



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

ORIGINALE
Del. Nr. 198
Immediatamente Eseguibile

Oggetto:

PIANO ATTUATIVO PER CAMBIO DI DESTINAZIONE CON OPERE DA DIREZIONALE IN DESTINAZIONE TURISTICO RICETTIVA IMMOBILE "VILLA TASSINARA" - PROPONENTE SOC. IMMOBILIARE VILLA LA TASSINARA S.r.l. - ADOZIONE

L'anno duemilaventidue il giorno ventitre del mese di agosto alle ore 15.15 nella sala delle adunanze si è riunita la Giunta Comunale, con l'intervento dei signori:

GUIDO MALINVERNO	Sindaco	Assente
STEFANO MEDIOLI	Vice Sindaco	Presente
CRISTINA DEGASPERI	Assessore	Presente
PIETRO LUIGI GIOVANNI AVANZI	Assessore	Presente
GIOVANNI PAOLO MAIOLO	Assessore	Assente
DANIELA PLODARI	Assessore	Presente

Presenti n. **4** Assenti n. **2**

Partecipa il Segretario generale dott. ALESSANDRO TOMASELLI

Verificato che i membri intervenuti sono in numero legale, il **Vice Sindaco, STEFANO MEDIOLI**, assume la presidenza ed invita l'adunanza a deliberare sull'oggetto sopraindicato.



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

Oggetto:

Proposta nr. 111183

PIANO ATTUATIVO PER CAMBIO DI DESTINAZIONE CON OPERE DA DIREZIONALE IN DESTINAZIONE TURISTICO RICETTIVA IMMOBILE "VILLA TASSINARA" - PROPONENTE SOC. IMMOBILIARE VILLA LA TASSINARA S.r.l. - ADOZIONE

(Relatore : Vice Sindaco Stefano Medioli)

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

1. il Sig. GABRIELE DI PAOLA, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della Soc. IMMOBILIARE VILLA LA TASSINARA S.r.l. (c.f. 04195410982), con sede in Brescia, Viale della Bornata n. 42, in qualità di proprietario del complesso edilizio conosciuto come "Villa Tassinara" contraddistinto al N.C.T. dai mappali 42 sub. 6 – 42 sub. 7 – 366 sub. 1 – 18 – 38 – 355 – 5 – 37 del Foglio 28, ha depositato in data 27/12/2021 prot. 68.258, integrando in data 31/01/2022 prot. 5.622 e in data 04/08/2022 prot. 45.869, domanda di approvazione del Piano attuativo per "Cambio di destinazione con opere da destinazione direzionale in destinazione turistico ricettiva relativa all'immobile "Villa Tassinara" sito in via Colli Storici n° 1;

2. nel PGT vigente l'area risulta individuata come "Ambito ad alta incidenza di verde privato" disciplinato all'art. 35 delle N.T.A.; su detto complesso insiste inoltre un vincolo monumentale ai sensi dell'art. 10 comma 3 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. per effetto di specifico decreto emanato ai sensi dell'art. 13 del citato decreto 42/2004 D.M. 18/05/1957.

Relativamente alla tipologia di intervento si richiamano inoltre i dettami di cui all'art. 31.14 delle N.T.A. che prevedono l'attivazione di Piani Attuativi, anche se non puntualmente individuati negli elaborati grafici, per interventi edilizi di ristrutturazione con destinazione turistico ricettiva con superfici lorde di pavimento superiori a mq. 2.400.

Nel merito si riportano i dati urbanistici caratteristici dell'intervento:

STATO DI FATTO:

- a) Volumetria esistente: mc. 22.793,61



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

così suddivisa:

- a.1.) Nucleo originario storico oggetto di restauro conservativo: mc. 7.428,36
 - a.2) corpi di fabbrica successivi al corpo originario oggetto di ristrutturazione: mc. 15.365,25
 - b) Superficie linda di pavimento esistente: mq. 5.684,88
- così suddivisa:
- b.1.) Nucleo originario storico oggetto di restauro conservativo: mq. 1.794,40
 - b.2) Corpi di fabbrica successivi al corpo originario oggetto di ristrutturazione: mq. 3.890,49

STATO DI PROGETTO:

