
**POSTA CERTIFICATA: ANNULLA E SOSTITUISCE PRECEDENTE INVIO-
ANNULLA E SOSTITUISCE PRECEDENTE INVIO-Conferenza di valutazione
finale relativa al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica del Piano
Attuativo in variante al vigente P.G.T.**

Mittente: Pec Acque Bresciane Srl <acquebresciane@cert.acquebresciane.it>

Destinatari: protocollo@pec.comune.desenzano.brescia.it

Destinatari (CC): floriana.vitale@acquebresciane.it

Inviato il: 25/11/2025 10.12.28

Posizione: PEC istituzionale Comune Desenzano del Garda/Posta in arrivo

ANNULLA E SOSTITUISCE PRECEDENTE INVIO-Conferenza di valutazione finale relativa
al procedimento di Valutazione Ambientale
Strategica del Piano Attuativo in variante al vigente P.G.T. per
Riqualificazione dell'area
dellex distributore di carburanti in Via Guglielmo Marconi, 51 - Proponente:
Società
ALIVI S.r.l.
Parere Acque Bresciane s.r.l.

=== LISTA DEGLI ALLEGATI ===

OUT_parere CdS DES PA ALIVI gr.pdf.p7m ()

TavA1-rete acquedotto.pdf ()

TavF1-rete fognatura.pdf ()

OUT_parere CdS DES PA ALIVI gr.pdf ()

Spett.le
COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA
AREA SERVIZI AL TERRITORIO
SETTORE URBANISTICA E TERRITORIO
Via Carducci n.4
25015 Desenzano del Garda (BS)
Att.ne Arch. Cinzia Pasin
protocollo@pec.comune.desenzano.brescia.it

Padenghe sul Garda, rif. int.: ATP/PRR/GS/GR/gra (da citare nella risposta)
ATP/DLR/AP/LM

Oggetto: Conferenza di valutazione finale relativa al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica del Piano Attuativo in variante al vigente P.G.T. per “Riqualficazione dell’area dell’ex distributore di carburanti in Via Guglielmo Marconi, 51” - Proponente: Società ALIVI S.r.l.
Parere Acque Bresciane s.r.l.

Con riferimento alla vostra comunicazione, registrata al nostro prot. 0125088 del 20/10/2025, con la quale viene indetta la conferenza dei servizi di valutazione finale relativa al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) del progetto in oggetto, visionati gli elaborati progettuali allegati, con la presente si trasmette il parere di Acque Bresciane s.r.l. in qualità di Gestore del Servizio idrico integrato nel comune di Desenzano del Garda.

Premessa

Il progetto riguarda la realizzazione di un nuovo complesso ad uso residenziale, direzionale e commerciale, in via G. Marconi 51, in comune di Desenzano del Garda. L’intervento prevede la demolizione dei fabbricati esistenti e la realizzazione di un nuovo fabbricato di tre piani fuori terra, a destinazione prevalentemente residenziale, con spazi destinati a terziario/commerciale al piano terra; è inoltre prevista la realizzazione di un piano interrato, in cui saranno localizzati vani tecnici, cantine, autorimesse.

L’ambito in oggetto risulta essere classificato dalla pianificazione Comunale vigente come “MD – Ambiti residenziali consolidati a media densità” (art.32) e “Distributore Carburanti” (art.43). La variante al PGT vigente consente di uniformare la classificazione dell’area con quanto previsto negli ambiti limitrofi e confinanti, ovvero “Ambiti residenziali consolidati a media densità”.

Il progetto è stato assoggettato alla Valutazione Ambientale Strategica con comunicazione prot. 0044021/2024 del 17/07/2024.



Nella tabella seguente sono riportati i dati relativi ai volumi e alle superfici di progetto:

	Residenziale	Direzionale	Totale
Volume (mc)	2.106,00	1.491,00	3.597,00
Superficie SLP (mq)	702,00	497,00	1.199,00

L'intervento prevede complessivamente 6 nuovi appartamenti, mentre non risultano ancora definite le attività che si collocheranno nelle aree adibite ad uso commerciale/direzionale.

