



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA
Provincia di Brescia

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

DELIBERAZIONE N° 260 del 04/08/2026

OGGETTO:

PIANO DI RECUPERO EDIFICI ESISTENTI IN LOC. FENILETTO - PROPONENTE SOC. WW&MM S.R.L. - ADOZIONE

L'anno duemilaventisei addì quattro del mese di agosto alle ore 15:00, 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 online
2	Vice Sindaco	MEDIOLI STEFANO	X		
3	Assessore	DEGASPERI CRISTINA	X		
4	Assessore	AVANZI PIETRO LUIGI GIOVANNI	X		
5	Assessore	MAIOLO GIOVANNI PAOLO	X		Partecipa online
6	Assessore	LORENZONI STEFANIA	X		

PRESENTI: 6 ASSENTI:0

Partecipa il Segretario Generale, dott.ssa Caterina Barni.

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 EDIFICI ESISTENTI IN LOC. FENILETTO - PROPONENTE SOC. WW&MM S.R.L. - 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";

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";

PRESO ATTO della partecipazione in video conferenza su piattaforma di "Teams" alla presente seduta di Giunta Comunale del Sindaco Guido Malinverno e dell'Assessore Giovanni Paolo Maiolo;

PREMESSO che:

- in data 08/09/2025, con prot. n. 54168, il Sig. Paganessi Roberto in qualità di legale rappresentante della Soc. WW&MM S.r.l. con sede in Desenzano del Garda in via Giulio Cesare n. 2 (c.f. 04662740986), ha depositato domanda di approvazione del piano di recupero edifici dismessi in loc. Feniletto;
- la documentazione agli atti è stata successivamente integrata ed aggiornata come segue:
 - in data 13/05/2026 con prot. n. 33175 con integrazione progettuale di completamento rispetto alla pratica originaria depositata;
 - in data 26/05/2026 con prot. n. 36407 con il deposito di una revisione dello schema di convenzione;
 - in data 24/07/2026 con prot. n. 51692 aggiornamento progettuale rispetto alla soluzione originariamente depositata e al suo aggiornamento del 13/05/2026;
 - in 30/07/2026 con prot. n. 53210 raggruppando tutti gli elaborati propedeutici all'approvazione del Piano di Recupero;
- che l'area interessata al piano attuativo ha la seguente consistenza catastale:
Catasto Fabbricati:

Foglio	Mappale	Superficie catastale	Proprietà
6	274	mq. 1.382	WW&MM S.r.l.
6	276	mq. 118	WW&MM S.r.l.
6	28	mq. 1.175	WW&MM S.r.l.
6	277	mq. 732	Durosini Luciana*
6	275 parte	mq. 659	Durosini Luciana*

*porzione di area per la quale è stata stipulata una futura procura di vendita a favore della Soc. WW&MM S.r.l.

Area oggetto di intervento di cui al Piano di Recupero mq. 4.066

– le previsioni normative contenute nel P.G.T. vigente e adottato sono le seguenti:

- l'area sopra evidenziata ricade nel P.G.T. vigente ed adottato in “Area agricola di rispetto dell’abitato e di tutela degli ambiti di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico” (art. 37 bis delle N.T.A. del P.G.T. vigente ed adottato);
- sull'area di proprietà insistono due edifici individuati nel P.G.T. vigente ed adottato come “*Edifici rurali esterni al TUC*” (art. 39.1 delle N.T.A. del P.G.T. vigente ed adottato);
- detti edifici risultano inoltre evidenziati quali: “Insediamenti di origine rurale di interesse tipologico ambientale” (art. 39.2 delle N.T.A. del P.G.T. vigente ed adottato)
- i citati edifici risultano inoltre catalogati con apposita scheda n. 43 dell’elaborato “Schede di analisi e progetto di tutela del patrimonio edilizio esterno al tessuto urbano consolidato”, la quale individua specificatamente i due edifici rispettivamente con la lettera “A” l’edificio principale e con la lettera “B” l’accessorio. La citata scheda prevede inoltre per entrambi gli edifici un livello di intervento di “terzo livello – ristrutturazione con mantenimento e conservazione delle caratteristiche architettoniche e strutturali”, art. 30.6.3 delle Norme Tecniche di Attuazione.
- La proposta progettuale si concretizza attraverso interventi edilizi differenziati che interessano i due edifici esistenti come segue:
 - intervento di ristrutturazione edilizia per l’edificio principale “A”;
 - intervento di demolizione e ricostruzione per il corpo di fabbrica accessorio “B” rispettando in parte il sedime dell’edificio esistente;

