



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA
Provincia di Brescia

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

DELIBERAZIONE N° 368 del 01/10/2024

OGGETTO:

PIANO DI RECUPERO "VENGA" CON DEMOLIZIONE FABBRICATI ESISTENTI E LORO SOSTITUZIONE CON REALIZZAZIONE DI N. 2 NUOVE ABITAZIONI IN VIA VENGÀ, DI PROPRIETÀ DEL SIG. PINZONI ANGELO - ADOZIONE

L'anno duemilaventiquattro addì uno del mese di Ottobre alle ore 15:10, nella sala delle adunanze, si è riunita la Giunta Comunale, con l'intervento dei signori:

N.	Qualifica	Nome	Presente	Assente	Note
1	Sindaco	MALINVERNO GUIDO	X		partecipa on line
2	Vice Sindaco	MEDIOLI STEFANO	X		
3	Assessore	DEGASPERI CRISTINA	X		
4	Assessore	AVANZI PIETRO LUIGI GIOVANNI	X		
5	Assessore	MAIOLO GIOVANNI PAOLO	X		
6	Assessore	LORENZONI STEFANIA	X		partecipa on line

PRESENTI: 6 ASSENTI:0

Partecipa il Segretario generale, dott. Alessandro Tomaselli.

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

OGGETTO:

PIANO DI RECUPERO "VENGA" CON DEMOLIZIONE FABBRICATI ESISTENTI E LORO SOSTITUZIONE CON REALIZZAZIONE DI N. 2 NUOVE ABITAZIONI IN VIA VENGA, DI PROPRIETÀ DEL SIG. PINZONI ANGELO - ADOZIONE

Relatore: Sindaco Guido Malinverno

LA GIUNTA COMUNALE

VISTO l'art. 6 del documento sulla "Disciplina per il funzionamento della Giunta Comunale", approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 157 del 23.05.2023, che testualmente recita: *"La partecipazione alle riunioni della Giunta comunale può aver luogo anche con modalità telematica che consenta a uno o più dei componenti l'Organo ed al Segretario Generale (o suo vice) di partecipare a distanza, da luoghi diversi dalla sede comunale. In tal caso, in via convenzionale, le sedute si intendono tenute presso la sede del Comune"*.

PRESO ATTO della partecipazione alla presente seduta di Giunta Comunale del Sindaco Guido Malinverno e dell'Assessore Stefania Lorenzoni in video conferenza, su piattaforma informatica di "Zoom";

DATO ATTO che la riunione si è svolta con utilizzo di strumenti informatici, che hanno potuto garantire quanto previsto dall'art 6 - commi 6 - 7 - 8 della "Disciplina per il funzionamento della Giunta Comunale";

PREMESSO che:

1. il Sig. PINZONI ANGELO residente in Desenzano d/G., in qualità di proprietario degli immobili e relativa area di proprietà siti in Via Venga e contraddistinti dai mappali nn. 86 e 241 del foglio 43, ha depositato in data 07/03/2024 con Prot. 15730 una richiesta di approvazione di Piano di Recupero finalizzato alla realizzazione di n. 2 edifici di civile abitazione mediante il recupero di rustici esistenti sull'area di proprietà;
2. la documentazione agli atti è stata inoltre oggetto di integrazioni:
in data 22/05/2024, registrata al protocollo generale con il n.32198, conseguentemente a specifiche richieste con nota del 10/04/2024 Prot. 23555 dell'Ufficio Urbanistica e Territorio;
in data 19/08/2024, registrata al protocollo generale con il n.49175;
3. sulle aree come sopra individuate ad oggi insistono degli edifici esistenti in muratura ante 1967, che risultano in stato di abbandono e si prevede, attraverso la procedura di Piano di Recupero, la loro demolizione con successivo recupero della superficie demolita finalizzato alla realizzazione di due edifici residenziali unifamiliari;
4. l'area sopra citata risulta così individuata nel P.G.T. vigente:

“Area agricola di rispetto dell’abitato e di tutela degli ambiti di valore paesaggistico ambientale” – Art. 37 bis N.T.A.;

Gli edifici interessati sono classificati come *“Patrimonio edilizio isolato esterno/interno al tessuto urbano consolidato”* ai sensi dell’art. 39.1 delle N.T.A. del Piano delle Regole ed in particolare fanno parte di un complesso immobiliare denominato *“Venga 2”* classificato con il n. *PE_443* nelle *“Schede di analisi e progetto di tutela del patrimonio edilizio esterno al tessuto urbano consolidato”*, elaborato PR04A del Piano delle Regole;

In particolare gli edifici oggetto di intervento sono individuati nella scheda suddetta con la lettera D, hanno destinazione di accessorio agricolo e possono essere interessati da interventi di “quinto livello”, pertanto ai sensi dell’art. 30.6.5 delle NTA di “ricostruzione (demolizione con successiva ricostruzione)”;

Ai fini della fattibilità urbanistica dell'intervento si richiama inoltre l'art. 40.4 delle N.T.A. che prevede: *“[...] Gli immobili già individuati in cartografia del Piano Regole con destinazioni non agricole già riconosciute o per gli altri per i quali sia comprovata attraverso specifica certificazione del competente ufficio provinciale la dismissione dall’attività agricola da almeno 3 anni, potranno essere oggetto di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria restauro conservativo, ristrutturazione, ricostruzione nonché ampliamento, secondo i valori massimi sopra indicati ai punti 1 e 2 con trasposizione dei volumi attraverso intervento diretto o previo piano attuativo nel rispetto dei contenuti di cui al precedente art. 39.1 [...]”*;

Il rimando all’art. 40, ed in particolare all’art. 40.4 “modalità d’intervento”, evidenzia la possibilità di recuperare con destinazione residenziale:

nel caso di edifici con più di 70 anni, il 100% della slp dei manufatti esistenti;

nel caso di edifici con meno di 70 anni, il 30% della slp dei manufatti.

5. l'intervento previsto dal Piano di Recupero prevede:

a) la demolizione di edifici esistenti aventi superficie lorda di pavimento complessiva pari a mq 247,95 così suddivisa: Fabbricato “D” pari a mq 232,07 e Fabbricato “D1” pari a mq 15,88;

b) la successiva realizzazione di n. 2 edifici di civile abitazione aventi volumetria rispettivamente pari a mc. 359,22 \square (mq. 123,01 x h mt. 3,0) – (mq 32,69 x 0,3) \square per l’edificio A e a mc 359,44 \square (mq 123,17 x h mt. 3,00) – (mq 33,55 x 0,3) \square per l’edificio B;

6. Il Piano di Recupero è composto dagli elaborati di seguito elencati, nei quali sono contenuti i dati sopra riportati e gli altri descritti nei successivi punti; tali allegati sono stati acquisiti quale documentazione informatica al Protocollo Generale Comunale con n. 15730 del 07/03/2024, n. 32198 del 22/05/2024 e n. 49175 del 19/08/2024:

- bozza di convenzione urbanistica;
- relazione tecnica
- documentazione fotografica stato di fatto;

- relazione tecnica ai sensi del DDG 12678 del 21.12.2011 (Gas Radon);
- relazione geologica;
- invarianza idraulica;
- modulo 9;
- modulo 10;
- relazione tecnica DPCM 05.12.1997 valutazione preventiva delle prestazioni acustiche;
- relazione barriere architettoniche;
- relazione salvaguardia e potenziamento del verde;
- relazione scarichi fognari;
- relazione volumi esistenti;
- tabelle e grafici inerenti costo di costruzione;

TAVOLE RELATIVE ALLO STATO DI FATTO:

- estratto mappa, ortofoto storici, inquadramento urbanistico (Tav.1);
- piante, prospetti, sezioni stato attuale (Tav.2);
- planimetria con piano quotato stato di fatto e di progetto e allacciamenti ai servizi (Tav.3.1);
- alberature stato attuale e di progetto (Tav.4);

TAVOLE RELATIVE ALLO STATO DI PROGETTO:

- sezioni lotto con modificazioni terreno (Tav.5.1);
- tabelle superfici/verde (Tav.6°A.1, Tav.6B.1);
- piante (Tav.7A, Tav.7B);
- prospetti e sezioni (Tav.8A.1, Tav.8B.1);
- viste renderizzate (Tav.9)

7. si dà atto che il piano attuativo relativamente allo standard ne prevede la quantificazione in mq 173,86 determinato come segue:

$$\text{mc } 718,66 : 175 \text{ mc/ab.} = 4,11 \text{ abitanti teorici} \times 40 \text{ mq/abit.} = \text{mq. } 164,40.$$

Relativamente allo standard se ne prevede la monetizzazione;

8. 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 PGT;

9. nel caso specifico, in considerazione:

della localizzazione dell'area che risulta abbastanza periferica rispetto al centro dell'abitato di Desenzano, rispetto alle zone dove si svolge la più attiva vita sociale,

rispetto al lago, comunque rispetto alle zone che presentano una maggiore qualità complessiva;

delle analisi relativamente ai valori di stima contenute nel Piano dei Servizi dei proventi delle monetizzazioni dai piani attuativi, riferiti ad un valore di €/mq 200,00 quale media fra i valori di €/mq 150,00 €/mq 300,00;

dei valori di stima della monetizzazione considerati ultimamente in aree limitrofe;

per il Piano Attuativo in oggetto, viene previsto uno specifico valore di monetizzazione pari ad €/mq 150,00;

Preso atto della determinazione sopra riportata ne consegue che il valore complessivo della monetizzazione ammonta ad € 24.660,00 (mq 164,40 x €/mq 150,00) da versare all'atto della sottoscrizione della convenzione urbanistica;

10. dato atto che il piano di recupero è soggetto al versamento di contributo per oneri di urbanizzazione come risulta del seguente ammontare (calcolato secondo le tariffe oggi vigenti, di cui alla deliberazione della Giunta comunale n. 76 del 12/03/2024 e con riferimento al comma 7 bis dell'art. 38 della L.R. 12/2005 e s.m.i.):

per oneri di urbanizzazione primaria = mc 718,66 x €/mc 12,96 = € 9.313,83

per oneri di urbanizzazione secondaria = mc 718,66 x €/mc 18,49 = € 13.288,02

per un totale di € 22.601,85.

Al contributo delle urbanizzazioni primaria e secondaria va aggiunto il contributo sul costo di costruzione secondo tabella ministeriale e caratteristiche costruttive dell'edificio residenziale.

Il contributo complessivo del costo di costruzione sarà determinato in sede di rilascio del titolo abilitativo;

11. relativamente agli aspetti di carattere paesistico ambientale si evidenzia che il piano di recupero è stato esaminato dalla Commissione per il Paesaggio nella seduta del 10/06/2024 con verbale n. 234 che ha espresso il parere favorevole sulla soluzione progettuale;

12. La proposta di Piano Attuativo ha ottenuto il Parere del Settore Ecologia e Ambiente in data 26.04.2024, relativo al progetto di invarianza idraulica ed allacciamento dello scarico per acque meteoriche alla condotta comunale, con prescrizioni da ottemperare prima dell'approvazione definitiva del Piano Attuativo;

DATO ATTO che Responsabile del Procedimento è il Geom Luigi Rossi - Responsabile Edilizia e Urbanistica;