- c) Volumetria di progetto: mc. 14.192,49
- così suddivisa:
- c.1.) Nucleo originario storico oggetto di restauro conservativo: mc. 3.420,39
 - c.2) corpi di fabbrica successivi al corpo originario oggetto di ristrutturazione: mc. 9.862,11
 - c.3) corpo di fabbrica di nuova costruzione: mc. 909,99
 - d) Superficie linda di pavimento di progetto: mq. 4.730,83
- così suddivisa:
- d.1.) Nucleo originario storico oggetto di restauro conservativo: mq. 1.140,13
 - d.2) Corpi di fabbrica successivi al corpo originario oggetto di ristrutturazione: mq. 3.287,37
 - d.3) Corpo di fabbrica di nuova costruzione: mq. 303,33

STANDARD:

- e) Dotazione di standard dovuto 100% della s.l.p. calcolato sulla nuova costruzione pari a mq. 303,33
- f) Indice drenante 85% da verificare in sede di rilascio dei titoli autorizzativi
- g) Oltre alle specifiche sopra riportate l'attuazione del citato piano attuativo è condizionata alla dotazione di un servizio di qualità aggiuntiva previsto dal Piano dei Servizi così determinato: 2 volte l'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria per la s.l.p. in ampliamento.

3. Il piano attuativo in oggetto è composto dai seguenti elaborati cartacei acquisiti al Protocollo Generale Comunale in data 27/12/2021 prot. 68.258, ed integrati in data



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

31/01/2022 prot. 5.622 e 04/08/2022 prot. 45.869, depositati agli atti presso il Settore Urbanistica e Territorio e sottoscritti dal Segretario Generale per garantirne l'autenticità:

Documenti testuali:

- Istanza approvazione Piano attuativo
- Relazione Illustrativa
- Relazione Paesaggistica
- Schema Convenzione urbanistica

Documentazione grafica:

- Tav. 1 Calcolo volume esistente
- Tav. 2 Calcolo SIp progetto
- Tav. 3 Comparativa sagome
- Tav. 4 Pianta piano terra
- Tav. 5 Pianta piano primo
- Tav. 6 Pianta piano secondo
- Tav. 7 Pianta piano coperture
- Tav. 8 Planimetria
- Tav. 9 Assonometria volo 1
- Tav. 10 Assonometria volo 2
- Tav. 11 Assonometria vista 1
- Tav. 12 Assonometria vista 2
- Tav. 13 Assonometria vista frontale
- Tav. 14 Focus
- Tav. 15 Prospetto nord
- Tav. 16 Prospetto ovest
- Tav. 17 Prospetto est
- Tav. 18 Prospetto sud
- Tav. 19 Prospetto corte 1
- Tav. 20 Prospetto corte 2
- Tav. 21 Prospetto corte 3
- Tav. 22 Prospetto est corte
- Tav. 23 Prospetto nord porticato



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

4. il piano attuativo relativamente alle aree a standard, con riferimento alle indicazioni sopra riportate al punto 2 delle premesse, prevede la monetizzazione di aree a standard per la consistenza di mq. 303,33.

Nel merito della monetizzazione si dà atto che:

- il valore di monetizzazione delle aree non cedute commisurato all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione, come previsto dall'art. 46 della L.R.12/05, consiste nel caso specifico, non tanto nel poter realizzare volumetria in più ma semplicemente nel mantenere la disponibilità della corrispondente area, mentre il Comune, attraverso la monetizzazione, potrà acquisire le aree a standard nelle altre posizioni previste dal P.G.T.;
- nel caso specifico inoltre occorre considerare la posizione dell'area di fatto limitrofa al centro di Rivoltella all'interno del TUC in prossimità del lago in zona di valenza paesistica;

Preso atto:

- delle considerazioni relative all'area sopra riportate;
- delle valutazioni di stima contenute nel Piano dei Servizi dei proventi delle monetizzazioni dai piani attuativi che prevedono dei valori da considerarsi tra €/mq 150,00 ed €/mq 300,00;
- dei valori di stima sino ad oggi considerati per aree analoghe;

si ritiene quindi congruo un valore di monetizzazione pari ad €/mq 290,00.

Ne consegue pertanto che l'importo di monetizzazione da versare in sede di stipula della convenzione del piano attuativo risulti pari ad € 87.965,70 (mq. 303,33 x €/mq. 290,00).