L’intervento complessivo proposto ha acquisito il parere favorevole condizionato da parte della Commissione del Paesaggio che si è espressa sulla soluzione originaria depositata in data 08/09/2025 con prot. 54168 sia relativamente alla procedura prevista dall’art. 16 comma 5 della L. 1150/42 ai fini della compatibilità paesistica legata al Piano di Recupero (con verbale n° 354 del 08/09/2025), che relativamente alla procedura collegata

all'autorizzazione paesistica prevista dall'art. 146, comma 2 del D.Lgs. 42/2004 (verbale n. 355 del 08/09/2025). La Commissione del Paesaggio in detti verbali ha espresso parere favorevole condizionato formulato come segue: *“l'intervento proposto è relativo ad edifici con carattere rurale mediante opere di demolizione e ristrutturazione. Nell'insieme il progetto conserva l'immagine originale dell'impianto architettonico conservandone in parte le caratteristiche peculiari. Tuttavia, per quanto riguarda il “corpo A” si chiede una revisione della parte in aggiunta volumetrica, trasformando la terrazza piana con una copertura a tetto che riprenda le caratteristiche delle restanti coperture, recuperando eventualmente sul fronte della apertura una tipologia a tasca”*;

A seguito delle prescrizioni contenute nei citati pareri della Commissione del Paesaggio il tecnico progettista incaricato in data 25/09/2025 con prot. 58.822, ha depositato una soluzione progettuale recepitante le prescrizioni contenute negli stessi.

Successivamente all'integrazione documentale, i due distinti procedimenti paesistici sono stati trasmessi alla Soprintendenza per le verifiche di competenza al fine del completamento dell'iter. La Soprintendenza nei termini di legge previsti per i due specifici procedimenti non si è espressa e pertanto per silenzio assenso si sono consolidati i due pareri favorevoli condizionati espressi dalla Commissione per il Paesaggio;

In data 25/09/2025 con prot. 58.822 è stata integrata la soluzione progettuale come da prescrizioni di cui ai pareri della Commissione del Paesaggio sopra citati;

In data 18/05/2026 con prot. 34037 l'attuatore ha depositato un'ulteriore pratica di variante paesistica. Detta soluzione progettuale è stata esaminata dalla Commissione per il Paesaggio nella seduta del 18/05/2026 con verbale n. 230 ottenendo parere favorevole. La pratica è stata successivamente trasmessa in data 22/05/2026 alla Soprintendenza per le valutazioni di merito e la stessa in data 06/07/2026 con prot. 14861 si è espressa con il seguente il parere favorevole condizionato:

- *“Al fine di mitigare l'impatto visivo i pannelli fotovoltaici vengano posati integrati alla copertura, dello stesso colore del manto di copertura, con moduli privi di cornici a contrasto e/o celle in evidenza e non riflettenti;*
- *Al fine di mitigare l'impatto visivo della biopiscina, il fondo di rivestimento della struttura venga realizzato di colore scuro;*
- *Per le tinteggiature delle facciate vengano adottate tonalità neutre nei colori caldi delle terre”.*

Tali condizioni dovranno essere rispettate in sede esecutiva, e verranno riportate nei titoli edilizi successivi all'approvazione del Piano di Recupero;