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, 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 di Recupero indicato in oggetto secondo gli elaborati elencati al punto "6" delle premesse, acquisiti quale documentazione informatica al Protocollo Generale Comunale con n. 15730 del 07/03/2024, n. 32198 del 22/05/2024 e n. 49175 del 19/08/2024;
3. di dare atto che come sopra indicato al punto "7" delle premesse, il piano attuativo relativamente alle aree a standard quantificate in mq. 164,40 determinate come segue: $mc\ 718,66 : 175\ mc/ab. = 4,11\ abitanti\ teorici \times 40\ mq/abit. = mq.\ 164,40$, ne prevede la monetizzazione;
4. di determinare in €/mq 150,00 e quindi in complessivi € 24.660,00 (mq 164,40 x €/mq 150,00) il valore di monetizzazione delle aree a standard, dando atto che il versamento di detto importo verrà versato in sede di stipula della convenzione urbanistica;
5. di dare atto che prima dell'approvazione del Piano Attuativo dovranno essere ottemperate le prescrizioni riportate nel parere del Settore Ecologia ed Ambiente del 26.04.2024;
6. di dare atto che il piano attuativo viene adottato dalla Giunta Comunale ai sensi del disposto del comma 1 dell'art. 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i. in quanto piano attuativo conforme alle previsioni del PGT;
7. di dare atto che, ai sensi del disposto del comma 2 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

[COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE. DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE 368 DEL 01/10/2024.](#)

[Testo firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 D.Lgs. n. 82/2005.](#)

[Documento firmato digitalmente da ALESSANDRO TOMASELLI, GUIDO MALINVERNO.](#)

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;

8. di dare atto, infine, che Responsabile del Procedimento è il Geom Luigi Rossi - Responsabile Edilizia e Urbanistica;
9. 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.

R.U.P.: Luigi Rossi
Proponente: Sindaco Guido Malinverno

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
Guido Malinverno

IL SEGRETARIO GENERALE
dott. Alessandro Tomaselli

Testo firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 D.Lgs. n.82/2005

La presente deliberazione di GIUNTA COMUNALE nr. 368 del 01/10/2024 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, D.Lgs. n. 267/2000.



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA
Provincia di Brescia

SETTORE URBANISTICA E TERRITORIO

PROPOSTA N. 462 DEL 26/09/2024

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

OGGETTO:

PIANO DI RECUPERO "VENGA" CON DEMOLIZIONE FABBRICATI ESISTENTI E LORO SOSTITUZIONE CON REALIZZAZIONE DI N. 2 NUOVE ABITAZIONI IN VIA VENGÀ, DI PROPRIETÀ DEL SIG. PINZONI ANGELO - ADOZIONE

Il Responsabile Settore Urbanistica e Territorio, ai sensi dall'art. 49 del D. Lgs 18.08.2000 n° 267, rilascia ***parere favorevole*** in ordine alla regolarità tecnica, attestante la legittimità, la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa del presente provvedimento.

30/09/2024

LA DIRIGENTE DELL'AREA
Arch. Cinzia Pasin

Testo firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 D.Lgs. n.82/2005



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA
Provincia di Brescia

PROPOSTA N. 462 DEL 26/09/2024

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

OGGETTO:

PIANO DI RECUPERO "VENGA" CON DEMOLIZIONE FABBRICATI ESISTENTI E LORO SOSTITUZIONE CON REALIZZAZIONE DI N. 2 NUOVE ABITAZIONI IN VIA VENGÀ, DI PROPRIETÀ DEL SIG. PINZONI ANGELO - ADOZIONE

Il Responsabile dell' Area Finanziaria, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267 rilascia **parere favorevole** in ordine alla regolarita' contabile del presente provvedimento.

