



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA
Provincia di Brescia

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERAZIONE N° 3 del 09/02/2026

OGGETTO:

ADOZIONE PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL P.G.T. DENOMINATO "ALIVI", PER RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA DELL'EX DISTRIBUTORE DI CARBURANTI IN VIALE GUGLIELMO MARCONI N. 51 – PROPONENTE: SOC. ALIVI S.R.L.

Adunanza ordinaria di prima convocazione – seduta pubblica -

L'anno duemilaventisei addì nove del mese di febbraio convocato alle ore 19:00, 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	A			
14	COMINI BERNARDO	P			
15	PALMERINI ANDREA ANGELO	P			
16	GABUSI BEATRICE	P			
17	SPILLER ANDREA	P			

PRESENTI: 15 ASSENTI:2

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 P.G.T. DENOMINATO "ALIVI", PER RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA DELL'EX DISTRIBUTORE DI CARBURANTI IN VIALE GUGLIELMO MARCONI N. 51 – PROPONENTE: SOC. ALIVI 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.

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 del Consigliere Terzi che è intervenuto 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 consiliare 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 18/11/2021, con nota registrata al protocollo con il n. 60991, la Società ALIVI Iniziative immobiliare SRL ha presentato richiesta di approvazione del Piano Attuativo "ALIVI" in variante al PGT vigente, avvalendosi della procedura prevista dall'art. 13 e 14, comma 5 della L.R. 12/2005 e s.m.i., successivamente integrata come segue: prot. n. 62190 del 25/11/2021, prot. n. 10726 del 15/02/2022, prot. n. 40574 e n. 40575 del 03/07/2025, prot. n. 75898 del 11/12/2025 e prot. n. 5104 del 22/01/2026;

RILEVATO che:

- l'area oggetto dell'istanza è posta a sud dell'asse di Viale Guglielmo Marconi, di fronte al parcheggio pubblico denominato "VALLONE", è identificata catastalmente al Foglio n. 13 Sezione NCT, mappale n. 59, identificata nel PGT vigente come ambiti DC e MD, rispettivamente "Ambiti residenziali consolidati a media densità - Art. 32" e "Distributori di carburanti - Art. 43";
- il Piano Attuativo in variante al P.G.T. prevede, al fine di risanare il forte degrado esistente, la trasformazione dell'attuale ambito "Distributori di carburanti (DC) - Art. 43", in "Ambiti residenziali consolidati a media densità (MD) - Art. 32" del vigente PGT, per omogeneità con la porzione del lotto classificata MD, ed una riqualificazione urbanistica complessiva con finalità di ricucitura del panorama urbano sulla via Marconi;
- nel dettaglio il Piano Attuativo in variante al P.G.T. vigente propone la demolizione degli edifici ad oggi esistenti nel comparto, sia quelli nella zona a media densità che quelli nella zona a distributore carburanti, proponendo un nuovo edificio ricollocato all'interno del lotto, avente destinazione mista residenziale e direzionale-commerciale nel limite massimo previsto dall'art. 32 delle N.T.A. vigenti rispetto alle destinazioni complementari (max 50% della s.l.p. complessiva);

RILEVATO, inoltre, che il progetto si pone in variante al Piano delle Regole del PGT vigente, nello specifico, ai fini del recupero dell'area e a seguito di dismissione e bonifica della zona adibita alla distribuzione di carburante, è necessario che l'intera superficie fondiaria venga riconosciuta quale ambito residenziale a media densità, con il cambio di azionamento nella tavola "PR2-Quadrante 4-Classificazione degli ambiti del tessuto urbano consolidato e modalità condizionate di intervento per gli ambiti di recente formazione";

DATO ATTO che la soluzione progettuale prevede la realizzazione di un edificio avente le seguenti dimensioni e caratteristiche:

Volume di progetto pari a mc 3.597,00 (< mc 4.147,89 volume complessivo esistente)
di cui:

- a destinazione residenziale mc. 2.106,00
- a destinazione commerciale direzionale mc. 1.491,00

Superficie lorda di pavimento di progetto pari a mq 1.199,00 di cui:

- a destinazione residenziale mq. 702,00
- a destinazione commerciale-direzionale mq. 497,00.