- I dati significativi del Piano di Recupero sono i seguenti:
 - Corpo “A” realizzazione di quattro unità abitative residenziali e di una unità destinata a ufficio/reception;
 - Corpo “B” realizzazione di due unità abitative residenziali.
 - Volumetria esistente “Corpo A” mc. 1.814,64
 - Volumetria esistente “Corpo B” mc. 566,66
 - Volumetria complessiva edifici esistenti mc. 2.381,30
 - Volumetria di progetto “Corpo A” mc. 1.480,60

- Volumetria di progetto "Corpo B" mc. 638,28
- Volumetria complessiva edifici di progetto mc. 2.118,88 < mc. 2.381,30
- Superficie Lorda di Pavimento di progetto mq. 713,44
- Superficie a Parcheggio da normativa 1 mc. /10/mc. mq. 211,89 (mc 2.118,88 x 10%)
- Superficie a parcheggio di progetto mq. 422,70 > mq. 211,89
- di cui
- Coperta mq. 47,50;
- Scoperta mq. 375,20
- Posti auto pertinenziale alle unità n. 12
- Superficie portici prevista da normativa max 30% S.I.p. mq. 214,04
- Superficie di progetto portici terrazze mq. 117,92 < mq. 214,04
- Altezza di progetto
- Corpo "A" Rispetto altezza edificio esistente
- Corpo "B" ≤ mt. 7,50
- il Piano di Recupero è composto dai seguenti elaborati e documenti, acquisiti agli atti e depositati al protocollo informatico in data 30.07.2026 e registrati con il n. 53210:
 - Domanda Piano di Recupero;
 - Tav. 00 -Estratti cartografici;
 - Tav. 01 -Planimetria stato di fatto;
 - Tav. 02 -Planimetria sovrapposizione;
 - Tav. 03 -Planimetria progetto;
 - Tav. 04 -Corpo A Piante Prospetti Sezioni stato di fatto;
 - Tav. 05 -Corpo A Piante sovrapposizione;
 - Tav. 06 -Corpo A Prospetti e sezione sovrapposizione;
 - Tav. 07 -Corpo A Piante progetto;
 - Tav. 08 -Corpo A Prospetti e sezione progetto;
 - Tav. 09 -Corpo B Piante Prospetti Sezioni stato di fatto;
 - Tav. 10 -Corpo B Piante Prospetti Sezioni sovrapposizioni;
 - Tav. 11 -Corpo B Piante Prospetti Sezioni progetto;
 - Tav. 12 -Sezioni ambientali stato di fatto;
 - Tav. 13 -Sezioni ambientali sovrapposizione;
 - Tav. 14 -Sezioni ambientali progetto;
 - Tav. 15 -Dimostrazione volume;
 - Tav. 16 -Planimetria scarichi;
 - Computo muri di sostegno controterra;
 - Relazione paesaggistica;
 - Relazione tecnica;
 - Relazione geologica e geotecnica;
 - Tavola geologica;
 - Relazione idrogeologica ed idraulica di invarianza;
 - Schema di convenzione urbanistica, allegato alla presente deliberazione sotto la lettera A) per farne parte integrante e sostanziale;

– il piano di recupero, relativamente allo standard, prevede la seguente determinazione:

Determinazione standard sulla soluzione di progetto:

Volumetria residenziale complessiva (Corpo A + Corpo B)	mc. 2.118,88
Abitanti teorici insediabili (175 mc/ab.) pari a	n. 12,11
Rapporto standard unitario previsto da P.G.T.	mq. 40/ab.
Standard di progetto:	
(mq. 40 x n. abit. 12,11) =	mq. 484,40

Determinazione standard esistente (Corpo A):

Volumetria esistente "Corpo A"
mc. 814,64

Abitanti equivalenti mc. 1.814,64/150 mc./abit.
n. 12,10

Quantificazione esistente standard

n° 12,10 Abit. x 26,5 mq./abit. =
mq. 320,65

Differenza dello standard da monetizzare:

(mq. 484,40 – mq. 320,65) = mq. 163,75

Relativamente all'importo di monetizzazione applicabile al mq di standard non ceduto, si ritiene congruo applicare l'importo al mq. di € 300,00, tenendo a riferimento precedenti importi di area a standard per interventi posti in aree simili e considerando inoltre le previsioni di cui al Piano dei Servizi del P.G.T. vigente ed adottato.