5. il piano attuativo, relativamente al contributo di costruzione prevede:

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

- | | | |
|---|-----------------------------|---|
| - primarie nuova s.l.p.:
8.356,74 | mq. 303,33 x €/mq 27,55 = | € |
| | | |
| - primarie ristrutturazione/restauro s.l.p.:
48.791,05 | mq. 4.427,50 x €/mq 11,02 = | € |
| | | |



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

- secondarie nuova s.l.p.:	mq. 303,33 x €/mq 23,01 =	€
6.979,62		
- secondarie ristrutt./restauro s.l.p.:	mq. 4.427,50 x €/mq 9,21 =	€
40.777,28		
Totale		€
104.904,69		

Gli importi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria verranno quantificati con le tariffe vigenti in sede di rilascio del titolo edilizio e versati con le modalità e procedure previste dal titolo edilizio.

b- per costo di costruzione:

Il costo di costruzione verrà determinato in sede di rilascio del titolo edilizio quantificandolo nella percentuale del 10% rispetto al costo reale degli interventi previsti. In via presuntiva ed indicativa si stima il seguente importo relativamente al costo di costruzione come riportato nella relazione tecnica allegata al progetto:

- nuova costruzione fuori terra	mq. 547,75 x €/mq. 1.000,00 =	€
547.750,00		
- nuova costruzione interrata	mq. 100,00 x €/mq. 400,00 =	€
40.000,00		
- ristrutturazione/restauro	mq. 5.872,73 x €/mq. 400,00 =	€
2.349.092,00		
- opere esterne		€
200.000,00		
TOTALE		€
3.136.842,00		

Contributo previsto sul costo di costruzione:

$$€ 3.136.842,00 \times 10\% = € 313.684,20$$

Importo che verrà versato secondo le modalità e procedure previste dal titolo edilizio.



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

6. si dà atto inoltre che l'attuazione del piano attuativo è subordinato al seguente servizio di qualità aggiuntiva per un importo ammontante pari a 2 volte gli oneri di urbanizzazione secondaria per la nuova s.l.p. con il seguente valore complessivo:

S.l.p. mq. 303,33 x €/mq 23,01 x 2 = € 13.959,25

Detto importo dovrà essere versato in sede di stipula della convenzione urbanistica;

7. il piano attuativo è stato esaminato con parere favorevole condizionato dalla Commissione per il Paesaggio in data 14/02/2022 verbale n° 35;

Detto piano Attuativo ha inoltre ottenuto il parere di massima compatibile da parte della Soprintendenza con nota in data 06/06/2022 prot. 11.697 per intervento in area sottoposta alle disposizioni della Parte Terza - Beni paesaggistici del D.Lgs. 42/2004, art. 136, comma 1, lettere c) e d), DGR 19/05/2008 e art. 142, comma 1, l. b; Complesso sottoposto a tutela ai sensi dell'art. 10 comma 3 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, per effetto del decreto emanato ai sensi dell'art. 13 del citato D. Lgs. 42/2004 D.M. 18/05/1957, con le seguenti prescrizioni:

"Si rammenta che la definizione di dettaglio del progetto complessivo, degli elementi paesaggistici (aree libere) e dei manufatti architettonici (sinteticamente indicati nei presenti elaborati) saranno analizzati in sede di progettazione definitiva e pertanto soggetti a specifica richiesta di Parere vincolante di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 146, comma 5 del D. Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m. e i. recante il Codice dei beni culturali e del paesaggio, rammentando altresì che preventivamente ogni opera prevista sull'intero complesso – indipendentemente dalla cronologia individuata e della conseguente suddivisione in zone e categorie di intervento - dovrà essere oggetto di autorizzazione ai sensi dell'art. 21 comma 4 del D. Lgs 42/2004 in considerazione della tutela culturale vigente sul bene nel suo insieme, richiamata in oggetto.

Sin da subito si precisa quanto segue:

- Il volume previsto in progetto, valutato in relazione ad uno schema funzionali-distributivo preciso, non potrà essere ampliato né trasferito in altra area libera del complesso, con particolare riguardo alla conservazione dell'integrità della villa storica e del giardino di pertinenza;
- Concordando con le valutazioni della Commissione per il paesaggio, si rinviano in sede di autorizzazione le valutazioni delle singole soluzioni architettoniche a fronte di progetto sviluppato alla scala di dettaglio più adeguata, con particolare riguardo per la



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

risistemazione della zona B, con la chiusura dei porticati e la formazione della zona piscina e della relativa copertura, che non dovrà essere visibile dall'esterno, compreso dalla "zona E" e dal giardino (zona F); Per quanto riguarda la chiusura del portico della Villa principale e la formazione di percorsi protetti lungo le barchesse laterali, si sospende la valutazione specifica, in attesa del relativo approfondimento, da commisurare in relazione alle istanze conservative.