Standard urbanistico per la residenza:

PGT vigente: mc 2.106,00 x 40 mq/ab: 175 mc/ab = mq 480,00 -
ante intervento: mc 2.106,00 x 26,5 mq/ab: 150 mc/ab = mq 371,00 =

differenza sup. standard da monetizzare	mq 109,00
(monetizzabile al 100%)	

Standard urbanistico per il direzionale/commerciale:

100% della SLP: mq 497,00
(monetizzabile al 100%)

Standard aggiuntivo di qualità 100% della SLP: mq 497,00

DATO ATTO, altresì, che il progetto, come integrato in data 03/07/2025 con il prot. n. 40574 e n. 40575, ricadendo in area sottoposta a vincolo paesaggistico, ha ottenuto un parere preliminare favorevole da parte della Commissione per il Paesaggio in data 08/09/2025 con verbale n. 325;

RICHIAMATI relativamente alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS):

- l'art. 4 della L.R. 12/2005 prevede che gli enti locali (oltre che la Regione), nell'ambito dei procedimenti di elaborazione ed approvazione dei piani e programmi di cui alla direttiva 2001/42/CEE del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente e successivi atti attuativi, provvedono alla valutazione ambientale degli effetti derivanti dall'attuazione dei predetti piani e programmi;
- Il D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152, che nello specifico prevede:
 - a) che la valutazione ambientale (strategica) di piani e programmi che possono avere un impatto significativo sull'ambiente e sul patrimonio culturale (art. 6, comma 1) ha la finalità di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione, dell'adozione e approvazione di detti piani e programmi assicurando che siano coerenti e contribuiscano alle condizioni per uno sviluppo sostenibile (art. 4, comma 4, lett. a);

- b) nel caso di piani e programmi di cui all'art. 6, commi 3 e 3 bis) del citato D.Lgs 152/2016 (*art. 3: per i piani e programmi di cui al comma 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che producano impatti significativi sull'ambiente e tenuto conto del diverso livello di sensibilità ambientale dell'area oggetto di intervento; art. 3-bis L'autorità competente valuta se i piani i piani e i programmi diversi da quelli di cui al comma 2, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti, producano impatti significativi sull'ambiente*) l'autorità competente sulla base degli elementi di cui all'allegato I del medesimo decreto e tenuto conto delle osservazioni pervenute, verifica se il piano o programma possa avere impatti significativi sull'ambiente ed emette il provvedimento di verifica assoggettando o escludendo il piano o il programma dalla valutazione ambientale strategica, definendo le necessarie prescrizioni (art. 12);
- c) ai sensi della normativa comunitaria (art. 4, paragrafo 1 della direttiva 2001/42/CEE del Parlamento europeo) la valutazione ambientale deve essere effettuata durante la fase preparatoria del Piano o del Programma, anteriormente alla sua adozione;

- la deliberazione del Consiglio Regionale n. VIII/351 del 13/03/2007, recante *“Indirizzi generali per la valutazione dei Piani e Programmi, ai sensi dell'articolo 4, comma 1, della L.R. 12/2005”*;
- la deliberazione della Giunta Regionale n. 9/761 del 10/11/2010, recante *“Determinazione della procedura di Valutazione ambientale di piani e programmi - VAS (art. 4 della L.R. 12/2005, D.C.R. 351/2007) - Recepimento delle disposizioni di cui al D.Lgs. 29 giugno 2010, n. 128, con modifica ed integrazione delle DD.G.R. 27 dicembre 2008, n. 8/6420 e 30 dicembre 2009, n. 8/10971”*;
- il Comunicato Regionale 25 febbraio 2010 n. 29, recante *“Direzione Generale Territorio e Urbanistica - Piani di Governo del Territorio: indicazioni ai Comuni a seguito dell'approvazione del Piano Territoriale Regionale”*;

RICORDATO, inoltre, che ai sensi:

- dell'art. 4, comma 2 bis della L.R 12/2005, le varianti al piano delle regole di cui all'art. 10 della medesima legge regionale sono soggetti alla verifica di assoggettabilità alla VAS;

- dell'art. 4 comma 2 ter della L.R 12/2005, nei casi in cui lo strumento attuativo del PGT comporti variante, la VAS e la verifica di assoggettabilità sono comunque limitate agli aspetti che non sono già stati oggetto di valutazione;