Assunto quanto sopra riportato, l'importo totale della monetizzazione dovuta risulta pari a:

mq. 163,75 x €/mq. 300,00 = € 49.125,00 da versare in sede di stipula della convenzione;

Relativamente al contributo di costruzione si prevede:

a) il contributo per oneri di urbanizzazione primari e secondari con l'applicazione delle tariffe vigenti come di seguito riportato:

- Urbanizzazione primaria:

mc 1.480,60 x €/mc 5,19 = € 7.684,32

mc 638,28 x €/mc 12,96 = € 8.272,11

Totale € 15.956,43

L'importo dell'urbanizzazione primaria verrà posto a scomputo in relazione alla

realizzazione delle opere di messa in sicurezza della strada vicinale mediante realizzazione di idonea scarpata.

- Urbanizzazione secondaria:

mc 1.480,60 x €/mc 7,40	= € 10.956,44
mc 638,28 x €/mc 18,49	= € 11.801,80
Totale	€ 22.758,24

L'importo dell'urbanizzazione secondaria verrà versato secondo modalità e tempistiche indicate nel permesso di costruire.

b) Contributo inerente al costo costruzione che verrà determinato in fase di rilascio del titolo edilizio sul progetto definitivo ai sensi del D. M. 10/5/1977.

Il contributo dovuto sarà comunque quello risultante dall'applicazione delle delibere vigenti al momento del rilascio del Permesso di costruire e verrà versato secondo le modalità riportate nella specifica richiesta di versamenti;

CONSIDERATO CHE:

- nel merito degli scarichi fognari, trattandosi di zona non servita dalla fognatura pubblica, dovrà essere ottenuta specifica autorizzazione da parte della Provincia di Brescia Settore dell'Ambiente e della Protezione Civile prima del rilascio del permesso di costruire;
- in data 31/07/2026 è stato rilasciato il nulla osta e approvazione tecnica all'esecuzione di opere di realizzazione muro in C.A. da parte del Settore Opere e Lavori Pubblici relativamente all'intervento previsto a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per l'intervento;

DATO ATTO che il responsabile del procedimento è il geom. Luigi Rossi, responsabile del Settore Urbanistica e Territorio;

VISTI gli allegati pareri:

- favorevole sotto il profilo della regolarità tecnica, espresso da parte del responsabile del Settore Urbanistica e Territorio, geom. Luigi Rossi;
- favorevole sotto il profilo della regolarità contabile, espresso da parte della dirigente dell'Area Servizi Finanziari, dott.ssa Loretta Bettari;

ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267, modificato dalla legge n. 213/2012;

VISTO l'art. 48 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267;

VISTO il capo III dello Statuto Comunale;

