



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

VERBALE DI DELIBERAZIONE
DEL CONSIGLIO COMUNALE

ORIGINALE

Del. Nr. 88
Immediatamente Eseguitibile

Oggetto: S.U.A.P. IN VARIANTE AL P.G.T. AI SENSI DEL D.P.R. N. 160/2010 E S.M.I., RELATIVO AL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA RESIDENZIALE A PRODUTTIVO/DIREZIONALE IN VIA MARCONI - ATIRU 14. PROPONENTE: SOC. IMMOBILIARE ZETA S.U. SRL - APPROVAZIONE

Adunanza ordinaria di prima convocazione - Seduta pubblica in diretta on line

L'anno duemilaventi addì ventinove del mese di dicembre , con inizio alle ore 19.53 previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge comunale e provinciale, si è riunito il Consiglio Comunale con le modalità consentite dall'art. 73 del D.L. 18/2020 convertito nella Legge n.27/2020.

Per la trattazione dell'oggetto di cui sopra si hanno le seguenti presenze:

POLLONI	RINO	P
MALINVERNO	GUIDO	P
DELALIO	GIADA	P
SOLZA	PATRIZIA	P
PIONA	EMANUEL	P
GIARDINO	TOMMASO	P
ABATE	PAOLO	P
TAVELLI	LAURA	P
GIRELLI	GIOVITA	P
ZANI	STEFANO	P
LAVO	MASSIMILIANO	P
RIGHETTI	VALENTINO	A
BERTONI	RODOLFO	P
MAFFI	MAURIZIO	P
BONANNO	GIUSTINA	P
SPILLER	ANDREA	P
PAROLINI	SERGIO	P

Presenti n. 16, di cui in sede n. 3 , assenti n.1

Assiste l'adunanza l'infrascritto Segretario Generale dott. ALESSANDRO TOMASELLI, presente presso la Sede Comunale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, RINO POLLONI Presidente assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

Oggetto:

Proposta nr. **105551**

**S.U.A.P. IN VARIANTE AL P.G.T. AI SENSI DEL D.P.R. N. 160/2010 E S.M.I.,
RELATIVO AL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA RESIDENZIALE A
PRODUTTIVO/DIREZIONALE IN VIA MARCONI - ATIRU 14. PROPONENTE: SOC.
IMMOBILIARE ZETA S.U. SRL - APPROVAZIONE**

Partecipano in presenza nella sede comunale: Il Presidente ed i consiglieri Tavelli e Giardino.

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:

- Maurizio Maffi - Capogruppo Lista Partito Democratico
- Rodolfo Bertoni - Consigliere Lista Partito Democratico
- Guido Malinverno - Sindaco;
- Sergio Parolini - Capogruppo Lista Desenzano Popolare;

Nella delibera di approvazione del verbale della presente seduta verrà allegata la trascrizione, generata da apposito programma integrato alla gestione informatica delle sedute consiliari, degli interventi registrati del relatore e di coloro che hanno preso parte al dibattito.

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTI:

- il Decreto del Presidente del Consiglio Comunale n. 1 del 27.10.2020, con il quale si dispone la possibilità da parte del Consiglio Comunale di riunirsi a distanza in modalità telematica, individuando a tal fine procedure straordinarie per la regolamentazione delle relative sedute;
- L'art. 73, comma 1, del Decreto Legge 17/03/2020 n.18, convertito nella Legge N. 27/2020 *“Misure di potenziamento del Servizio sanitario nazionale e di sostegno economico per famiglie, lavoratori e imprese connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19”*, il quale dispone: *“Al fine di contrastare e contenere la diffusione del virus COVID-19 e fino alla data di cessazione dello stato di emergenza deliberato dal Consiglio*



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

dei ministri il 31 gennaio 2020, i consigli dei comuni, delle province e delle città metropolitane e le giunte comunali, che non abbiano regolamentato modalità di svolgimento delle sedute in videoconferenza, possono riunirsi secondo tali modalità, nel rispetto di criteri di trasparenza e tracciabilità previamente fissati dal presidente del consiglio, ove previsto, o dal sindaco, purché siano individuati sistemi che consentano di identificare con certezza i partecipanti, sia assicurata la regolarità dello svolgimento delle sedute e vengano garantiti lo svolgimento delle funzioni di cui all'articolo 97 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, nonché adeguata pubblicità delle sedute, ove previsto, secondo le modalità individuate da ciascun ente”;