Sulla base del numero di unità abitative e di apparecchi idrosanitari, ai fini del presente parere preventivo si stima:

- un fabbisogno idrico giornaliero pari a $V_{ACQ_day_max}$ pari a 9,0 mc nel giorno di massimo consumo;
- una portata massima al prelievo pari a Q_{ACQ_PUNTA} pari a 1,8 l/s (norma EN806);
- un volume giornaliero di reflui $V_{FGN_day_max}$ pari a 7,2 mc nel giorno di massimo consumo;
- una portata massima allo scarico Q_{FGN_PUNTA} pari a 4,6 l/s (norma DIN 1986).

Rete acquedotto

Il lotto di intervento è servito da un unico contatore da 3/4", che deriva dalla rete di distribuzione del pubblico acquedotto in acciaio DN40, mentre nei pressi dell'area corre una seconda tubazione di maggior diametro (acciaio DN300) alla quale tuttavia non possono essere realizzati nuovi allacciamenti in quanto trattasi di dorsale principale destinata al solo trasporto (allegato A1).

Considerati i fabbisogni attesi derivanti dall'incremento di carico insediativo, si rileva che la tubazione di distribuzione attuale è insufficiente a servire il nuovo complesso residenziale e andrà potenziata mediante posa di circa 140 mt di tubazione GS80 su via Marconi con derivazione dalla rete di viale Cavour. L'intervento potrà essere realizzato da Acque Bresciane con oneri a carico del Proponente, previa presentazione di formale richiesta di preventivo per potenziamento rete acquedotto all'indirizzo acquebresciane@cert.acquebresciane.it. Tale richiesta dovrà essere accompagnata da una relazione idraulica che comprovi i fabbisogni idrici.

Qualora fosse previsto un impianto idrico antincendio alimentato dal pubblico acquedotto, si ricorda che questo dovrà essere servito da contatore dedicato. Il servizio antincendio è disciplinato dagli art. 2.23 e 2.24 del Regolamento per la disciplina del Servizio Idrico Integrato dell'AATO di Brescia.

“Per l'alimentazione dell'impianto antincendio privato è concessa idonea derivazione d'utenza dotata di apposito misuratore distinto da quello per la fornitura per altri usi. [...] Per l'uso antincendio, il Gestore provvede ad eseguire le prese di utenza con il diametro richiesto dall'Utente e con oneri a carico dell'Utente stesso [...] a condizione che la rete di distribuzione sia di diametro almeno pari a quello richiesto. I Gestori [...] non sono tenuti a garantire per le utenze antincendio una specifica portata idrica ed una pressione dinamica al punto di consegna della fornitura. Qualora l'acquedotto non garantisca le condizioni richieste dall'Utente dovrà essere installata idonea riserva idrica”.

“Il Gestore non si assume responsabilità alcuna per eventuali interruzioni di deflusso o per variazioni di pressione, dovute a guasti di impianti, fughe o indifferibili esigenze di manutenzione”.

Rete fognatura

Il progetto prevede la separazione delle acque di scarico derivanti dall'insediamento; il tracciato delle reti di raccolta delle acque reflue e delle acque meteoriche è riportato nell'elaborato *“Tavola 23 PROGETTO - RETE ACQUE METEORICHE e ACQUE NERE”*.

Acque meteoriche

Ai sensi dell'art. 3 R.R. n.3/2025 *“Disposizioni sull'applicazione dei principi di invarianza idraulica ed idrologica. Modifiche al regolamento regionale 23 novembre 2017, n. 7”* l'intervento è soggetto all'applicazione delle misure di invarianza idraulica e idrologica. Considerate le scarse caratteristiche di permeabilità del terreno, il progetto prevede la realizzazione di una vasca di accumulo di volume 63 mc con svuotamento a portata controllata tramite pompa e pari a 2,51 l/s e recapito nella pubblica fognatura.