30/09/2024

IL DIRIGENTE DELL'AREA
dott.ssa Loretta Bettari

Testo firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 D.Lgs. n.82/2005



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA
Provincia di Brescia

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE
N. 368 del 01/10/2024

SETTORE URBANISTICA E TERRITORIO

OGGETTO:

PIANO DI RECUPERO "VENGA" CON DEMOLIZIONE FABBRICATI ESISTENTI E LORO SOSTITUZIONE CON REALIZZAZIONE DI N. 2 NUOVE ABITAZIONI IN VIA VENGA, DI PROPRIETÀ DEL SIG. PINZONI ANGELO - ADOZIONE

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Si certifica la presente deliberazione di Giunta Comunale ai sensi dell'art. 124 del D.Lgs. n. 267/2000 viene pubblicata all'Albo Pretorio on-line il **08/10/2024** per rimanervi per 15 giorni consecutivi, e contestualmente ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. n. 267/2000 comunicata in elenco, ai capigruppo consiliari.

08/10/2024

LA RESPONSABILE DEL SETTORE
dott.ssa Liliana Bugna

Testo firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 D.Lgs. n.82/2005

Repertorio n° Raccolta n°10

CONVENZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'art.46 della Legge Regionale Lombardia 11 marzo 2005 n°12 e successive modifiche ed integrazioni, regolante l'attuazione del PIANO DI RECUPERO degli edifici dismessi in Desenzano del Garda (BS), Località Venga, di proprietà del signor **Angelo Pinzoni**, consistente nella demolizione di edifici esistenti e recupero della superficie ai fini abitativi, con le modalità previste dal vigente P.G.T. approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°13 del 24 marzo 2017.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno
il giorno
del mese di

..... (../../..)

In, nel mio studio posto in Via ai civici nn°.....
Avanti a me dr. **Andrea Felicetti**, Notaio in **Goito (MN)**,
iscritto al Collegio Notarile del Distretto di, sono presenti i signori:

..... nata a ile domiciliata per le funzioni ed ai fini
del presente atto presso la Sede Municipale dell'Ente,
ncf.:,

la quale interviene al presente atto nella sua qualità di Dirigente pro-tempore dell'Area "Servizi al Territorio" e quindi in rappresentanza del:

"COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA" con sede in Desenzano del Garda (BS), Via Carducci n°4,
ncf.: 00575230172 e P.Iva: 00571140987,
all'atto stesso autorizzata in virtù delle facoltà ad essa conferite dall'art.107 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n°267 - Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, dall'art.72 del vigente Statuto Comunale e con Decreto Sindacale n°18 in data 23 giugno 2022, che, in copia da me Notaio certificata conforme, risulta allegato sotto la lettera "A" all'atto a mio rogito in data, rep. n°....., registrato a in data al n°..... serie; la quale agisce in esecuzione delle Deliberazioni della Giunta Comunale n°..... in data e n°.... in data, che, divenute esecutive ai sensi di Legge, in copia da me Notaio certificata conforme, si allegano al presente atto rispettivamente sotto le lettere "A" e "B";

Angelo Pinzoni nato a Gallarate il 18-09-1954 e residente a Desenzano del Garda, Via San Zeno n°115,
ncf.: PNZNGL54P18D869L;

il quale verrà nel prosieguo del presente atto indicato come "Ditta Attuatrice".

Detti comparenti della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certo,

PREMESSO:

a) che, in forza di atto del 15 Dicembre 1993 repertorio 8085.
il signor Angelo Pinzoni è divenuto pieno proprietario esclu-

sivo dei fabbricati posti in Comune di **DESENZANO DEL GARDA** (BS), **Località Venga**, eretti sull'area, fra coperta e scoperta, identificata all'Agenzia del Territorio di Brescia, Catasto Terreni, Foglio **N.43**, con i mappali nn°**82,83,86,241 e 244** di cui il primo ha **0.2393**, ed attualmente identificati all'Agenzia del Territorio, ufficio Provinciale di Brescia, **Catasto Fabbricati**, Sezione NCT, Foglio **43**, con i seguenti mappali:

... sub.... Via p.... Zc.... Cat.... Cl....
Mq.... Superficie catastale totale Mq.... RC. Euro....

b) che gli edifici agricoli di cui alla precedente lettera a) della presente premessa sono dismessi da più di **3** anni essendo fin dal **1973** e:

- sono inseriti nel vigente P.G.T. nella zona agricola di interesse ambientale ed ecologico - art.37 bis (aree agricole di rispetto dell'abitato e di tutela degli ambiti di valore paesaggistico - ambientale ed ecologico) delle NTA;
- nella fattispecie gli edifici interessati sono classificati come "Patrimonio edilizio isolato esterno/interno al tessuto urbano consolidato" ai sensi dell'art. 39.1 delle N.T.A. del Piano delle Regole ed in particolare fanno parte di un complesso immobiliare denominato "Venga 2" classificato con il n. PE_443 nelle Schede di analisi e progetto di tutela del patrimonio edilizio esterno al tessuto urbano consolidato, elaborato PR04A del Piano

delle Regole;

- è prevista la possibilità di recupero all'uso residenziale tramite piano attuativo di recupero ai sensi dell'art.37 bis e dell'art.40 delle NTA;

d) che il signor **Angelo Pinzoni** ha presentato in data **07-03-2024** registrata al Protocollo n°**15730**, e successive integrazioni documentali in data al Protocollo n°....., domanda di approvazione di Piano di Recupero sulla base di un progetto urbanistico-edilizio redatto in conformità alle sopra richiamate prescrizioni del vigente P.G.T. del Comune di Desenzano del Garda; progetto che prevede la demolizione di fabbricati e ricostruzione (con ricollocazione della superficie sul mappale n°**86 e 241** del Foglio **N.43**) con destinazione residenziale e con i seguenti parametri principali:

- superficie lorda di pavimento esistente mq **247,95** (.....);

- standard relativi al Piano di Recupero: **mc 718,66** (....), considerando 175 mc/abitante, quindi **4,11** abitanti teorici e la quantità di standard di P.G.T. di 40 mq/abitante;

e) che, non essendo possibile reperire aree standard che competono al Piano di Recupero, verrà monetizzata l'intera superficie di mq **164,40** (centosessantaquattro/quattro);

f) che per il recupero dei fabbricati il proprietario richiedente è disposto ad assumere i relativi impegni con le prescrizioni ed i criteri risultanti dalle norme del vigente P.G.T. e della presente convenzione;

g) che il Piano di Recupero e la bozza della presente convenzione sono stati approvati dalla Giunta Comunale con Deliberazioni n°... in data (di adozione) e n°... in data(di approvazione finale), che, divenute esecutive ai sensi di Legge, sono già state allegate al presente atto rispettivamente sotto le lettere "A" e "B", con le procedure previste dalla Legge Regionale Lombardia 11 marzo 2005 n°12 e successive modificazioni;

h) che il progetto di Piano di Recupero presentato in data 07-03-2024, Prot. n° 15730, successivamente integrato in data, Prot. n°...e definitivamente approvato dalla Giunta Comunale con i provvedimenti sopracitati, è costituito dalla seguente documentazione:

- Domanda;
- Allegato A - copia titolo di proprietà;
- Allegato B - bozza di convenzione urbanistica;
- Allegato C - relazione tecnica
- Allegato D - documentazione fotografica stato di fatto;
- Allegato E - relazione tecnica ai sensi del DDG 12678 del 21.12.2011 (Gas Radon);
- Allegato F - legge 10 e dichiarazioni relative;
- Allegato G - relazione geologia e invarianza idraulica;
- Allegato H - relazione tecnica DPCM 05.12.1997 valutazione preventiva delle prestazioni acustiche;
- Allegato I - tabelle e grafici inerenti costo di costruzione

ne;

- TAVOLE RELATIVE ALLO STATO DI FATTO:

- estratto mappa, ortofoto storici, inquadramento urbanistico (Tav.1);
- piante, prospetti, sezioni stato attuale (Tav.2);
- planimetria con piano quotato stato di fatto e di progetto e allacciamenti ai servizi (Tav.3.1);
- alberature stato attuale e di progetto (Tav.4);

- TAVOLE RELATIVE ALLO STATO DI PROGETTO:

- sezioni lotto con modificazioni terreno (Tav.5.1);
- tabelle superfici/verde (Tav.6A.1, Tav.6B.1);
- piante (Tav.7A, Tav.7B);
- prospetti e sezioni (Tav.8A.1, Tav.8B.1);
- viste renderizzate (Tav.9)

i cui originali sono depositati e conservati agli atti d'ufficio del Comune di Desenzano del Garda.