VISTI:

- il Decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010 n. 160 e s.m.i.;
- l'art. 8 del D.P.R. 160/2010 e s.m.i., recanti norme in materia di procedure relative allo Sportello Unico per le Attività Produttive in particolare riferite al caso in cui l'intervento comporti variante dello strumento urbanistico vigente;
- la Legge Regionale 11.03.2005 n. 12 "Legge per il Governo del Territorio" e s.m.i., ed in particolare l'art. 97 "Sportello Unico per le Attività Produttive";
- il Comune di Desenzano del Garda è dotato di Piano di Governo del Territorio P.G.T. approvato 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);
- il “Documento di inquadramento per la Programmazione Integrata di Intervento PII e atto ricognitorio delle aree produttive SUAP” DP02A del Documento di Piano; elaborato allegato al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato con D.C.C. n. 13 del 24/03/2017;
- gli indirizzi generali per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) approvati con D.C.R. 13/3/2007 n. VIII/0351 e gli ulteriori adempimenti di disciplina approvati dalla Giunta regionale con deliberazione n. 8/6420 del 27/12/2007 e s.m.i., n. VIII/10971 del 30/12/2009 e s.m.i., n. 9/761 del 10/11/2010, nonché la circolare regionale applicativa della predetta deliberazione di cui al Decreto



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

dirigenziale della Struttura regionale Strumenti per il Governo del Territorio n. 13071 del 14/12/2010 e D.G.R. IX/3836 del 25/07/2012;

- il D. Lgs. 3/4/2006 n. 152 “Norme in materia ambientale” e s.m.i., il D. Lgs. 16/1/2008 n. 4, nonché il D. Lgs. 29/6/2010 n. 128 e s.m.i. e la Legge 11/08/2014 n. 116 e viste le ulteriori disposizioni e normative vigenti in materia;
- le indicazioni contenute nel modello metodologico procedurale e organizzativo della VAS relativa al SUAP 1r (allegato alla D.G.R. 10/11/2010 n. 9/761 e sua circolare applicativa);

PREMESSO CHE in data 19/11/2019 con prot. 58.650 la Sig.ra Nestor Nicoleta Karen in qualità di legale rappresentante della Società Immobiliare Zeta socio unico S.r.l., con sede a Desenzano del Garda (BS) in Via Lario n. 5/7, c.f. 01596110989, ha presentato richiesta di approvazione del progetto relativo al cambio di destinazione d'uso da residenziale a produttivo direzionale di dieci unità immobiliari ricadenti all'interno del complesso facente parte del Piano Attuativo denominato ATIRU 14 in via Marconi, identificato al NCT al Fg. 12 Mapp. 228, avvalendosi della procedura prevista dal D.P.R. 160/2010 e s.m.i. S.U.A.P. in quanto la proposta progettuale costituisce sia variante alle norme di attuazione del Piano delle Regole del P.G.T. vigente che variante alle previsioni del piano attuativo denominato ATIRU 14 di cui alla convenzione Notaio Defendi del 03/08/2017 rep. 60390/22581;

DATO ATTO CHE:

- l'edificio che ospita l'unità immobiliare oggetto dell'intervento risulta inserito nel P.G.T. vigente come segue:
 - parte in zona oggetto di Piano Attuativo vigente denominato “ATIRU 14”, di cui alla convenzione originaria Not. Corrado Defendi del 18/11/2011 rep. 54523/18343 e successiva convenzione di variante Not. Corrado Defendi del 03/08/2017 rep. 60390/22581;
 - parte in “Ambiti residenziali a bassa densità”;
- le attuali previsioni progettuali ammettono, conformemente alle previsioni normative, la realizzazione delle seguenti destinazioni:
 - per l'ambito denominato ATIRU 14 una destinazione prevalente turistico-residenziale pari al 60% corrispondente a mq. 849,00, e una destinazione complementare commerciale pari al 40% corrispondente a mq. 566,00;



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

- per l'ambito denominato “Ambiti residenziali a bassa densità” una destinazione prevalente turistico-residenziale pari al 100%, e la possibilità di destinazioni complementari (mix commerciale direzionale produttiva ecc.), per un totale non superiore al 50% della slp ammessa.