VISTO l'allegato "1 u", approvato con deliberazione della Giunta Regionale 25 luglio 2012, n. IX/3836, che disciplina il modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) – Variante al Piano dei Servizi e Piano delle Regole del PGT;

PRESO ATTO della procedura e degli adempimenti ad oggi espletati in fase di VAS che di seguito si riporta:

- la deliberazione della Giunta Comunale n. 9 del 16/01/2024 che ha dato avvio al procedimento amministrativo e alla procedura di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del Piano Attuativo denominato "ALIVI" in variante al vigente Piano di Governo del Territorio;
- il verbale della seduta della conferenza dei servizi e dell'Assemblea Pubblica per il procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS del 21/02/2024;
- il provvedimento dell'Autorità Competente per la VAS (Ing. Pietro Vavassori) emesso in data 17/07/2024 con Prot. n. 44021, che ha decretato di assoggettare la "proposta di Piano Attuativo in variante al PGT" alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica;
- l'informazione sulla decisione di assoggettabilità a VAS avente prot. n. 44055 del 17/07/2024 pubblicata all'albo pretorio comunale, sul sito istituzionale comunale e sul sito regionale SIVAS;
- il verbale della seconda conferenza dei servizi e dell'Assemblea Pubblica di Valutazione Ambientale Strategica del 25/11/2025, a seguito dell'integrazione del 03.07.2025 con Prot. n. 40574 e con Prot. n. 40575 del Rapporto Ambientale, della Sintesi non tecnica e degli elaborati del Piano Attuativo, integrati ed aggiornati in base alle disposizioni del Decreto di assoggettabilità alla VAS;
- il parere motivato (V.A.S.), Prot. n. 4775 del 21.01.2026, con il quale l'Autorità Competente ha decretato di:
 - a) di esprimere parere positivo circa la compatibilità ambientale della proposta di progetto di Piano Attuativo inerente alla riqualificazione dell'area dell'ex distributore di carburanti in Viale Guglielmo Marconi n. 51, identificata

catastalmente al Fg. 13 mapp. 59, mediante demolizione degli edifici ad oggi esistenti nel comparto e realizzazione di un nuovo edificio avente destinazione mista residenziale e direzionale-commerciale, a condizione che si apportino nelle sedi opportune gli adeguamenti, integrazioni e aggiornamenti ai documenti di progetto in base ai pareri acquisiti durante la fase di valutazione ambientale strategica, in particolare modo a quelli prodotti da parte della Provincia di Brescia – Settore della Pianificazione Territoriale, di Acque Bresciane S.r.l. Servizio Idrico Integrato, di ARPA Lombardia – Dipartimento di Brescia U.O. Attività Produttive Agricoltura, Emissioni, VAS, di ATS Brescia, Direzione Sanitaria, Dipartimento Igiene e Prevenzione Sanitaria SC Igiene, Sanità Pubblica, Salute-Ambiente;

b) che venga data piena attuazione a quanto prescritto dalla Provincia di Brescia con il parere sopraindicato, prima dell'adozione del Piano Attuativo da parte del Consiglio Comunale;

c) che venga data piena attuazione a quanto previsto dal Rapporto Ambientale in merito alle misure di mitigazione e compensazione come prescritte;

– la dichiarazione di Sintesi dell'Autorità Procedente per la V.A.S. (ai sensi dell'art. 9 della Direttiva 2001/42/CE e punto 5.16 DCR 351 del 13 marzo 2007 e s.m.i.), prot. n. 5470 del 22/01/2026;

PRECISATO che, in riscontro alle condizioni di cui sopra imposte con il parere motivato (V.A.S.) e in accoglimento di quanto prescritto dagli Enti, il proponente ha integrato/sostituito la documentazione riguardante la componente edilizia urbanistica in precedenza prodotta con la seguente documentazione:

In data 11/12/2025, con nota registrata al protocollo generale con il n. 75898:

– Allegato 1 – Schema Asseverazione, Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà a firma del geologo e del tecnico progettista, in merito alla congruità tra i contenuti della variante e i contenuti (classificazione e norme) della componente geologica del Piano di Governo del Territorio, e tra i contenuti della variante e i contenuti (classificazioni e norme) derivanti dal PGRA, dalla variante normativa al PAI e dalle disposizioni regionali conseguenti;

– Nota di riscontro ai pareri/contributi pervenuti a firma del tecnico progettista;

