



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERAZIONE N° 54 del 29/11/2024

OGGETTO:

ADOZIONE PROPOSTA DI PIANO DI RECUPERO IN VARIANTE AL P.G.T. DENOMINATO "MONTE ALTO", PER RECUPERO EDIFICI ESISTENTI CON REALIZZAZIONE EDIFICIO AD USO UFFICI DIREZIONALI SITI IN VIA MONTE ALTO – PROPONENTE: SOC. VEZZOLA S.P.A.

L'anno duemilaventiquattro addì ventinove del mese di Novembre alle ore 20:41, 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	A	
9	TAVELLI LAURA	A	
10	GIARDINO TOMMASO	P	
11	BOCCAFOGLIO ALESSANDRO	P	
12	TERZI STEFANO	P	
13	PAPA MARIA VITTORIA	P	
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 DI RECUPERO IN VARIANTE AL P.G.T. DENOMINATO "MONTE ALTO", PER RECUPERO EDIFICI ESISTENTI CON REALIZZAZIONE EDIFICIO AD USO UFFICI DIREZIONALI SITI IN VIA MONTE ALTO – PROPONENTE: SOC. VEZZOLA S.P.A.

Su invito del Presidente in Sindaco, Guido Malinverno, illustra l'argomento all'ordine del giorno e la relativa proposta di deliberazione.

Apertasi la discussione intervengono:

- Stefano Terzi - Candidato Sindaco Liste PD - Desenzano Progetto Futuro - Viviamo Desenzano;
- Andrea Spiller – Candidato Sindaco Movimento 5 Stelle e L'Altra Desenzano;

Nella delibera di approvazione del verbale della seduta odierna, verrà allegata la trascrizione, ad opera di ditta esterna appositamente incaricata, degli interventi registrati del relatore e di coloro che sono intervenuti 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 del consiliare n. 75 del 18 Ottobre 2016 e approvato definitivamente con deliberazione di consiliare 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 03/02/2023 con Prot. n. 7435 il Sig. Giovanni Vezzola, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società Vezzola SPA, con sede in Lonato del Garda (BS) in Via Mantova n. 39, P. IVA00636510984, ha presentato proposta di Piano Attuativo "P.R. Monte Alto" in variante al PGT, ai sensi del comma 5, art. 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i., successivamente integrata:
 - in data 09.10.2023 con Prot. n. 62898;
 - in data 15.04.2024 con Prot. n. 24450;
 - in data 07.05.2024 con Prot. n. 29119;
 - in data 01.08.2024 con Prot. n. 46803;
 - in data 24.09.2024 con Prot. n. 56487;

RILEVATO che:

- il Piano Attuativo in variante al P.G.T. attiene ad un intervento di ricomposizione volumetrica generato dalla demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con destinazioni miste residenziale/produttiva, legittimati da provvedimenti autorizzativi in forza di condono edilizio, con proposta di nuovo edificio di progetto ad uso direzionale;
- l'area di proprietà interessata all'intervento, come riscontrabile nelle pratiche edilizie agli atti del Comune, risulta catastalmente identificata al NCT dal mappale n. 15 del foglio 32;
- nel P.G.T. vigente la proprietà risulta così identificata:
 - la maggior parte dell'area del mappale n. 15 del foglio 32 risulta inserita in “ambito agricolo di tutela dell'abitato per controllo dello sviluppo urbanistico”, normata all'art. 37 ter delle N.T.A. del P.G.T., ed è individuata all'esterno del tessuto urbano consolidato;
 - la rimanente parte del mappale n. 15 del foglio 32 ricade in “ambito residenziale a bassa densità” normata all'art. art. 33 delle N.T.A. del P.G.T., ed è individuata all'interno del tessuto urbano consolidato;
 - gli immobili legittimati e demoliti, ricadenti in “ambito agricolo di tutela dell'abitato per controllo dello sviluppo urbanistico”, risultano specificatamente asteriscati inquadrandoli quali “edifici non agricoli posti in zona agricola” soggetti ai disposti normativi di cui all'art. 40 delle N.T.A. del P.G.T.;
- nel dettaglio il Piano di Recupero in variante al P.G.T. vigente propone la realizzazione di un nuovo edificio con destinazione direzionale, recuperando la superficie linda di pavimento degli edifici demoliti pari a mq. 1.489,20, posto in posizione baricentrica rispetto al lotto.