- *La quinta architettonica della "zona E", a confine con la "zona B", dovrà essere mantenuta nelle sue caratteristiche attuali, evitando l'inserimento di superfici vetrate in corrispondenza delle attuali quadrature coperte dal verde rampicante;*
- *Per i nuovi volumi, particolare attenzione dovrà essere prestata anche alla scelta del linguaggio e dei materiali, tali da non entrare in contrasto con la materia storica, pur nella riconoscibilità finale dell'intervento.*
- *Per il parco si preveda un approfondimento progettuale a cura di paesaggista esperto in giardini storici;*
- *Vista l'intenzione di utilizzare schermi antirumore in corrispondenza del confine di proprietà lungo via Colli storici, si invita a sviluppare una soluzione di ridotto impatto paesaggistico, anche grazie all'uso di mitigazioni a verde. Questa Soprintendenza si riserva di escluderli dalla successiva autorizzazione laddove il relativo impatto non risulti compatibile con la tutela culturale e paesaggistica vigente sull'ambito in esame.*
- *L'uso dei pannelli fotovoltaici è da escludersi sugli edifici sottoposti a tutela culturale e negli ambiti di rilevante valore paesaggistico. L'eventuale installazione su pertinenze di servizio sarà valutata su presentazione di progetto specifico che tenga anche conto di più recenti tecnologie finalizzate ad un inserimento compatibile nel complesso tutelato.*

Considerate le caratteristiche del Bene e la natura delle opere necessarie al cambio di destinazione d'uso, questa Soprintendenza resta disponibile a fornire indicazioni in fase di progettazione sulla compatibilità delle scelte progettuali in relazioni alle istanze conservative".

PRESO ATTO che per quanto sopra riportato, risultano assolti gli adempimenti preliminari all'adozione del piano attuativo;

VISTI gli allegati pareri:



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

- favorevole sotto il profilo della regolarità tecnica, espresso da parte del Responsabile del Settore Urbanistica e Territorio – Geom. Luigi Rossi;
- 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;

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 attuativo presentato dal Sig. GABRIELE DI PAOLA, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della Soc. Immobiliare Villa la Tassinara s.r.l. (c.f. 04195410982) avente sede in Brescia Viale della Bornata n. 42, proprietaria del Complesso Edilizio conosciuto come "Villa Tassinara" contraddistinto al N.C.T. dai mappali 42 sub. 6 – 42 sub. 7 – 366 sub. 1 – 18 – 38 – 355 – 5 – 37 del Foglio 28, e pervenuto al Protocollo Generale in data 27/12/2021 prot. 68.258, integrato in data 31/01/2022 prot. 5.622 e 04/08/2022 prot. 45.869, avente oggetto il "Cambio di destinazione d'uso mediante opere da destinazione direzionale in destinazione turistico ricettiva dell'immobile "Villa Tassinara" sito in via Colli Storici n° 1.

Il Piano attuativo è composto dagli elaborati elencati al punto "**3**" delle premesse, depositati agli atti presso il Settore Urbanistica e Territorio e sottoscritti dal Segretario Generale per garantirne l'autenticità;

3. di dare atto che:



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

- il piano attuativo in merito al contributo di costruzione e standard perequativo è soggetto alle disposizioni indicate in premessa ai punti “5 e 6”;
 - l'attuazione del piano attuativo dovrà rispettare le prescrizioni poste nel parere emanato dalla Soprintendenza come riportato al punto “7” delle premesse;
4. di dare atto, altresì, che il piano attuativo viene adottato dalla Giunta comunale ai sensi del disposto del primo comma dell'art. 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i. in quanto piano attuativo conforme alle previsioni del PGT;
5. di dare atto, infine, 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 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 comma 3 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;
6. di dichiarare, con separata ed unanime votazione, l'immediata eseguibilità della presente deliberazione, 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. Luigi Rossi

Proponente: Sindaco Guido Malinverno



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

Letto, confermato e sottoscritto.

Il VICE SINDACO
Stefano Medioli

Il SEGRETARIO GENERALE
dott. Alessandro Tomaselli

(*) Atto firmato digitalmente

La presente deliberazione di GIUNTA COMUNALE nr.. 198 del 23/08/2022 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.