

Dott. Arch. GIANCARLO MENEGATO (MNG GCR 55S28 G959W)

Via Monte Baldo n. 65 – Desenzano del Garda – tel. 392 2564285

PEC menegato.giancarlo@archiworldpec.it – Email giancalomengato@hotmail.it

SUAP per ampliamento e sopraelevazione edificio esistente per la realizzazione di nuovo albergo e ampliamento ristorante esistente; edificio in Via Agello, 41 (località “Zattera”) – Desenzano del Garda, di proprietà Isael s.r.l.

In variante alle N.T.A. del P.G.T. con la procedura di cui all’art. 8 del DPR 160/2010 e s.m.i. SUAP, artt. 4 e 97 L.R. 12/2005 e s.m.i.

1-realizzazione di nuovo “albergo (Ta)” (piano interrato, terra, primo) conforme all’art. 35.2 delle N.T.A per destinazione d’uso e volumetria, ma in variante all’art. 35.5 delle N.T.A. per superamento dell’altezza (corpo scale-servizi) e dell’indice drenante (insieme alla previsione relativa al ristorante);

2- mantenimento del “pubblico esercizio, ristorante Cf” (destinazione d’uso esistente legittima, art. 25.2 N.T.A) con sua demolizione, ricostruzione e ampliamento (piano terra), in variante all’art. 35.2 delle N.T.A. per destinazione d’uso e all’art. 35.5 delle N.T.A. per superamento della volumetria ammessa e dell’indice drenante (insieme alla previsione del nuovo albergo).

BOZZA ATTO UNILATERALE D’OBBLIGO

ai sensi dell’art. 97 comma 5 bis della l.r. 12/2005 smi

nella Procedura di Valutazione Ambientale Strategica del SUAP

(“Allegato 1r” della D.G.R. 9/761/2010, punto 6.1 bis)

a seguito del provvedimento dell’Autorità competente con il quale, a conclusione procedimento di preliminare verifica di assoggettabilità alla VAS, ha disposto di Assoggettare alla Valutazione Ambientale Strategica il SUAP in oggetto

1



Desenzano del Garda, 01 marzo 2021

La sottoscritta società

“**ISAEL s.r.l.**” c.f. 02131100980” con sede a Sirmione, in Via Amendola 2 C.F 02131100980 nella persona del proprio Legale Rappresentante Peri Giovanni, nato a Desenzano del Garda (BS) il 29/09/1951, c.f. PRE GNN 51P29 D284D, residente a Sirmione (BS) in via Amendola 2;

premesse

1- che la società “**ISAEL s.r.l.**” è proprietaria, come da atto notarile pubblico del 04/12/2000 Not Pozzoli rep. 22157, dell’immobile (area e fabbricato) posto in via Agello, 41, in Desenzano del Garda (BS), così catastalmente individuato:

-al catasto terreni

fg. 27 mapp. 170 di mq **2.890**

-al catasto urbano:

fg. 27 mapp. 170 sub 1, categ. C/1, classe 6, consistenza mq 233, catastale mq 757, Rendita € 8.892,72

fg. 27 mapp. 170 sub 2, categ. area urbana, consistenza mq 470

2- che la società “**ISAEL s.r.l.**” intende realizzare i seguenti interventi:

a-la demolizione, ricostruzione e ampliamento del “pubblico esercizio, ristorante Cf” esistente (destinazione d’uso esistente legittima, art. 25.2 N.T.A), in variante all’art. 35.2 delle N.T.A. per destinazione d’uso e all’art. 35.5 delle N.T.A. per superamento della volumetria ammessa e dell’indice drenante (insieme alla previsione del nuovo albergo);

b- la realizzazione di nuovo “albergo (Ta)” conforme all’art. 35.2 delle N.T.A per destinazione d’uso e volumetria, ma in variante all’art. 35.5 delle N.T.A. per superamento dell’altezza (corpo scale-servizi) e dell’indice drenante (insieme alla previsione relativa al ristorante).

