



Città di LONATO del GARDA

Provincia di Brescia

ORIGINALE

DELIBERAZIONE N. **6** del **25-01-2020**

COMUNICATA AI CAPIGRUPPO CONSILIARI

IL _____ N. _____ di prot.

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: Adozione modifica e nuovo convenzionamento del Piano di Recupero residenziale “GARDA CARNE” in località Castel Venzago, contestuale cessione gratuita delle aree con realizzazione nuovo parcheggio in via San Marco - Esenta

L'anno **Duemilaventi**, addì **Venticinque**, del mese di **Gennaio**, alle ore **10:30**, nella Sala delle adunanze, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente Legge si è riunita la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

Presenti	Assenti
TARDANI ROBERTO BIANCHI NICOLA ZILIOLI MONICA MAGAGNOTTI MICHELA VANARIA ROBERTO SIMONETTI CHRISTIAN	
Presenti: 6	Assenti: 0

Assiste all'adunanza il Segretario Generale FERRO VALERIA, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sindaco TARDANI ROBERTO, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.



Città di LONATO del GARDA

Provincia di Brescia

Deliberazione Giunta Comunale n. 6 del 25-01-2020

OGGETTO: Adozione modifica e nuovo convenzionamento del Piano di Recupero residenziale "GARDA CARNE" in località Castel Venzago, contestuale cessione gratuita delle aree con realizzazione nuovo parcheggio in via San Marco - Esenta

LA GIUNTA COMUNALE

RICORDATO che il Comune di Lonato del Garda è dotato di Piano di Governo del Territorio, approvato ai sensi di quanto previsto dalla Legge Regionale 11.03.2005, n. 12 ed entrato in vigore in data 11.08.2010 (B.U.R.L. n. 32 - Serie inserzioni e concorsi, in data 11/08/2010);

RICHIAMATI gli atti relativi alle successive varianti apportate allo strumento urbanistico generale, di cui ai seguenti avvisi pubblicati sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia:

- n. 19 - Serie inserzioni e concorsi del 06/05/2015 (2^a Variante generale al P.G.T);
- n. 43 - Serie Avvisi e Concorsi del 26/10/2016 (Correzione di errori materiali e rettifica degli atti del piano di governo del territorio (PGT) non costituenti variante);

RICORDATO CHE:

a) tra il "COMUNE DI LONATO DEL GARDA" e la "Garda Carne snc di Giovanazzi Luigi e C.", ora Venzago srl, con atto in data 03.12.1998 Rep. n. 39.603/14.279 Notaio Ronchi Antonio, è stata stipulata una convenzione urbanistica relativa al Piano di Recupero Residenziale "Garda Carne";

b) l'attuazione del comparto era, in sintesi, così disciplinata, in forza della convenzione sopra richiamata:

- Superficie territoriale: mq. 25.640,00;
 - Superficie fondiaria (residenziale): mq. 18.025,66;
 - Volume esistente (calcolato con H virtuale): mc. 14.107,47;
 - Volume previsto dal Piano Urb. Attuativo : mc. 14.107,47; pari all' esistente
 - Indice di edificabilità territoriale: 0,55 mc/mq pari all'esistente;
 - Indice di edificabilità fondiario: 0,782 mc/mq pari all'esistente;
 - abitanti previsti: mc. 14.107,47 : 100 = n. 141
 - superficie da cedere al Comune per standard urbanistici = 26,5 mq/abit. Pari a (mq. 26,5 x 141 abit.) = mq. 3.763,50;
 - superficie per standard urbanistici prevista dal Piano Urbanistico Attuativo : mq. 3.877,21;
- di cui:
- . per verde pubblico: mq. 3.317,21;
 - . per parcheggio pubblico mq. 560,00;
- oltre alle seguenti aree:
- . per futuro allargamento strada comunale per Centenaro (via Castelvengago): mq. 243,19;

. per formazione di pista ciclabile: mq. 515,75;
per un totale complessivo di mq 4.636,15.

c) Importo opere di urbanizzazione da eseguire: Lire 632.834.705 pari ad Euro 326.831,85.

ATTESO CHE:

- i Soggetti attuatori hanno presentato in data 05.12.2019 domanda registrata al n. 36734 di protocollo generale ed al numero P-494-2019 di pratica edilizia tendente ad ottenere l'approvazione della "modifica" con nuovo convenzionamento del Piano di Recupero Residenziale già convenzionato denominato "Garda Carne";
- le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (per la parte oggetto di odierna cessione), sono state integralmente realizzate e collaudate come risulta dalla determinazione dirigenziale n. 15/AT del 17/01/2006 e che rimangono ancora da effettuare le sole opere relative all'area oggetto di monetizzazione;

DATO ATTO che con la modifica del Piano di Recupero in oggetto si intende procedere alla monetizzazione parziale dello standard complessivo, al fine di potervi edificare costruzioni residenziali, senza incremento della volumetria massima prevista dall'originario Piano di Recupero;