RILEVATO inoltre che:

- il progetto si pone in variante alle norme del Piano delle Regole del PGT vigente, nello specifico all'art. 40 – “Edifici non agricoli e loro pertinenze in zona agricola”, in quanto si prevede la modifica percentuale della destinazione direzionale (complementare) “complessi per uffici ed uffici”, attualmente già prevista fino al 30% del peso insediativo ammissibile, per portarla al 100%;
- la necessità di ricorrere ad un Piano di Recupero deriva dalle norme vigenti, in particolare dall'Art. 40.5 delle NTA che prevede che “nel caso il progetto di recupero con nuove destinazioni preveda una superficie linda di pavimento complessiva superiore a mq 500, l'intervento sarà condizionato alla preventiva approvazione di Piano di Recupero”;
- il Piano Attuativo permette inoltre di proporre un progetto che coinvolga due zone urbanistiche diverse, che fanno riferimento alla medesima proprietà, e di ridistribuire le volumetrie esistenti all'interno di un perimetro complessivo;

DATO ATTO che:

- i dati stereometrici relativi all'intervento proposto sono i seguenti:

Superficie territoriale:	mq 11.864,44
– di cui a destinazione agricola	mq 10.092,59
– di cui a destinazione residenziale	mq 1.771,85

Superficie linda di pavimento esistente: mq 1.489,20

(derivante da fabbricati legittimati e demoliti)

Superficie linda di pavimento di progetto: mq 1.489,20

Standard urbanistico 100% della SLP: mq 1.489,20

(monetizzabile al 100%)

- il progetto, pur non ricadendo in area sottoposta a vincolo paesaggistico, ha ottenuto parere favorevole da parte della Commissione per il Paesaggio in data 17/04/2023 con verbale n. 161, e successivamente all'integrazione documentale, in data 23/10/2023 con verbale n. 388, in quanto come disciplinato da apposito Regolamento, la realizzazione di nuove costruzioni in ambito agricolo devono essere valutate dal punto di vista paesaggistico dalla Commissione;

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 ambientale 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 *“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 *“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 *“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. 313 del 14/11/2023 che ha dato avvio al procedimento amministrativo e alla procedura di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del Piano di Recupero denominato “Monte Alto” 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 13/12/2023;

- il provvedimento dell'Autorità Competente per la VAS (Ing. Pietro Vavassori) emesso in data 21/03/2024 con Prot. n. 19334, 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. 19671 del 22/03/2024 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 29/05/2024;
- il Parere Motivato (V.A.S.), Prot. n. 44631 del 22.07.2024, con il quale l'Autorità Competente ha decretato di:
 - di esprimere **parere positivo condizionato** circa la compatibilità ambientale della proposta di progetto di Piano Attuativo inerente la realizzazione di un edificio ad uso uffici direzionali mediante recupero della superficie linda di pavimento di edifici esistenti, in Via Monte Alto, identificato catastalmente al Fg. 32 mapp. 15, mapp. 434-parte, 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:

ARPA Lombardia – Dipartimento di Brescia U.O. Attività Produttive e Controlli - Protocollo numero arpa_mi.2024.0094373 del 13/06/2024 18:31, Fascicolo n. 2013.3.43.105, pervenuto al protocollo del Comune n. 37764 del 17/06/2024, nel quale si chiede che vengano adeguatamente recepite le seguenti prescrizioni:

1. Dovrà essere condotta una valutazione del fabbisogno energetico ed idrico dell'insediamento direzionale, prevedendo azioni finalizzate al recupero, contenimento di tali consumi e all'autoproduzione energetica da fonti rinnovabili, anche in considerazione dei contenuti di cui all'allegato 3 del Dlgs 3 marzo 2011 n° 28, DGR 3868/2015 relativa agli “edifici a energia quasi zero” ed alle specifiche di cui al punto 6.14 dell'allegato al DDUO 2456 del 08/03/2017.

2. Dalle ortofoto risulta che all'interno del lotto è presente un fabbricato crollato. Deve essere condotta una preventiva caratterizzazione dei materiali/rifiuti presenti nell'area, al fine del relativo recupero o smaltimento. Nel caso di presenza di lastre di fibre di cemento amianto dovranno essere espletate le procedure previste dalla normativa vigente e lo smaltimento del materiale da demolizione contaminato da tali fibre di amianto o il recupero di altri rifiuti dovrà essere effettuato tenendo conto della relativa pericolosità”;

Provincia di Brescia – Settore della Pianificazione Territoriale, con Atto Dirigenziale n. 2094/2024 del 17/06/2024, Prot. n. 111623 del 17/06/2024, pervenuto al protocollo del Comune n. 37843 del 17/06/2024, nel quale si chiede che vengano adeguatamente recepite le seguenti prescrizioni:

[...] Si propone comunque, relativamente alla posizione del fabbricato, l'aggiornamento del progetto prevedendo una traslazione verso sud, per far coincidere il sedime di progetto con quello dell'edificio di cui si prevede la demolizione.” [...]