- Richiamato quanto previsto dall'art. 1.8.2 del Regolamento per la disciplina del Servizio Idrico Integrato dell'AATO di Brescia: *“le acque meteoriche devono essere smaltite negli strati superficiali del sottosuolo, in subordine in corpo idrico superficiale e, se non disponibile, nelle reti di acque bianche”*,
- rilevato che lungo il marciapiede di via Marconi prospiciente il lotto è presente una fognatura bianca in calcestruzzo DN300 mm esistente,
- rilevato che tale fognatura bianca recapita nella fognatura unitaria comunale, a sua volta gravante sul sistema di collettamento intercomunale con destino finale il Depuratore di Peschiera,

si può ammettere che lo svuotamento delle vasche avvenga nella rete bianca presente sul marciapiede.

Si chiede tuttavia che il proponente adotti tutti gli accorgimenti tecnici per limitare la portata di svuotamento, al fine di avvicinarsi al limite teorico di 1,0 l/s/ha previsto dall'art. 3.13 del Regolamento AATO per lo scarico di acque bianche in fognatura mista.

L'Ente competente per le autorizzazioni allo scarico nella rete bianca è l'Amministrazione Comunale di Desenzano del Garda, al quale si rimanda.

Acque nere

L'intervento darà origine allo scarico di acque reflue domestiche, così come definite ai sensi dell'art. 74, comma 1, lettera g) D.Lgs 152/2006.

La realizzazione di aree ad uso direzionale e commerciale potrà comportare altresì l'origine di acque reflue assimilate alle domestiche ai sensi dell'art.101 D. Lgs. 152/2006, dell'art. 4 comma 1 lettera a) del RR n. 6/2019 e del Regolamento per la disciplina del Servizio Idrico Integrato dell'AATO di Brescia, quali ad esempio acque reflue:

- a. Provenienti da pompe di calore;
- b. Costituite da condense di caldaie ad uso riscaldamento ambienti e degli impianti di condizionamento;

Tali scarichi dovranno recapitare nella rete di raccolta delle acque nere; in sede di domanda di allacciamento, dovrà essere compilata la sezione dedicata agli scarichi assimilati alle domestiche, recependo eventuali prescrizioni specifiche, quali ad esempio la necessità di pozzetto di campionamento dedicato a monte della confluenza tra scarichi di diversa natura.

Gli scarichi di acque nere dovranno recapitare nella fognatura unitaria in calcestruzzo diametro 500 mm esistente di via Marconi.

Ai fini dell'allaccio alla pubblica fognatura, dovrà essere presentata richiesta di allaccio/ammissione allo scarico, compilando la modulistica al link: <https://www.acquebresciane.it/richiesta-autorizzazione-allo-scarico>.

Tale richiesta dovrà essere accompagnata da una relazione idraulica che comprovi le portate di scarico di progetto. In tale sede verrà valutato se imporre limiti allo scarico (laminazione delle punte, scarico temporizzato) per contenere l'impatto di nuovi reflui sulla delicata situazione del collettore di valle.

Conclusioni

Per l'allacciamento all'acquedotto, si rende necessario provvedere all'estendimento e potenziamento della rete di distribuzione, mediante posa di una nuova tubazione con oneri a carico del soggetto Richiedente.

Per l'allacciamento alla pubblica fognatura, richiamate le note criticità che caratterizzano il sistema di collettamento intercomunale, si conferma che gli scarichi di acque reflue potranno essere assoggettati a limitazioni temporali o quantitative.

Sulla base delle indicazioni fornite e nel rispetto delle richieste riportate nel presente documento, la Scrivente esprime **parere favorevole** al progetto proposto.

Con riferimento alla conferenza, si comunica che non parteciperemo, ma si richiede che il presente parere venga messo a verbale.

