenti.

QUINDI,

IL CONSIGLIO COMUNALE

AI SENSI dell'art. 134, ultimo comma, del D.Lgs. n. 267/2000;

CON VOTI favorevoli n.10 (Boccafoglio e Giardino – **Gruppo Fratelli d'Italia**; Fondacaro e Girelli – **Gruppo Idee in Comune**; Di Giorgio, Taddei e Tavelli – **Gruppo Forza Italia**; Abate e Carella – **Gruppo Lega Lombarda Salvini**; il Sindaco) e contrari n.6 (Papa, Palmerini, Comini e Gabusi – **Gruppo partito Democratico**; Spiller – **Gruppo**

Movimento 5 stelle-l'Altra Desenzano; Terzi – Gruppo PD – Desenzano Progetto Futuro – Viviamo Desenzano) espressi in forma palese, con voto elettronico, da n.16 Consiglieri presenti e votanti, compreso il Sindaco e proclamati dal Presidente,

DICHIARA

la presente deliberazione immediatamente eseguibile, stante l'urgenza di darvi attuazione.

RUP: Cinzia Pasin

Proponente: Sindaco Guido Malinverno

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Paolo Abate

IL SEGRETARIO GENERALE

dott. Alessandro Tomaselli

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

La presente deliberazione di CONSIGLIO COMUNALE nr. 12 del 21/02/2025 sarà pubblicata all'Albo Pretorio.

E' stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, ultimo comma, D.Lgs. n. 267/2000.