[...] Si completi l'articolo 16 “Opere di mitigazione ecologica” entro la bozza di convenzione urbanistica, aggiungendo che il progetto assolve anche alla necessità di compensazione ecologica e che sarà cura del proponente assicurare il pieno attecchimento delle specie e la sostituzione di eventuali fallanze che si dovessero riscontrare entro 3 anni dalla messa a dimora.”;

- che **venga data piena attuazione** a quanto prescritto da Arpa Lombardia e dalla Provincia di Brescia con i pareri sopraindicati, prima dell'adozione del Piano Attuativo da parte del Consiglio Comunale;
- 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'AUTORITA' PROCEDENTE PER LA VAS (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. 48204 del 09.08.2024;

PRECISATO che, in riscontro alle condizioni di cui sopra imposte con il parere motivato (V.A.S.) e in accoglimento delle stesse, il proponente ha integrato/sostituito la documentazione riguardante la componente edilizia urbanistica in precedenza prodotta con nuovi elaborati in data 01/08/2024 con Prot. n. 46803, con le seguenti precisazioni relativamente alle prescrizioni di ARPA:

- *“la valutazione del fabbisogno energetico ed idrico dell'insediamento dell'edificio direzionale verrà fatta alla presentazione del titolo abilitativo e secondo le norme vigenti al momento della presentazione dello stesso;*
- *il trattamento dei rifiuti generati dalle lavorazioni di demolizione dei fabbricati esistenti sarà garantito secondo il D.Lgs 152/2006, che relativamente al trattamento dei rifiuti prodotti nei cantieri edili, prevede di effettuare una caratterizzazione completa dell'edificio parzialmente crollato al fine di individuare inquinanti pericolosi (tipo amianto), tramite analisi chimiche che verranno indicate in fase esecutiva. Nel caso in cui venissero individuati rifiuti inquinanti, gli stessi verranno smaltiti da specifica ditta esterna”;*

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 quale documentazione informatica al Protocollo Generale in data 03/02/2023 con Prot. n. 7435, successivamente integrati in data 09.10.2023 con Prot. n. 62898, in data 15.04.2024 con Prot. n. 24450, in

data 07.05.2024 con Prot. n. 29119, in data 01.08.2024 con Prot. n. 46803, ed in data 24.09.2024 con Prot. n. 56487, tutti allegati al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale:

MODULISTICA DOCUMENTI

Richiesta approvazione P.R. "Monte Alto"

COMPONENTE AMBIENTALE

A01 - Rapporto Ambientale per la Valutazione Ambientale Strategica

Allegato 2 – ESTRATTI PTCP (al Rapporto Ambientale)

A02 – Sintesi Non Tecnica per la Valutazione Ambientale Strategica

COMPONENTE PROGETTUALE EDILIZIA E URBANISTICA

E-01 - Relazione Tecnica

E-02 - Inquadramento generale su ortofoto, estratti PGT ed estratto catastale

E-03 - Rilievo planimetrico, doc. fotografica e tavola con volumi approvati

E-04 - Planimetria generale di progetto con sezioni tipo e calcolo Aree Standard

E-05 - Planimetria generale di progetto opere di urbanizzazione private e particolari costruttivi

E-06 - Planimetria generale di progetto opere a verde e mitigazione ambientale

E-06a - Relazione paesaggistica, Inserimenti ambientali

E-07 - Dichiarazioni tecniche e visure catastali

E-08 - Schema di Convenzione Urbanistica

COMPONENTE PAESISTICA

EP-01 - Piano di Contesto_Relazione

EP-02 - Piano di Contesto_Rilievo vegetazione

EP-03 - Piano di Contesto_Progetto Mitigazioni

COMPONENTE GEOLOGICA

E-10 - Relazione di fattibilità geologica e geotecnica

Allegato 1 – Dichiarazione asseverata geologo

COMPONENTE ACUSTICA

E-11 - Relazione di Impatto Acustico

COMPONENTE IDRAULICA

E-12 - Relazione di invarianza idraulica

Allegato E – Asseverazione conformità progetto invarianza idraulica

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:

Destinazione terziaria con applicazioni tariffe vigenti:

- Urbanizzazione primaria: mq. 1.489,20 x €/mq 76,11 = € 113.343,01
- Urbanizzazione secondaria: mq. 1.489,20 x €/mq 48,01 = € 71.496,49
- Costo di costruzione (*): da determinarsi in sede del rilascio del permesso di costruire = € da determinare -

Totale importo oneri di urbanizzazione € 184.839,50

(*) la determinazione del costo di costruzione verrà determinata in sede di rilascio del titolo edilizio applicando l'importo del 10% sul totale del computo metrico estimativo delle opere.

- il Piano Attuativo, relativamente alla consistenza delle aree a standard, prevede la seguente monetizzazione:

Destinazione Componente terziaria commerciale: 100% della S.I.p.

Superficie linda di pavimento terziaria in progetto: mq. 1.489,20

Standard di P.G.T. generato 100% pari a: mq. 1.489,20

Standard oggetto di monetizzazione: mq. 1.489,20

Nel merito della superficie di standard oggetto di monetizzazione, pari a mq. 1.489,20, 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:

- l'ubicazione dell'area in oggetto, di fatto periferica rispetto al centro dell'abitato di Desenzano, contesto che di fatto risulta di minor pregio rispetto agli altri contesti residenziali più centrali dove si svolge la più attiva vita sociale;
- le indicazioni contenute nel Piano dei Servizi, relazionate nel particolare specifico contesto produttivo oggetto di intervento;
- i precedenti importi dello standard quantificati su interventi negli ambiti limitrofi;
- le linee di indirizzo previste nel DPR 380/2001 e s.m.i. nel merito di interventi che prevedono il recupero del patrimonio edilizio esistente;

Valutati i riferimenti sopra indicati si ritiene congruo assumere il valore di monetizzazione di €/mq 120,00, per cui il valore complessivo della monetizzazione ammonta a:

mq 1.489,20 x €/mq 120,00 = € 178.704,00

da versare come segue:

- Prima rata per la quota del 40% pari a: € 71.481,60
alla sottoscrizione della convenzione urbanistica;
- Seconda rata per la quota del 30% pari a: € 53.611,20
ad un anno dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica;
- Terza rata per la quota del 30% pari a: € 53.611,20

a due anni dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica;

A garanzia degli obblighi di cui sopra l'attuatore dovrà prestare al momento della sottoscrizione della convenzione, adeguata polizza fidejussoria a garanzia finanziaria degli importi relativi alla seconda e terza rata;

- 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:

mq 1.489,20 x €/mq. 48,01 x 1,5 = € 107.244,74

da versare come segue:

- Prima rata per la quota del 40% pari a: € 42.897,90
alla sottoscrizione della convenzione urbanistica;
- Seconda rata per la quota del 30% pari a: € 32.173,42
ad un anno dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica;
- Terza rata per la quota del 30% pari a: € 32.173,42
a due anni dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica;

A garanzia degli obblighi di cui sopra l'attuatore dovrà prestare al momento della sottoscrizione della convenzione, adeguata polizza fidejussoria a garanzia finanziaria degli importi relativi alla seconda e terza rata;

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;

RITENUTO, alla luce di tutto quanto sopra, meritevole di approvazione la proposta di piano attuativo “P.R. Monte Alto” in variante al Piano delle Regole del vigente PGT, presentato dalla Soc. Vezzola SPA;

ACQUISITI 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.9 (Boccafolio e Giardino – **Gruppo Fratelli d'Italia**; Fondacaro e Girelli – **Gruppo Idee in Comune Desenzano**; Taddei – **Gruppo Forza Italia**; Abate, Formentini e Carella – **Gruppo Lega Lombarda Salvini**; il Sindaco), contrario n.1 (Spiller