Per eventuali chiarimenti l'ufficio Progettazione Reti resta a disposizione (Ing. Giulia Raffelli 030.9995401 - 3427707241 e-mail: giulia.raffelli@acquebresciane.it).

Distinti saluti.

Acque Bresciane s.r.l.
Il Responsabile Progettazione Reti
Dott. Geol. Gianfranco Sinatra

Allegati:

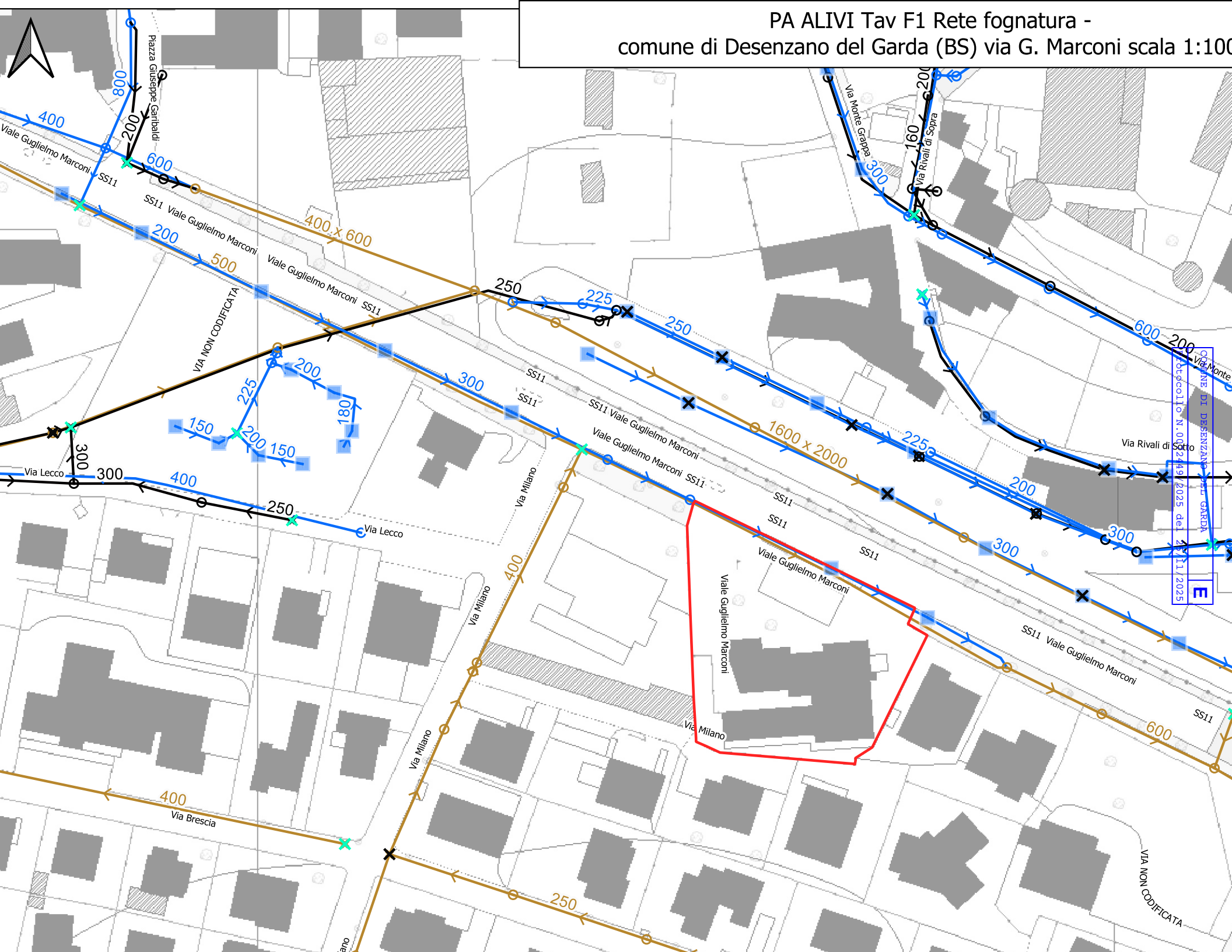
TAV A1_rete acquedotto

TAV F1_rete fognatura

Le firme in formato digitale sono state apposte sull'originale elettronico del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs 07/03/2005 e smi. L'originale elettronico del presente atto è conservato negli archivi informatici della Società Acque Bresciane srl ai sensi del medesimo Decreto.