Considerando la possibilità di differenziazione delle destinazioni in detto ambito è possibile realizzare una s.l.p. per destinazione residenziale pari a mq. 234,94 ed una s.l.p. con destinazioni complementari (mix commerciale direzionale produttiva) pari a mq. 234,94;

- i dati complessivi relativi alle destinazioni ammesse risultano quindi i seguenti:

Destinazione residenziale mq. 1.083,94;

Destinazioni complementari (mix commerciale direzionale produttiva) mq. 800,94.

CONSIDERATO che:

- rispetto ai titoli edilizi ad oggi rilasciati relativi al comparto in oggetto risulta assorbita la capacità di trasformazione d'uso riguardante il mix funzionale complementare previsto dalla normativa;

- la Società Immobiliare Zeta srl ha chiesto di derogare alle previsioni del PGT vigente e del piano attuativo convenzionato trasformando le unità immobiliari poste al piano primo, aventi destinazione residenziale, con strutture a destinazione produttiva/direzionale (si veda Tav. 10 - a titolo esemplificativo: studi professionali, agenzie viaggi, studi medici).

La superficie delle unità immobiliari che si chiede di destinare ad uso produttivo/direzionale ha una slp totale di mq 887,04;

- il progetto proposto non si configura come aumento di slp o volumetria in quanto tali superfici sono già state computate ai fini volumetrici nei provvedimenti edilizi in precedenza rilasciati;
- il cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari da residenziale in produttivo/direzionale, come risulta dalle specifiche sopra riportate, si pone in variante sia rispetto alle previsioni ammesse dal P.G.T. vigente che rispetto alle previsioni contenute nella convenzione del Piano Attuativo ATIRU 14;
- rispetto alle autorizzazioni paesistiche rilasciate precedentemente il progetto non prevede sostanziali interventi di modifica esterna, limitando queste variazioni di prospetto al prolungamento del balcone al primo piano e alla formazione di una nuova apertura (portafinestra);
- con Delibera di Giunta Comunale n. 42 del 12/02/2020 si è ritenuto il suddetto intervento compatibile con le indicazioni contenute nel “*Documento di inquadramento per la Programmazione Integrata di Intervento PII e atto ricognitorio*”



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

delle aree produttive SUAP" (DP02A del Documento di Piano) elaborato allegato al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato con D.C.C. n. 13 del 24/03/2017;

- con la sopra citata D.G.C. n. 42 del 12/02/2020 è stato inoltre avviato il procedimento di verifica di assoggettabilità alla V.A.S. relativamente al SUAP in oggetto, individuando i soggetti da consultare, le modalità operative, "l'Autorità Competente" nella figura dell'Arch. Stefania Baronio, Responsabile del Servizio Urbanistica, Ambiente, Paesaggio e Territorio presso la Comunità Montana Parco Alto Garda Bresciano, "l'Autorità Procedente" nella figura del Dott. Flavio Casali, Dirigente SUAP Comune Desenzano del Garda, e il "Responsabile del procedimento" Geom. Luigi Rossi, Responsabile del Settore Urbanistica e Territorio del Comune di Desenzano d/G; si è avviata altresì la procedura prevista dal D.P.R. 160/2010 s.m.i. e L.R. 12/2005 s.m.i. (convocazione Conferenza di Servizi, pubblicazione della determinazione di conclusione di quest'ultima, trasmissione al Consiglio comunale);

CONSIDERATO che per quanto riguarda il procedimento di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), la procedura di verifica si è conclusa con il Decreto di non assoggettabilità a VAS a firma dell'Autorità Competente Arch. Stefania Baronio emesso in data 10/07/2020 prot. n. 30.000, pubblicato all'Albo Pretorio on line del Comune, sul sito web istituzionale del Comune e sul portale regionale Sivas, con il quale:

- si decreta di **non assoggettare** alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) la proposta dello Sportello Unico Attività Produttive (S.U.A.P.) in oggetto;
- si stabilisce, al fine della sostenibilità ambientale dell'intervento e secondo le indicazioni degli Enti competenti in materia ambientale e territorialmente interessati, che si ottemperi alle seguenti indicazioni e raccomandazioni espresse dagli stessi:
 - Parere favorevole condizionato all'esclusione dalla procedura di V.A.S. da parte della Provincia di Brescia – Settore della Pianificazione Territoriale, Atto Dirigenziale n. 669/2020 del 11/03/2020, pervenuto tramite p.e.c. al protocollo del Comune n. 14.052 del 12/03/2020.