– **Gruppo Movimento 5 Stelle – l’Altra Desenzano**) ed astenuti n.5 (Papa, Gabusi, Palmerini e Comini – **Gruppo Partito Democratico**; Terzi – **Gruppo PD – Desenzano Progetto Futuro – Viviamo Desenzano**) espressi in forma palese 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 “P.R. Monte Alto” in variante al PGT, ai sensi del comma 5, art. 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i., presentata in data 03/02/2023 con Prot. n. 7435, successivamente integrata:
 - in data 09.10.2023 con Prot. n. 62898;
 - in data 15.04.2024 con Prot. n. 24450;
 - in data 07.05.2024 con Prot. n. 29119;
 - in data 01.08.2024 con Prot. n. 46803;
 - in data 24.09.2024 con Prot. n. 56487;dal Sig. Giovanni Vezzola, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società Vezzola SPA, con sede in Lonato del Garda (BS) in Via Mantova n. 39, P. IVA00636510984 relativa al “*RECUPERO EDIFICI ESISTENTI CON REALIZZAZIONE EDIFICIO AD USO UFFICI DIREZIONALI SITI IN VIA MONTE ALTO*”, identificato al NCT al Fg. 32 Mapp. n. 15;
3. di dare atto che il succitato intervento edilizio si configura come variante alle norme di attuazione del Piano delle Regole del P.G.T. vigente per le motivazioni esplicitate in premessa e nello specifico in variante ai disposti normativi di cui all’art. 40 – “Edifici non agricoli e loro pertinenze in zona agricola”, in quanto si prevede la modifica percentuale della destinazione direzionale (complementare) “complessi per uffici ed uffici”, attualmente già prevista fino al 30% del peso insediativo ammissibile, per portarla al 100%;
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 quale documentazione informatica al Protocollo Generale in data 03/02/2023 con Prot. n. 7435, successivamente integrati in data 09.10.2023 con Prot. n. 62898, in data 15.04.2024 con Prot. n. 24450, in data 07.05.2024 con Prot. n. 29119, in data 01.08.2024 con Prot. n. 46803, ed in data 24.09.2024 con Prot. n. 56487, tutti allegati al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale;

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: € 178.704,00

(= mq 1.489,20 x €/mq 120,00), da versare come segue:

- Prima rata per la quota del 40% pari a: € 71.481,60
alla sottoscrizione della convenzione urbanistica;
- Seconda rata per la quota del 30% pari a: € 53.611,20
ad un anno dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica;
- Terza rata per la quota del 30% pari a: € 53.611,20
a due anni dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica;

“quota di sostenibilità dei costi per l’attuazione del Piano dei Servizi”: € 107.244,74

(= mq 1.489,20 x €/mq. 48,01 x 1,5), da versare come segue:

- Prima rata per la quota del 40% pari a: € 42.897,90
alla sottoscrizione della convenzione urbanistica;
- Seconda rata per la quota del 30% pari a: € 32.173,42
ad un anno dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica;
- Terza rata per la quota del 30% pari a: € 32.173,42
a due anni dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica;

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. 44631 del 22.07.2024 a firma dell'Autorità Competente nominata con Deliberazione della Giunta Comunale n. 313 del 14/11/2023 dovranno essere osservate in sede di presentazione del titolo abilitativo;

7. di dare atto che Responsabile del Procedimento è il Geom. Luigi Rossi-Responsabile del Settore Urbanistica ed Edilizia;

8. di conferire ampio mandato al dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia ed Urbanistica, 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;

9. di demandare all'Ufficio Urbanistica e Territorio l'assunzione di tutti gli adempimenti consequenti.

QUINDI,

IL CONSIGLIO COMUNALE

AI SENSI dell'art. 134, ultimo comma, del D.Lgs n. 267/2000,

CON VOTI favorevoli n.9 (Boccafolio e Giardino – **Gruppo Fratelli d'Italia**; Fondacaro e Girelli – **Gruppo Idee in Comune Desenzano**; Taddei – **Gruppo Forza Italia**; Abate, Formentini e Carella – **Gruppo Lega Lombarda Salvini**; il Sindaco) e astenuti n.6 (Papa, Comini, Palmerini e Gabusi – **Gruppo Partito Democratico**; Spiller – **Gruppo Movimento 5 Stelle – l'Altra Desenzano**; Terzi – **Gruppo PD – Desenzano Progetto Futuro – Viviamo Desenzano**) espressi in forma palese da n.15 Consiglieri presenti e votanti, compreso il Sindaco, e proclamati dal Presidente,

DICHIARA

il presente atto immediatamente eseguibile, stante l'urgenza di darvi attuazione.

Alle ore 01,00 del 30.11.2024 la seduta è chiusa.

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. 54 del 29/11/2024 sarà pubblicata all'Albo Pretorio.

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