Tutto ciò premesso, i comparenti

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

1 - Premesse

Le premesse di cui sopra formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

2 - Approvazione del Piano di Recupero e assunzione degli obblighi

Il "COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA", come sopra rappresentato ed in forza delle sopracitate Deliberazioni della Giunta Comu-

nale di adozione ed approvazione finale del Piano di Recupero, autorizza l'attuazione del Piano di Recupero secondo le previsioni descritte nelle tavole progettuali sopra elencate e secondo quanto contenuto nella presente convenzione.

La Ditta Attuatrice si obbliga per sé stessa e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, anche particolare, ad assumere, a propria cura e spese, gli oneri ed obblighi relativi alla presente convenzione.

3 - Descrizione sommaria dell'intervento - richiesta del Permesso di Costruire

L'intervento oggetto del Piano di Recupero consiste nella demolizione degli edifici dismessi e nel riutilizzo della superficie per la costruzione di n. 2 nuovi edifici ad uso residenziale da collocare in altra posizione ma sempre all'interno della medesima proprietà in una zona agricola da cui si accede da una strada già urbanizzata (Via Venga).

Tutte le opere previste nel Piano di Recupero, comprese quelle delle sistemazioni esterne e quelle necessarie per gli allacciamenti ai pubblici servizi, sono soggette a titolo abilitativo (Permesso di Costruire o SCIA), corredato dalla documentazione di rito e che potrà essere formalizzato comunque dopo la sottoscrizione della presente convenzione urbanistica.

I dati principali relativi all'intervento edilizio sono quelli indicati alla precedente lettera d) delle premesse.

4 - Monetizzazione aree per standard e versamento del corri-

spettivo valore

Il valore della monetizzazione delle aree per standard non cedute, determinato con le modalità previste dallo stesso art.46 della Legge Regionale Lombardia 11 marzo 2005 n°12 e come espressamente indicato nelle sopra richiamate Deliberazioni della Giunta Comunale di adozione ed approvazione finale del Piano di Recupero, è stato quantificato in Euro 150,00 (centocinquanta virgola zero) al metro quadrato che, applicato alla superficie delle aree da monetizzare di mq 164,40 (centosessantaquattro/quattro) ammonta a complessivi Euro 24.660 (ventiquattromilaseicentosessanta), somma questa che il "COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA", come sopra rappresentato, dichiara di avere già ricevuto dalla Ditta Attuatrice, mediante bonifico bancario disposto, a favore dello stesso "Comune di Desenzano del Garda - Servizio Tesoreria" in data , TRN n° , con addebito sul conto corrente n° in essere presso l'Istituto bancario

5 - Determinazione del contributo di costruzione e suo versamento

La Ditta Attuatrice prende atto che, ai sensi del D.P.R. n°380/2001, il Permesso di Costruire per gli interventi previsti comporta la corresponsione del contributo di costruzione

commisurato:;

- all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria;
- all'incidenza delle opere di urbanizzazione secondaria;
- al costo di costruzione;

contributo che secondo le tariffe oggi vigenti (Deliberazione della Giunta Comunale n°76 in data 12 marzo 2024) e per la destinazione residenziale e tipologia dell'intervento (nuova costruzione) previste, risulta il seguente:

- per urbanizzazione primaria:
mc 718,66 X Euro/mc 12,96 = Euro 9.313,83 (.....);

- per urbanizzazione secondaria:
mc 718,66 X Euro/mc 18,49 = Euro 13.288,02 (.....);

- per costo di costruzione:
da determinare in base al D.M. 10 maggio 1977.