Nel parere si prescrive quanto segue:

"... la proposta progettuale avanzata con la variante non introduce elementi significativi di modifica dello scenario urbanistico locale, e quindi non si generano nuovi e particolari elementi di possibile impatto sull'ambiente tali da dover essere oggetto di un ulteriore valutazione strategica.



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

Con riferimento alla Rete Ecologica sovraordinata (RER e REP), correttamente indagata, la zona oggetto di studio risulta ubicata in “Ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa”, (Rif. Art. 51 Normativa del PTCP).

Per quanto attiene la Rete Ecologica Comunale (REC), il Rapporto Preliminare non ha fornito indicazioni.

Ciò premesso, con riferimento a quanto già espresso nel parere che ha interessato le aree esterne del medesimo immobile nel 2019, si coglie l'occasione per ricordare che gli interventi in zone urbane o peri urbane, devono tendere alla “ricostruzione ecologica diffusa”, proprio perché (in quanto sorgenti areali di pressione dal punto di vista ecologico) essi costituiscono ulteriori elementi di criticità per un territorio ormai caratterizzato da forte infrastrutturazione.

Si è preso atto della redazione della Tav. n. 19 “Integrazione Piano del verde” tuttavia, diversamente da quanto già indicato nel parere più sopra citato, sono stati proposti cespugli/arbusti non esclusivamente autoctoni (vedi il “pittosforo/oleandro”), pertanto la scelta non ha ottemperato a quella che - in termini ecologici - è una buona pratica necessaria. Nello specifico non si tratta di mettere a dimora specie di qualità con valenza esclusivamente estetica, bensì specie che abbiano, oltre a questa eventuale caratteristica, una loro valenza ecologica.

Si invita pertanto a predisporre un progetto a scala adeguata nel quale siano specificate le specie autoctone da mettere a dimora e quelle esistenti, ed il tutto venga meglio specificato in relazione accompagnatoria.

Si è preso atto altresì che il computo metrico e l'Atto unilaterale d'obbligo non riportano le voci inerenti le mitigazioni ecologiche di cui al progetto, pertanto si abbia cura che, una volta completati gli elaborati di progetto e relazione accompagnatoria, questi siano previsti quali allegati al progetto dello SUAP ed alla Convenzione urbanistica.

Altre e più approfondite valutazioni saranno espresse in fase di compatibilità con il PTCP, coerentemente alla necessità di “ricostruzione ecologica diffusa” prevista dagli obiettivi del PTCP per le aree urbane come quella in argomento”;

- di **prendere atto** delle integrazioni documentali presentate dallo studio tecnico Bertoli prot. n. 17.127 del 09/04/2020 al fine di dare riscontro a quanto espresso dalla Provincia di Brescia – Settore della Pianificazione Territoriale nel proprio parere relativamente alle valutazioni da effettuarsi in



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

fase di compatibilità con il PTCP in merito alla necessità di “ricostruzione ecologica diffusa” prevista dagli obiettivi del PTCP per le aree urbane come quella in argomento;

Successivamente è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line del Comune, sul sito web istituzionale comunale e sul portale regionale Sivas l'Informazione sulla decisione finale, datata 13/07/2020 e avente prot. 30.163.

CONSIDERATO che per quanto riguarda il procedimento di natura urbanistica ai sensi del D.P.R. 160/2010 e s.m.i. e dell'art. 97 della L.R. 12/2005 e s.m.i., si è proceduto come segue:

- con comunicazione da parte dell'ufficio Urbanistica e Territorio del Comune di Desenzano del 15/07/2020 prot. 30.752, è stata indetta la Conferenza decisoria in forma semplificata ed in modalità asincrona;
- con Determinazione prot. n. 47.118 del 19/10/2020, si è conclusa positivamente la Conferenza di Servizi decisoria in forma semplificata in modalità asincrona ai sensi dell'art. 14 bis L. 241/1990 e s.m.i., recependo le indicazioni/prescrizioni espresse dagli Enti invitati a presentare le proprie determinazioni, e più precisamente quelle formulate dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Brescia – Ufficio Prevenzione Incendi, indicate nel nulla osta prot. U. 0022487 del 29/09/2020 pervenuto al Prot. Gen. del Comune Desenzano in data 29/09/2020 n. 43.007.