PA ALIVI Tav F1 Rete fognatura -
comune di Desenzano del Garda (BS) via G. Marconi scala 1:1000



Spett.le

COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA

AREA SERVIZI AL TERRITORIO

SETTORE URBANISTICA E TERRITORIO

Via Carducci n.4

25015 Desenzano del Garda (BS)

Att.ne Arch. Cinzia Pasin

protocollo@pec.comune.desenzano.brescia.it

Padenghe sul Garda, rif. int.: ATP/PRR/GS/GR/gra (da citare nella risposta)
ATP/DLR/AP/LM

Oggetto: Conferenza di valutazione finale relativa al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica del Piano Attuativo in variante al vigente P.G.T. per “Riqualificazione dell’area dell’ex distributore di carburanti in Via Guglielmo Marconi, 51” - Proponente: Società ALIVI S.r.l.
Parere Acque Bresciane s.r.l.

Con riferimento alla vostra comunicazione, registrata al nostro prot. 0125088 del 20/10/2025, con la quale viene indetta la conferenza dei servizi di valutazione finale relativa al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) del progetto in oggetto, visionati gli elaborati progettuali allegati, con la presente si trasmette il parere di Acque Bresciane s.r.l. in qualità di Gestore del Servizio idrico integrato nel comune di Desenzano del Garda.

Premessa

Il progetto riguarda la realizzazione di un nuovo complesso ad uso residenziale, direzionale e commerciale, in via G. Marconi 51, in comune di Desenzano del Garda. L’intervento prevede la demolizione dei fabbricati esistenti e la realizzazione di un nuovo fabbricato di tre piani fuori terra, a destinazione prevalentemente residenziale, con spazi destinati a terziario/commerciale al piano terra; è inoltre prevista la realizzazione di un piano interrato, in cui saranno localizzati vani tecnici, cantine, autorimesse.

L’ambito in oggetto risulta essere classificato dalla pianificazione Comunale vigente come “MD – Ambiti residenziali consolidati a media densità” (art.32) e “Distributore Carburanti” (art.43). La variante al PGT vigente consente di uniformare la classificazione dell’area con quanto previsto negli ambiti limitrofi e confinanti, ovvero “Ambiti residenziali consolidati a media densità”.

Il progetto è stato assoggettato alla Valutazione Ambientale Strategica con comunicazione prot. 0044021/2024 del 17/07/2024.

Nella tabella seguente sono riportati i dati relativi ai volumi e alle superfici di progetto:

	Residenziale	Direzionale	Totale
Volume (mc)	2.106,00	1.491,00	3.597,00
Superficie SLP (mq)	702,00	497,00	1.199,00

L'intervento prevede complessivamente 6 nuovi appartamenti, mentre non risultano ancora definite le attività che si collocheranno nelle aree adibite ad uso commerciale/direzionale.

Sulla base del numero di unità abitative e di apparecchi idrosanitari, ai fini del presente parere preventivo si stima:

- un fabbisogno idrico giornaliero pari a $V_{ACQ_day_max}$ pari a 9,0 mc nel giorno di massimo consumo;
- una portata massima al prelievo pari a Q_{ACQ_PUNTA} pari a 1,8 l/s (norma EN806);
- un volume giornaliero di reflui $V_{FGN_day_max}$ pari a 7,2 mc nel giorno di massimo consumo;
- una portata massima allo scarico Q_{FGN_PUNTA} pari a 4,6 l/s (norma DIN 1986).