In data 22/01/2026, con nota registrata al protocollo generale con il n. 5104:

- modifica della bozza di Convenzione con inserimento di apposito articolo relativo alle “Opere a verde di mitigazione” ed i seguenti allegati alla Convenzione stessa:
- TAV. 27 “Opere a verde di mitigazione”;
- “Relazione opere a verde di mitigazione”;

DATO ATTO che il progetto presentato è composto dai sottoelencati elaborati e documenti, che recepiscono le indicazioni/prescrizioni espresse dagli Enti e dalle Autorità in fase di procedimento di Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica e di Procedimento di Assoggettabilità alla VAS, acquisiti agli atti tramite protocollo informatico in data 29/01/2026 e registrato con il n. 7249:

A) ELABORATI GRAFICI:

- **PA 01** INQUADRAMENTO TERRITORIALE E CATASTO
- **PA 02** VERIFICA PARAMETRI_DIMOSTRAZIONE LOTTO
- **PA 03** RILIEVO – PLANIALTIMETRICO e INDIVIDUAZIONE AMBITI
- **PA 04** RILIEVO - PIANTA PIANO TERRA
- **PA 05** RILIEVO - PIANTA PIANO TPRIMO
- **PA 06** RILIEVO - PIANTA PIANO SECONDO e PROSPETTO NORD
- **PA 07** RILIEVO - VERIFICA PARAMETRI_SLP e VOLUME
- **PA 08** DEMOLIZIONI - PLANIMETRIA
- **PA 09** DEMOLIZIONI - PIANTA PIANO PRIMO, SECONDO E PROSPETTO
- **PA 10** PROGETTO – PLANIMETRIA GENERALE
- **PA 11** PROGETTO – PIANO INTERRATO
- **PA 12** PROGETTO – PIANO TERRA – **AGG 01** del 21-01-2026
- **PA 13** PROGETTO – PIANO PRIMO
- **PA 14** PROGETTO – PIANO SECONDO
- **PA 15** PROGETTO – COPERTURA
- **PA 16** PROGETTO – PROSPETTI NORD ed EST
- **PA 17** PROGETTO – PROSPETTI OVEST e SUD
- **PA 18** PROGETTO – SEZIONI A.A e B-B
- **PA 19** PROGETTO – L. 13/89
- **PA 20** PROGETTO – VERIFICA PARAMETRI – Sup. Coperta SLP
- **PA 21** PROGETTO – VERIFICA PARAMETRI – Superficie parcheggi pertinenziali

residenziale e commerciale / direzionale - Salvaguardia e potenziamento del verde

- **PA 22** PROGETTO – VERIFICA PARAMETRI – Superficie drenante e impermeabile
- **PA 23** PROGETTO – RETE ACQUE METEORICHE e ACQUE NERE
- **PA 24** PROGETTO – MAQUETTE E QUADRO MATERICO
- **PA 25** PROGETTO – FOTOINSERIMENTI
- **PA 26** PROGETTO – FOTOINSERIMENTI
- **PA 27** PROGETTO – OPERE A VERDE DI MITIGAZIONE_ 21-01-2026
- **ALL_A** DIMOSTRAZIONE ANALITICA SUPERFICI PARCHEGGI
- **ALL_B** DIMOSTRAZIONE ANALITICA SUPERFICI COPERTA ED SLP
- **ALL_C** DIMOSTRAZIONE ANALITICA SUPERFICI PERMEABILI-IMPERMEABILI-VERDE

B) ELABORATI TESTUALI:

- BOZZA SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA– **AGG 01** del 21-01-2026
- MODULO DI PRESENTAZIONE REVISIONE PIANO ATTUATIVO
- RELAZIONE TECNICA – **AGG 01** del 21-01-2026
- RELAZIONE PAESAGGISTICA
- RELAZIONE OPERE A VERDE DI MITIGAZIONE_21-01-2026
- VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA composta da:
 - VAS 01 - RAPPORTO AMBIENTALE
 - VAS 02 – SINTESI NON TECNICA
 - VAS 03 – ALLEGATO E - VINCA
- RELAZIONE CLIMA-IMPATTO ACUSTICO
- INVARIANZA_Relazione
- INVARIANZA_Modulo E
- RELAZIONE GEOLOGICA
- ALLEGATO 1 – ASSEVERAZIONE CONGRUITA' STUDIO GEOLOGICO – Integrazione del 11-12-2025
- DICHIARAZIONE VVF
- DICHIARAZIONE TEMATICA RISPARIMIO ENERGETICO (LR. 13/2014 e succ. modifiche)