PRESO ATTO dell'integrazione prodotta dai progettisti Ing. Bertoli Angelo e Geom. Bertoli Gianfranco (prot. n. 53.969 del 20/11/2020) in merito a quanto prescritto nella determinazione formulata dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Brescia – Ufficio Prevenzione Incendi, avente prot. U. 0022487 del 29/09/2020 - Prot. Gen. del Comune Desenzano del 29/09/2020 n. 43.007 con la quale si dichiara che:

- *“l'impianto a pannelli fotovoltaici in copertura sarà realizzato in conformità alla DCPREV n.; 1324 del 07/02/2012 e s.m.i.;*
- *qualora nell'immobile si insedino attività commerciali della superficie lorda maggiore di mq 400 compresi gli accessori, oppure altre attività soggette al DPR 151/2011 oppure l'immobile ricada in futuro tra le attività soggette al suddetto DPR 151/2011, verranno attivate le procedure previste dagli artt. 3 e 4 del DPR suddetto”.*

RITENUTO che le condizioni e prescrizioni indicate dalle Amministrazioni coinvolte ai fini dell'assenso possano essere accolte – sentiti il soggetto privato e le altre



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

Amministrazioni interessate e ritenuto di non acquisire ulteriori integrazioni da parte del proponente – senza necessità di apportare modifiche sostanziali alla decisione oggetto della Conferenza dei Servizi;

DATO ATTO CHE:

- la Determinazione di conclusione positiva della Conferenza di Servizi decisoria in forma semplificata in modalità asincrona ai sensi dell'art. 14 bis L. 241/1990 e s.m.i., avente prot. n. 47.118 del 19/10/2020, ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 comporta variazione dello strumento urbanistico e pertanto costituisce proposta/adozione della variante urbanistica correlata al progetto di SUAP;
- ai sensi dell'art. 97 della L.R. 12/2005 e s.m.i., in caso di esito favorevole della conferenza, ai fini del perfezionamento della variazione urbanistica connessa al progetto approvato, sono stati depositati in pubblica visione gli atti e gli elaborati tecnici comprensivi di determinazione di conclusione della Conferenza di Servizi, dal 28/10/2020 per 15 giorni consecutivi presso l'Ufficio Urbanistica e Territorio comunale, previo avviso sul quotidiano locale Giornale di Brescia pubblicato in data 28/10/2020. L'avviso di deposito è stato inoltre affisso all'Albo Pretorio online del Comune e pubblicato sul sito internet istituzionale in data 28/10/2020 prot. n. 48.808. Il termine per la presentazione delle osservazioni è stato di quindici giorni decorrenti dallo scadere del termine di deposito degli atti in pubblica visione;
- nei 15 giorni successivi alla scadenza del periodo di deposito, quindi fino alla data del 27/11/2020, non sono state presentate osservazioni al progetto di S.U.A.P. in variante al P.G.T. vigente;
- nel caso di approvazione del progetto oggetto della presente deliberazione, il proponente dovrà sottoscrivere un atto unilaterale d'obbligo con il quale si impegna a realizzare l'intervento secondo i contenuti e gli obiettivi prefissati, nonché ad iniziare i relativi lavori entro nove mesi dal perfezionamento della variante, decorsi i quali il sindaco dichiarerà l'intervenuta decadenza del progetto ad ogni effetto, compreso quello di variante urbanistica, ai sensi dell'art. 97 c. 5bis L.R. 12/2005 e s.m.i.;

PREMESSO CHE il progetto di SUAP è composto dalla seguente documentazione che recepisce le indicazioni/prescrizioni espresse dagli Enti e dalle Autorità in fase di procedimento di Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica e di Conferenza di Servizi asincrona, presentata al protocollo generale del Comune di Desenzano in data 19/11/2019 con prot. 58.650 e successivamente integrata in data 11/12/2019 prot. 63.040, 15/01/2020 prot. 2.625, 09/04/2020 con prot. n. 17.127,



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

20/11/2020 con prot. n. 53.969 e depositata agli atti presso l'ufficio Tecnico Sezione Urbanistica e Territorio e sottoscritta dal Segretario Generale per garantirne l'autenticità:

- Richiesta di attivazione della procedura SUAP
- Relazione tecnica
- Rapporto ambientale preliminare per verifica assoggettabilità a VAS
- Bozza atto unilaterale d'obbligo (revisionata a seguito di parere espresso dalla Provincia di Brescia in sede di Verifica di assoggettabilità a VAS)
- Analisi impatto viabilistico
- Computo metrico estimativo (revisionato a seguito di parere espresso dalla Provincia di Brescia in sede di Verifica di assoggettabilità a VAS)
- Dichiarazione parere VVF (nuovo documento a seguito di parere espresso dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Brescia in sede di Conferenza dei Servizi)
- Relazione sistemazione area verde (revisionata a seguito di parere espresso dalla Provincia di Brescia in sede di Verifica di assoggettabilità a VAS)
- Dichiarazioni barriere architettoniche
- Valutazione preliminare requisiti acustici passivi
- Relazione legge 10/1991 s.m.i. delle diverse unità
- Impianti elettrici delle diverse unità: progetti preliminari ed iniziali – Relazioni tecniche e tavole
- Tavola 1 Stato di Fatto – Planimetria generale
- Tavola 2 Stato di Fatto – Piante vari piani
- Tavola 3 Stato di Fatto – Sezioni
- Tavola 4 Stato di Fatto – Prospetti
- Tavola 5 Sovrapposizione – Piante vari piani
- Tavola 6 Sovrapposizione – Sezioni
- Tavola 7 Stato di Fatto – Prospetti
- Tavola 8 Stato Finale – Pianta piano interrato
- Tavola 9 Stato Finale – Pianta piano terra
- Tavola 10 Stato Finale – Pianta piano primo
- Tavola 11 Stato Finale – Pianta piano secondo e copertura
- Tavola 12 Stato Finale – Sezioni
- Tavola 13 Stato Finale – Prospetti
- Tavola 14 Abbattimento barriere architettoniche
- Tavola 15 Calcolo volume SUAP
- Tavola 16 Verifica dotazione parcheggi pertinenziali
- Tavola 17 Verifica volume globale
- Tavola 18 Documentazione fotografica



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

- Tavola 19 Piano del verde (revisionata a seguito di parere espresso dalla Provincia di Brescia in sede di Verifica di assoggettabilità a VAS).

Elaborati acquisiti durante lo svolgimento della procedura di S.U.A.P., anch'essi depositati agli atti presso l'ufficio Tecnico Sezione Urbanistica e Territorio e sottoscritti dal Segretario Generale per garantirne l'autenticità:

- Decreto di non assoggettabilità alla Valutazione ambientale strategica del 10/07/2020 prot. n. 30.000;
- Informazione sulla decisione finale del 13/07/2020 prot. 30.163;
- Determinazione di conclusione positiva della Conferenza di Servizi decisoria in forma semplificata in modalità asincrona del 19/10/2020 prot. n. 47.118.

CONSIDERATO che:

- il progetto di S.U.A.P. comporta la corresponsione dei seguenti corrispettivi da parte del soggetto attuatore, calcolati a congruaggio con quelli versati nell'ambito dei precedenti procedimenti edilizi relativi al medesimo immobile:
- contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e al costo di costruzione, determinato in base alle normative vigenti e al versamento del contributo di costruzione già effettuato in sede di precedenti procedimenti edilizi:
 - oneri di urbanizzazione primaria e secondaria:
Residenziale €/mq 24,85 x h 3,00 m = €/mq 74,55
Direzionale €/mq 117,38
Congruaggio €/mq 117,38 - €/mq 74,55 = €/mq 42,83
€/mq 42,83 x mq 887,04 = **€ 37.991,92**
 - costo costruzione, comprensivo dell'importo relativo al concorso di tipo economico come indicato nell'elaborato DP02A del Documento di Piano, cap. 8.2:
Residenziale mq 568,34 x € 473,73 x 10% = € 26.923,97
Direzionale € 329.559,84 x 15% = € 49.433,97
Congruaggio € 49.433,97 - € 26.923,97 = **€ 22.510,00**
 - perequazione prevista da normativa pari al valore di 1,5 volte l'importo delle opere di urbanizzazione secondaria:
 - direzionale: €/mq 45,10 x 1,5 = € 68,10
€/mq 68,10 x mq 887,04 = **€ 60.407,42**



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

Per un **corrispettivo totale** pari ad **€ 120.909,34**, importo che verrà versato interamente al momento della stipula dell'atto unilaterale.