Rete acquedotto

Il lotto di intervento è servito da un unico contatore da 3/4", che deriva dalla rete di distribuzione del pubblico acquedotto in acciaio DN40, mentre nei pressi dell'area corre una seconda tubazione di maggior diametro (acciaio DN300) alla quale tuttavia non possono essere realizzati nuovi allacciamenti in quanto trattasi di dorsale principale destinata al solo trasporto (allegato A1).

Considerati i fabbisogni attesi derivanti dall'incremento di carico insediativo, si rileva che la tubazione di distribuzione attuale è insufficiente a servire il nuovo complesso residenziale e andrà potenziata mediante posa di circa 140 mt di tubazione GS80 su via Marconi con derivazione dalla rete di viale Cavour. L'intervento potrà essere realizzato da Acque Bresciane con oneri a carico del Proponente, previa presentazione di formale richiesta di preventivo per potenziamento rete acquedotto all'indirizzo acquebresciane@cert.acquebresciane.it. Tale richiesta dovrà essere accompagnata da una relazione idraulica che comprovi i fabbisogni idrici.

Qualora fosse previsto un impianto idrico antincendio alimentato dal pubblico acquedotto, si ricorda che questo dovrà essere servito da contatore dedicato. Il servizio antincendio è disciplinato dagli art. 2.23 e 2.24 del Regolamento per la disciplina del Servizio Idrico Integrato dell'AATO di Brescia.

“Per l'alimentazione dell'impianto antincendio privato è concessa idonea derivazione d'utenza dotata di apposito misuratore distinto da quello per la fornitura per altri usi. [...] Per l'uso antincendio, il Gestore provvede ad eseguire le prese di utenza con il diametro richiesto dall'Utente e con oneri a carico dell'Utente stesso [...] a condizione che la rete di distribuzione sia di diametro almeno pari a quello richiesto. I Gestori [...] non sono tenuti a garantire per le utenze antincendio una specifica portata idrica ed una pressione dinamica al punto di consegna della fornitura. Qualora l'acquedotto non garantisca le condizioni richieste dall'Utente dovrà essere installata idonea riserva idrica”.

“Il Gestore non si assume responsabilità alcuna per eventuali interruzioni di deflusso o per variazioni di pressione, dovute a guasti di impianti, fughe o indifferibili esigenze di manutenzione”.

Rete fognatura

Il progetto prevede la separazione delle acque di scarico derivanti dall'insediamento; il tracciato delle reti di raccolta delle acque reflue e delle acque meteoriche è riportato nell'elaborato "*Tavola 23 PROGETTO - RETE ACQUE METEORICHE e ACQUE NERE*".

Acque meteoriche

Ai sensi dell'art. 3 R.R. n.3/2025 "*Disposizioni sull'applicazione dei principi di invarianza idraulica ed idrologica. Modifiche al regolamento regionale 23 novembre 2017, n. 7*" l'intervento è soggetto all'applicazione delle misure di invarianza idraulica e idrologica. Considerate le scarse caratteristiche di permeabilità del terreno, il progetto prevede la realizzazione di una vasca di accumulo di volume 63 mc con svuotamento a portata controllata tramite pompa e pari a 2,51 l/s e recapito nella pubblica fognatura.

- Richiamato quanto previsto dall'art. 1.8.2 del Regolamento per la disciplina del Servizio Idrico Integrato dell'AATO di Brescia: "*le acque meteoriche devono essere smaltite negli strati superficiali del sottosuolo, in subordine in corpo idrico superficiale e, se non disponibile, nelle reti di acque bianche*",
- rilevato che lungo il marciapiede di via Marconi prospiciente il lotto è presente una fognatura bianca in calcestruzzo DN300 mm esistente,
- rilevato che tale fognatura bianca recapita nella fognatura unitaria comunale, a sua volta gravante sul sistema di collettamento intercomunale con destino finale il Depuratore di Peschiera,

si può ammettere che lo svuotamento delle vasche avvenga nella rete bianca presente sul marciapiede.