C) DOCUMENTI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA:

- VERBALE CONFERENZA VAS ENTI _25-11-2025
- VERBALE ASSEMBLEA PUBBLICA VAS_25-11-2025
- TRASCRIZIONE CONFERENZA VAS_ENTI

- TRASCRIZIONE CONFERENZA VAS_ASSEMBLEA PUBBLICA
- PARERE REGIONE LOMBARDIA UTR_65874-2025_10_27
- PARERE PROVINCIA DI BRESCIA_71724_2025_11_20
- PARERE ACQUE BRESCIANE_2025_72449_2025_11_25
- PARERE ARPA_73845_2025_12_01
- PARERE ATS_75256_2025_12_09
- PARERE MOTIVATO VAS_4775_2026_01_21
- DICHIARAZIONE DI SINTESI_5470_2026_01_22

VISTO lo schema di Convenzione che prevede la corresponsione da parte del soggetto attuatore dei seguenti importi:

- il Piano Attuativo, relativamente al contributo di costruzione prevede le seguenti determinazioni:
 - l'importo dovuto per il costo di costruzione sarà determinato in base alla tariffa vigente al momento della presentazione/rilascio del titolo edilizio;
 - l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sarà determinato in base alle tariffe comunali vigenti al momento della presentazione/rilascio del Permesso di Costruire;
- il Piano Attuativo, relativamente alla consistenza delle aree a standard, prevede la seguente monetizzazione:
 - le aree per attrezzature e servizi pubblici, quantificate in complessivi mq 606,00, sono distinte in:
 - i. mq 109,00 per la destinazione residenziale;
 - ii. mq 497,00 per la destinazione direzionale/commerciale,
 - Nel merito della superficie di standard oggetto di monetizzazione, pari a mq. 606,00, si prevede la determinazione di un valore di stima commisurato all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione, come previsto dall'art. 46 della L.R.12/05. Nel caso specifico, relativamente alla determinazione del valore di stima unitario dello standard, si considerano:
 - i. l'ubicazione dell'area in oggetto, di fatto limitrofa al centro di Desenzano, in un contesto che di fatto risulta di maggior pregio rispetto ad altri contesti residenziali, in quanto si svolge la più attiva vita sociale;
 - ii. le indicazioni contenute nel Piano dei Servizi, relazionate nel particolare specifico contesto residenziale oggetto di intervento;
 - iii. i precedenti importi dello standard quantificati su interventi negli ambiti limitrofi;

Valutati i riferimenti sopra indicati si ritiene congruo assumere il valore di monetizzazione di €/mq 300,00, conforme al valore massimo previsto dal Piano dei Servizi attualmente vigente, per cui il valore complessivo della monetizzazione ammonta a:

$$\text{mq } 606,00 \times \text{€/mq } 300,00 = \text{€ } 181.800,00$$

da versare contestualmente alla stipula della presente convenzione.

- L'attuazione del Piano Attuativo è inoltre subordinata al riconoscimento di una *“quota di sostenibilità dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi”*, previsto per le previsioni di trasformazione, che per la Componente Terziaria Commerciale equivale a n. 1,5 volte gli oneri di urbanizzazione secondaria, pari a:

$$\text{mq } 497,00 \times \text{€/mq. } 48,01 \times 1,5 = \text{€ } 35.791,45$$

da versare contestualmente alla stipula della presente convenzione

PRESO ATTO che la proposta di Piano Attuativo in fase esecutiva dovrà ottenere l'autorizzazione degli enti competenti, relativamente agli allacci di fognatura bianca, nera e di invarianza idraulica;

DATO ATTO che il presente provvedimento è stato sottoposto all'esame della Seconda Commissione Consiliare Permanente in data 02/02/2026;

RITENUTO, alla luce di tutto quanto sopra, meritevole di approvazione la proposta di piano attuativo “ALIVI” in variante al Piano delle Regole del vigente PGT, presentato dalla Soc. ALIVI S.R.L.;

VISTI gli allegati pareri:

- favorevole sotto il profilo della regolarità tecnica, espresso da parte del 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.14 (Boccafoglio – **Gruppo Fratelli d'Italia**; Fondacaro e Girelli – **Gruppo Idee in Comune**; Di Giorgio e Taddei – **Gruppo Forza Italia**; Abate, Formentini e Carella – **Gruppo Lega Lombarda Salvini**; Tavelli – **Gruppo Misto**; il Sindaco; Palmerini, Comini e Gabusi – **Gruppo Partito Democratico**; Terzi – **Gruppo PD – Desenzano Progetto Futuro – Viviamo Desenzano**) e n.1 astenuto (Spiller – **Gruppo Movimento 5 Stelle-l'Altra Desenzano**) espressi in forma palese, con modalità elettronica, da n.15 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 “ALIVI” in variante al PGT, ai sensi del comma 5, art. 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i., presentata dalla Società ALIVI Iniziative immobiliare SRL in data 18/11/2021 con il prot. n. 60991, successivamente integrata come segue: prot. n. 62190 del 25/11/2021, prot. n. 10726 del 15/02/2022, prot. n. 40574 e n. 40575 del 03/07/2025, prot. n. 75898 del 11/12/2025 e n. 5104 del 22/01/2026, relativa *“alla riqualificazione dell’area dell’ex distributore di carburanti in Viale Guglielmo Marconi n. 51”*, identificata catastalmente al Fg. 13 mapp. 59, mediante demolizione degli edifici ad oggi esistenti nel comparto e realizzazione di un nuovo edificio avente destinazione mista residenziale e direzionale-commerciale;

3. di dare atto che il succitato intervento edilizio si configura come variante al Piano delle Regole del P.G.T. vigente per le motivazioni esplicitate in premessa e nello specifico ai fini del recupero dell’area e a seguito di dismissione e bonifica della zona adibita alla distribuzione di carburante, è necessario che l’intera superficie fondiaria venga riconosciuta quale ambito residenziale a media densità, con il cambio di azzonamento nella tavola “PR2-Quadrante 4-Classificazione degli ambiti del tessuto urbano consolidato e modalità condizionate di intervento per gli ambiti di recente formazione”;

4. di dare atto che il progetto presentato è composto dagli elaborati e documenti elencati in premessa, che recepiscono le indicazioni/prescrizioni espresse dagli Enti e dalle Autorità in fase di procedimento di Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica e di Procedimento di Assoggettabilità alla VAS, acquisiti agli atti

e depositati tramite documentazione informatica al protocollo generale con il n. 7249 del 29/01/2026;

5. di dare atto che, come specificato in premessa, l'intervento comporta la corresponsione da parte del soggetto attuatore dei seguenti importi:

- monetizzazione standard urbanistico: **€ 181.800,00**
 - (mq 606,00 x €/mq 300,00)
 - *da versare contestualmente alla stipula della presente convenzione*

- “quota di sostenibilità dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi”: **€ 35.791,45**
 - (mq 497,00 x €/mq. 48,01 x 1,5)
 - *da versare contestualmente alla stipula della presente convenzione*

- contributo di costruzione da determinare in sede di rilascio del titolo edilizio;

6. di dare atto che le prescrizioni di carattere esecutivo contenute nel Parere Motivato (V.A.S.), Prot. n. 4775 del 21.01.2026 a firma dell'Autorità Competente nominata con Deliberazione della Giunta Comunale n. 9 del 16/01/2024 dovranno essere osservate in sede di presentazione del titolo abilitativo;

7. di conferire ampio mandato al dirigente dell'Area Servizi al Territorio 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;

8. 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.14 (Boccafoglio – **Gruppo Fratelli d'Italia**; Fondacaro e Girelli – **Gruppo Idee in Comune**; Di Giorgio e Taddei – **Gruppo Forza Italia**; Abate, Formentini e Carella – **Gruppo Lega Lombarda Salvini**; Tavelli – **Gruppo Misto**; il Sindaco; Palmerini, Comini e Gabusi – **Gruppo Partito Democratico**; Terzi – **Gruppo PD – Desenzano Progetto Futuro – Viviamo Desenzano**) e n.1 astenuto (Spiller – **Gruppo Movimento 5 Stelle-l'Altra Desenzano**) espressi in forma palese, con modalità elettronica, da n.15 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. 3 del 09/02/2026 sarà pubblicata all'Albo Pretorio.

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