la cui autorizzazione presuppone la contestuale approvazione, da parte del Comune di Desenzano del Garda, di una variante al Piano di Governo del Territorio (PGT) e nello specifico al Piano delle Regole, ai sensi dell’art. 8 del DPR 160/2010 smi e dell’art. 97 della LR 12/2005 smi (procedura SUAP) in quanto l’immobile interessato è posto negli “*Ambiti ad alta incidenza di verde privato*” disciplinati dall’art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T, vigente

(mantenendo nello stato di fatto l’attività esistente nel piano seminterrato “pubblico esercizio, bar, ritrovo notturno, spazio per ballo (Cf)”, che si trova in condizione di legittimità con riferimento alla destinazione d’uso in essere ai sensi dell’art. 25.2 delle N.T.A., e in condizioni di essere escluso dal SUAP con riferimento all’art. 3 commi 3 e 4 delle N.T.A., non essendo previste opere diverse dalla manutenzione ordinaria e straordinaria);

3-che in base all’art. 97 comma 5 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. è previsto che “*Nel caso di approvazione di progetti comportanti variante alla strumentazione urbanistica, prima della definitiva approvazione della variante ad opera del consiglio comunale, il proponente deve sottoscrivere un atto unilaterale d’obbligo, con il quale si impegna a realizzare l’intervento secondo i contenuti e gli obiettivi prefissati, nonché a iniziare i relativi lavori entro nove mesi dal perfezionamento della variante, decorsi i quali il sindaco dichiara l’intervenuta decadenza del progetto ad ogni effetto, compreso quello di variante urbanistica*”

richiamati

- 1- la Deliberazione di Giunta Comunale n. in data con la quale è stato avviato il procedimento di Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) con contestuale variante al PGT ed il relativo procedimento di Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS);
- 2- il provvedimento dell'Autorità competente in data prot. n., con il quale ha disposto di Assoggettare alla Valutazione Ambientale Strategica (con il metodo procedurale di cui all'“Allegato 1r” della D.G.R. 9/761/2010, punto 6.1 bis);
- 3-verbale della Conferenza di Verifica della VAS in data prot. n., concluso con il parere favorevole alla realizzazione dell'intervento oggetto del SUAP;
- 4- il verbale della Conferenza di Servizi per la valutazione del progetto di SUAP, successiva al parere favorevole di Verifica della VAS, in data (prot. n.), con il quale è stato formulato il parere favorevole al progetto di SUAP con contestuale variante al PG , subordinatamente alle condizioni in esso contenute;
- 5- l'articolo 97 comma 5 bis della L.R. 12/2005 smi sopra richiamato al precedente punto 3;

con il presente atto unilaterale d'obbligo, ai sensi dell'art. 97 comma 5bis della LR 12/2005 smi, si impegna

3

- 1- a realizzare l'intervento secondo gli obiettivi ed i contenuti prefissati nel progetto oggetto del verbale della Conferenza di Servizi di cui al precedente punto 7, e a realizzare quanto contenuto nel Progetto di mitigazione ambientale di cui al verbale della conferenza di verifica della Vas in data prot. n. di cui al precedente punto 6;
- 2- ad assolvere gli impegni e le prescrizioni contenute nei richiamati verbali di Conferenza di Verifica di Assoggettabilità alla VAS e di Conferenza di Servizi per la valutazione del progetto di SUAP, che saranno altresì richiamati nello specifico titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Desenzano del Garda, ed in particolare:
- 3-a corrispondere al Comune il contributo di costruzione dovuto sul permesso di costruire relativo all'intervento edilizio, con l'applicazione delle tariffe e modalità vigenti, quantificato a titolo esemplificativo nella misura di **€ 136.812,47**;
- 4-a corrispondere al Comune a titolo di monetizzazione delle aree a standard non cedute, la somma di **€ 75.835,00** risultante dall'applicazione del valore di €/mq 250,00 alla superficie di mq 303,34 delle aree non cedute;
- 5- a corrispondere al Comune a titolo di standard di qualità aggiuntiva, la somma di **€ 48.886,20** risultante dall'applicazione del valore del 15% all'incremento di valore di **€ 325.908,00** conseguente alla variante urbanistica prevista nel SUAP;

6- ad iniziare i lavori relativi al progetto 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.

Desenzano del Garda, lì 01 marzo 2021

società **"ISAEI s.r.l."**

.....