Si chiede tuttavia che il proponente adotti tutti gli accorgimenti tecnici per limitare la portata di svuotamento, al fine di avvicinarsi al limite teorico di 1,0 l/s/ha previsto dall'art. 3.13 del Regolamento AATO per lo scarico di acque bianche in fognatura mista.

L'Ente competente per le autorizzazioni allo scarico nella rete bianca è l'Amministrazione Comunale di Desenzano del Garda, al quale si rimanda.

Acque nere

L'intervento darà origine allo scarico di acque reflue domestiche, così come definite ai sensi dell'art. 74, comma 1, lettera g) D.Lgs 152/2006.

La realizzazione di aree ad uso direzionale e commerciale potrà comportare altresì l'origine di acque reflue assimilate alle domestiche ai sensi dell'art.101 D. Lgs. 152/2006, dell'art. 4 comma 1 lettera a) del RR n. 6/2019 e del Regolamento per la disciplina del Servizio Idrico Integrato dell'AATO di Brescia, quali ad esempio acque reflue:

- a. Provenienti da pompe di calore;
- b. Costituite da condense di caldaie ad uso riscaldamento ambienti e degli impianti di condizionamento;

Tali scarichi dovranno recapitare nella rete di raccolta delle acque nere; in sede di domanda di allacciamento, dovrà essere compilata la sezione dedicata agli scarichi assimilati alle domestiche, recependo eventuali prescrizioni specifiche, quali ad esempio la necessità di pozzetto di campionamento dedicato a monte della confluenza tra scarichi di diversa natura.

Gli scarichi di acque nere dovranno recapitare nella fognatura unitaria in calcestruzzo diametro 500 mm esistente di via Marconi.

Ai fini dell'allaccio alla pubblica fognatura, dovrà essere presentata richiesta di allaccio/ammissione allo scarico, compilando la modulistica al link: <https://www.acquebresciane.it/riciesta-autorizzazione-allo-scarico>.

Tale richiesta dovrà essere accompagnata da una relazione idraulica che comprovi le portate di scarico di progetto. In tale sede verrà valutato se imporre limiti allo scarico (laminazione delle punte, scarico temporizzato) per contenere l'impatto di nuovi reflui sulla delicata situazione del collettore di valle.

Conclusioni

Per l'allacciamento all'acquedotto, si rende necessario provvedere all'estendimento e potenziamento della rete di distribuzione, mediante posa di una nuova tubazione con oneri a carico del soggetto Richiedente.

Per l'allacciamento alla pubblica fognatura, richiamate le note criticità che caratterizzano il sistema di collettamento intercomunale, si conferma che gli scarichi di acque reflue potranno essere assoggettati a limitazioni temporali o quantitative.

Sulla base delle indicazioni fornite e nel rispetto delle richieste riportate nel presente documento, la Scrivente esprime **parere favorevole** al progetto proposto.

Con riferimento alla conferenza, si comunica che non parteciperemo, ma si richiede che il presente parere venga messo a verbale.

Per eventuali chiarimenti l'ufficio Progettazione Reti resta a disposizione (Ing. Giulia Raffelli 030.9995401 - 3427707241 e-mail: giulia.raffelli@acquebresciane.it).

Distinti saluti.

Acque Bresciane s.r.l.
Il Responsabile Progettazione Reti
Dott. Geol. Gianfranco Sinatra

Allegati:
TAV A1_rete acquedotto
TAV F1_rete fognatura

Le firme in formato digitale sono state apposte sull'originale elettronico del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs 07/03/2005 e smi. L'originale elettronico del presente atto è conservato negli archivi informatici della Società Acque Bresciane srl ai sensi del medesimo Decreto.