VISTI gli allegati pareri:

- favorevole sotto il profilo della regolarità tecnica, espresso da parte del dirigente dell'Area Servizi alla Persona - dott. Flavio Casali;
- 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, come modificato dalla legge n. 213/2012;

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. 12 (Presidente, Delalio, Solza - **Gruppo Consiliare Lega Nord**; Piona, - **Gruppo Consiliare Forza Italia**; Abate - **Gruppo Consiliare Desenzano Civica**; Girelli, Zani - **Gruppo Consiliare Idee in Comune**; Lavo, Giardino, Tavelli - **Gruppo Consiliare Fratelli d'Italia** Sindaco; Parolini - **Gruppo Consiliare Desenzano Popolare**;) ed astenuti n. 4 (Bertoni, Maffi - **Gruppo Consiliare Partito Democratico**; Spiller- **Gruppo Consiliare Movimento Cinque Stelle**; Bonanno - **Gruppo Consiliare Righetti per Desenzano**) espressi in forma palese 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 approvare pertanto la proposta di SUAP in variante al P.G.T.**, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 07/09/2010 n. 160 e s.m.i e dell'art. 97 della L.R. 12/2005 e s.m.i., presentata in data 19/11/2019 con prot. 58.650 dalla Sig.ra Nestor Nicoleta Karen in qualità di legale rappresentante della Società Immobiliare Zeta socio unico S.r.l., con sede a Desenzano del Garda (BS) in Via Lario n. 5/7, c.f. 01596110989, relativa al cambio di destinazione d'uso da residenziale a produttivo direzionale di dieci unità immobiliari (pari ad una slp totale di mq 887,04) ricadenti all'interno



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

dell'immobile facente parte del Piano Attuativo denominato ATIRU 14 in via Marconi, identificato al NCT al Fg. 12, Mapp. 228;

3. **di dare atto** che il succitato intervento si configura come variante sia alle previsioni ammesse dal P.G.T. vigente che alle previsioni contenute nella convenzione del Piano Attuativo ATRIU 14, in quanto a seguito dei titoli edilizi ad oggi rilasciati relativi al comparto in oggetto, risulta assorbita la capacità di trasformazione d'uso riguardante il mix funzionale complementare previsto dalla normativa;
4. **di dare altresì atto** che il progetto di SUAP in oggetto è composto dai seguenti elaborati, depositati agli atti presso l'ufficio Urbanistica e Territorio e sottoscritti dal Segretario Generale per garantirne l'autenticità, che recepiscono le indicazioni e prescrizioni espresse dagli Enti e dalle Autorità in fase di procedimento di Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica e di Conferenza di Servizi asincrona.

Tali elaborati sono stati presentati in fase di avvio della procedura al Protocollo Generale del Comune di Desenzano in data 19/11/2019 con prot. 58.650, e successivamente integrati in data 11/12/2019 prot. 63.040, 15/01/2020 prot. 2.625, 09/04/2020 con prot. n. 17.127, 20/11/2020 con prot. n. 53.969:

- Richiesta di attivazione della procedura SUAP
- Relazione tecnica
- Rapporto ambientale preliminare per verifica assoggettabilità a VAS
- Bozza atto unilaterale d'obbligo (revisionata a seguito di parere espresso dalla Provincia di Brescia in sede di Verifica di assoggettabilità a VAS)
- Analisi impatto viabilistico
- Computo metrico estimativo (revisionato a seguito di parere espresso dalla Provincia di Brescia in sede di Verifica di assoggettabilità a VAS)
- Dichiarazione parere VVF (nuovo documento a seguito di parere espresso dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Brescia in sede di Conferenza dei Servizi)
- Relazione sistemazione area verde (revisionata a seguito di parere espresso dalla Provincia di Brescia in sede di Verifica di assoggettabilità a VAS)
- Dichiarazioni barriere architettoniche
- Valutazione preliminare requisiti acustici passivi
- Relazione legge 10/1991 s.m.i. delle diverse unità
- Impianti elettrici delle diverse unità: progetti preliminari ed iniziali – Relazioni tecniche e tavole
- Tavola 1 Stato di Fatto – Planimetria generale