6 - Esecuzione diretta opere di urbanizzazione

La Ditta Attuatrice prende atto che, in relazione all'intervento edilizio ed alla sua collocazione, non sono previste opere di urbanizzazione da cedere al Comune di Desenzano del Garda per cui provvederà a versare il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria con le modalità di rito.

Qualora si verificasse nel prosieguo dell'intervento la necessità di eseguire alcune opere di urbanizzazione dovrà essere richiesto il Permesso di Costruire ed, in tale occasione, verrà definito l'importo ammesso al scomputo.

La Ditta Attuatrice proprietaria si assume l'onere ed il costo di realizzazione di tutte le opere necessarie all'allacciamento ai pubblici servizi.

7 - Adempimenti relativi agli scarichi

Poiché si tratta di un Piano di Recupero in zona servita dalla pubblica fognatura, la Ditta Attuatrice proprietaria ha presentato o presenterà domanda di parere preventivo rispettivamente ai seguenti Enti:

- alla società "Garda Uno S.p.A." con risposta Prot. del

- all'Area "Servizi e Territorio Settore ecologia e ambiente" del Comune di Desenzano del Garda per nulla osta allo scarico delle acque meteoriche verrà richiesto parere alla presentazione del Permesso di Costruire.

Copie delle risposte da parte degli Enti dovranno essere allegare alla domanda di Permesso di Costruire (art.22 del Regolamento Regionale 24 marzo 2006 n°3 e successive modifiche ed integrazioni).

8 - Garanzia finanziaria

Non essendo prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo non è prevista la costituzione di una garanzia finanziaria. Questa verrà richiesta al momento della formalizzazione del titolo abilitativo (Permesso di Costruire) con riferimento al contributo di costruzione dovuto ed alla sua eventuale rateizzazione, secondo le formule di rito.

9 - Alienazione

Nel caso in cui la Ditta Attuatrice (e sottoscrittrice della presente convenzione) alieni l'immobile oggetto del Piano di Recupero, essa si impegna a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti circa i vincoli e gli impegni regolanti l'attuazione del Piano di Recupero non ancora soddisfatti al momento dell'alienazione.

La predetta circostanza dovrà risultare nell'atto di vendita unitamente ad esplicita accettazione dell'acquirente a subentrare in tutto e per tutto alla Ditta Attuatrice e ad accollarsi tutti gli oneri ed obblighi insoddisfatti.

10 - Durata della convenzione

La presente convenzione ha durata di 5 (cinque) anni dalla data della presente stipula e quindi con scadenza al giorno

11 - Spese

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente convenzione, sua registrazione e trascrizione, sono a totale carico della Ditta Attuatrice.

All'uopo viene chiesto il trattamento fiscale e l'applicazione di eventuali benefici più favorevoli.

Pertanto, ai fini fiscali, si dà atto che il presenta atto verrà assoggettato ad Imposta di Registro in misura fissa e sarà esente dall'Imposta Ipotecaria, ai sensi dell'art.32 del D.P.R. 29 settembre 1973 n°601, così come richiamato

dall'art.20 della Legge 28 gennaio 1977 n°10.

Le parti contraenti autorizzano la trascrizione del presente atto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Brescia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, con espresso esonero per il Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

12 - Clausola finale

Le parti contraenti dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale, che potesse competere in dipendenza della presente convenzione, nei competenti Registri Immobiliari.

Per tutto quanto non contenuto nella presente convenzione e per gli eventuali obblighi ed oneri per Legge in carico alla Ditta Attuatrice si fa riferimento alle Leggi ed ai Regolamenti sia generali che comunali in materia di edilizia urbanistica.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

La Ditta Attuatrice



per il Comune