CON VOTI favorevoli unanimi, espressi dai presenti ai sensi di legge,

DELIBERA

- 1) di dare atto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2) di adottare il Piano di Recupero di edifici dismessi in loc. Feniletto, presentato in data 08/09/2025 con prot. n. 54168 dal Sig. Paganessi Roberto in qualità di legale rappresentante della Soc. WW&MM S.r.l., con sede in Desenzano del Garda, in via Giulio Cesare n. 2 (c.f. 04662740986);
- 3) di dare atto che la documentazione inerente al Piano di Recupero è composta dai seguenti elaborati, acquisiti agli atti e depositati tramite protocollo informatico in data 30.07.2026 e registrati con il n. 53210:
 - Domanda Piano di Recupero;
 - Tav. 00 -Estratti cartografici;
 - Tav. 01 -Planimetria stato di fatto;
 - Tav. 02 -Planimetria sovrapposizione;
 - Tav. 03 -Planimetria progetto;
 - Tav. 04 -Corpo A Piante Prospetti Sezioni stato di fatto;
 - Tav. 05 -Corpo A Piante sovrapposizione;
 - Tav. 06 -Corpo A Prospetti e sezione sovrapposizione;
 - Tav. 07 -Corpo A Piante progetto;
 - Tav. 08 -Corpo A Prospetti e sezione progetto;
 - Tav. 09 -Corpo B Piante Prospetti Sezioni stato di fatto;
 - Tav. 10 -Corpo B Piante Prospetti Sezioni sovrapposizioni;
 - Tav. 11 -Corpo B Piante Prospetti Sezioni progetto;
 - Tav. 12 -Sezioni ambientali stato di fatto;
 - Tav. 13 -Sezioni ambientali sovrapposizione;
 - Tav. 14 -Sezioni ambientali progetto;
 - Tav. 15 -Dimostrazione volume;
 - Tav. 16 -Planimetria scarichi;
 - Computo muri di sostegno controterra;
 - Relazione paesaggistica;
 - Relazione tecnica;
 - Relazione geologica e geotecnica;
 - Tavola geologica;
 - Relazione idrogeologica ed idraulica di invarianza;
 - Schema di convenzione urbanistica, allegato alla presente deliberazione sotto la lettera A) per farne parte integrante e sostanziale della stessa;
- 4) di dare atto che il Piano di Recupero prevede la monetizzazione delle aree a standard per

un importo pari a: mq. 163,75 x €/mq. 300,00 = € 49.125,00, somma da versare in sede di stipula della convenzione;

- 5) di dare atto che il Piano di Recupero 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 conforme alle previsioni del P.G.T. e 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 nel sito istituzionale del Comune di Desenzano del Garda; del deposito e della pubblicazione è data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio online;
 - come previsto dal disposto del comma 3 dell'art. 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i., durante il periodo di pubblicazione chiunque ha facoltà di prendere visione degli atti depositati e, entro 15 (quindici) giorni decorrenti dalla scadenza del termine per il deposito può presentare osservazioni;
- 6) di dare atto che il geom. Luigi Rossi è responsabile del presente procedimento ed ha condotto l'istruttoria ai sensi dell'art. 6 della Legge n. 241/1990, dalle cui risultanze il dirigente dell'Area Servizi al Territorio, arch. Cinzia Pasin, non intende discostarsi;
- 7) di dare atto, altresì, che il dirigente dell'Area Servizi al Territorio, arch. Cinzia Pasin, ed il responsabile del procedimento hanno dichiarato di non trovarsi in situazione di conflitto di interesse, neppure potenziale, ai sensi di quanto disposto dall'art. 6 bis della Legge n. 241/1990, dall'art. 6 del D.P.R. 62/2013, e dall'art. 5 del Codice di Comportamento del Comune di Desenzano del Garda;
- 8) di dare atto che, contro il presente provvedimento, è ammesso ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia – Sezione staccata di Brescia entro 60 giorni dalla pubblicazione all'Albo Pretorio, ai sensi del D.Lgs. 2 luglio 2010 n. 104 oppure, in alternativa, ricorso straordinario al Presidente del Consiglio di Stato entro 120 giorni, ai sensi del D.P.R. 24 novembre 1971 n. 1199 come recentemente modificato dal D.L. n. 19 del 19 febbraio 2026;
- 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.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
Guido Malinverno

IL SEGRETARIO GENERALE
dott.ssa Caterina Barni

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

La presente deliberazione di GIUNTA COMUNALE nr. 260 del 04/08/2026 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.