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

- Tavola 2 Stato di Fatto – Piante vari piani
- Tavola 3 Stato di Fatto – Sezioni
- Tavola 4 Stato di Fatto – Prospetti
- Tavola 5 Sovrapposizione – Piante vari piani
- Tavola 6 Sovrapposizione – Sezioni
- Tavola 7 Stato di Fatto – Prospetti
- Tavola 8 Stato Finale – Pianta piano interrato
- Tavola 9 Stato Finale – Pianta piano terra
- Tavola 10 Stato Finale – Pianta piano primo
- Tavola 11 Stato Finale – Pianta piano secondo e copertura
- Tavola 12 Stato Finale – Sezioni
- Tavola 13 Stato Finale – Prospetti
- Tavola 14 Abbattimento barriere architettoniche
- Tavola 15 Calcolo volume SUAP
- Tavola 16 Verifica dotazione parcheggi pertinenziali
- Tavola 17 Verifica volume globale
- Tavola 18 Documentazione fotografica
- Tavola 19 Piano del verde (revisionata a seguito di parere espresso dalla Provincia di Brescia in sede di Verifica di assoggettabilità a VAS).

Elaborati acquisiti durante lo svolgimento della procedura di S.U.A.P., anch'essi depositati agli atti presso l'ufficio Tecnico Sezione Urbanistica e Territorio e sottoscritti dal Segretario Generale per garantirne l'autenticità:

- Decreto di non assoggettabilità alla Valutazione ambientale strategica del 10/07/2020 prot. n. 30.000;
- Informazione sulla decisione finale del 13/07/2020 prot. 30.163;
- Determinazione di conclusione positiva della Conferenza di Servizi decisoria in forma semplificata in modalità asincrona del 19/10/2020 prot. n. 47.118.

- 5. di prendere atto** che l'intervento comporta la corresponsione da parte del soggetto attuatore di un corrispettivo pari ad € 120.909,34, come specificato in premessa;
- 6. di evidenziare** che, ai sensi dell'art. 97 c. 5bis L.R. 12/2005 e s.m.i., il soggetto attuatore dovrà sottoscrivere un atto unilaterale d'obbligo con il quale si impegna a realizzare l'intervento secondo i contenuti e gli obiettivi prefissati, nonché ad iniziare i relativi lavori entro nove mesi dal perfezionamento della variante, decorsi i quali il sindaco dichiarerà l'intervenuta decadenza del progetto ad ogni effetto, compreso quello di variante urbanistica;



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

7. **di dare atto** che la presente deliberazione di Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 07/09/2010 n. 160 e s.m.i, costituisce approvazione definitiva del progetto di SUAP e di variante al P.G.T., secondo quanto indicato al precedente punto 6 del dispositivo;
8. **di stabilire le seguenti modalità** relative all'informativa concernente l'approvazione del progetto S.U.A.P. in oggetto in variante al P.G.T.: pubblicazione all'albo pretorio comunale, sul sito internet istituzionale del Comune [e sul B.U.R.L.](#);
9. **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. 18.08.2000 n. 267;

CON VOTI favorevoli n. 12 (Presidente, Delalio, Solza - **Gruppo Consiliare Lega Nord**; Piona, - **Gruppo Consiliare Forza Italia**; Abate - **Gruppo Consiliare Desenzano Civica**; Girelli, Zani - **Gruppo Consiliare Idee in Comune**; Lavo, Giardino, Tavelli - **Gruppo Consiliare Fratelli d'Italia** Sindaco; Parolini - **Gruppo Consiliare Desenzano Popolare**;) ed astenuti n. 4 (Bertoni, Maffi - **Gruppo Consiliare Partito Democratico**; Spiller- **Gruppo Consiliare Movimento Cinque Stelle**; Bonanno - **Gruppo Consiliare Righetti per Desenzano**) espressi in forma palese da n. 16 Consiglieri presenti e votanti, compreso il Sindaco e proclamati dal Presidente,

DICHIARA

il presente provvedimento immediatamente eseguibile, stante l'urgenza di darvi attuazione.

Alle ore 1.30 del 31.12.2020 la seduta è tolta



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

Atto: CONSIGLIO COMUNALE

R.U.P. FLAVIO CASALI

Assessore proponente: MALINVERNO GUIDO



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

Letto, confermato e sottoscritto.

II PRESIDENTE
Rino Polloni

II SEGRETARIO GENERALE
dott. Alessandro Tomaselli

(*) Atto firmato digitalmente

La presente deliberazione di CONSIGLIO COMUNALE nr.. 88 del 29/12/2020 sarà pubblicata all'Albo Pretorio 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.