RILEVATO che:

- l'insediamento di cui trattasi è compreso tra i piani attuativi convenzionati o approvati alla data di adozione delle NTA del piano delle regole (art. 43.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano delle Regole, tra le Aree Agricole di Salvaguardia", alla lett. g)":
 - l'articolo 43.1.7 delle NTA del Piano delle Regole stabilisce che: *nelle aree agricole (AA), agricole di salvaguardia (AAS) e di salvaguardia (AS) per gli ambiti vincolati da specifica convenzione urbanistica definita in sede di pianificazione attuativa... omissis...(appositamente evidenziati nelle tavole grafiche del PDR), sono fatte salve le prescrizioni (tra cui le tipologie edilizie insediabili ed i parametri dimensionali) di cui alle specifiche convenzioni fino al termine di scadenza definito dalle stesse....omissis..;*

CONSIDERATO che:

- il progetto redatto da Guerini Ing. Cesare è risultato conforme alle previsioni del Piano di Governo del Territorio;
- il progetto di Modifica del Piano di Recupero in oggetto è stato esaminato dalla Commissione Urbanistica nella seduta del 17.12.2019 (verbale n. 3/2019);

VISTI gli elaborati di progetto a firma dell'ing. Cesare Guerini, unitamente allo schema di "Convenzione urbanistica", costituiti da:

- . Relazione tecnica
- . tav. 1 Rilievo e Stato attuale
- . tav. 2 Estratti: PGT – Mappa – Ortofoto;
- . tav. 3 Estratto mappa catastale;
- . tav. 4 Stato di fatto;
- . tav. 5 Sovrapposizione;
- . tav. 6 Progetto edificato – Volumi edificabili;
- . tav. 7 Aree in cessione e di monetizzazione;
- . tav. 8 Dimostrazione volumetria residua;

ESAMINATO lo schema di convenzione urbanistica che, in sintesi, prevede:

- la conferma degli accordi precedenti per quanto non modificato dalla nuova convenzione;

- la cessione gratuita degli immobili così identificati al Catasto Fabbricati (come individuate nelle tavole allegate al Piano di Recupero):

N.O.	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE mq	PROPRIETA'
1	63	5 sub. 19	0	Venzago s.r.l.
2	63	258	1.520	Venzago s.r.l.
			1.520	SOMMANO

- di cui al Catasto Fabbricati Foglio 63 Sezione Urbana NCT Mappali: n. 5 sub 19, 258, (per una superficie totale catastale di mq. 1.520.
- l'autorizzazione ad attuare la modifica al piano di recupero residenziale denominato "Garda Carne"
- i parametri relativi all'intervento, a seguito della modifica proposta, sono i seguenti:
 - Superficie territoriale: mq. 25.640,00;
 - Superficie fondiaria (residenziale): mq. 21.245,66;
 - Volume totale previsto dalla Modifica del Piano: mc. 14.107,47; pari all' esistente;
 - Volume realizzato: mc 10.395,89;
 - Volume residuo da realizzare: mc 3.711,58;
 - abitanti equivalenti previsti: mc. 14.107,47 : 100 = n. 141
 - superficie da cedere al Comune per standard urbanistici = 26,5 mq/abit. Pari a (mq. 26,5 x 141 abit.) = mq. 3.763,50
 - superficie per standard urbanistici prevista dal Piano Urbanistico Attuativo: mq. 3.877,21;
 di cui:
 - . per verde pubblico: mq. 3.317,21;
 - . per parcheggio pubblico mq. 560,00;
 oltre alle seguenti aree:
 - . per futuro allargamento strada comunale per Centenaro (via Castelvenzagò): mq. 243,19;
 - . per formazione di pista ciclabile: mq. 515,75;
 per un totale complessivo di mq 4.636,15.

SUPERFICI PUBBLICHE IN VARIANTE:

- . per verde pubblico: mq. 97,21 (oggetto di cessione previsto dall'allegato schema di convenzione urbanistica);
- . per parcheggio pubblico: mq. 560,00 (oggetto di cessione previsto dall'allegato schema di convenzione urbanistica);
- . allargamento strada comunale per Centenaro (via Castelvenzagò): mq. 243,19 (oggetto di cessione previsto dall'allegato schema di convenzione urbanistica);
- . per formazione di pista ciclabile e strada: mq. 619,60 (oggetto di cessione previsto dall'allegato schema di convenzione urbanistica);
- SUPERFICI monetizzate: mq 3.220,00
- TOTALE COMPLESSIVO: mq 4.740,00 maggiore di mq 4.636,15.
- TOTALE superfici oggetto di cessione previsto dall'allegato schema di convenzione urbanistica: mq 1.520,00 (date da mq. 97,21 + mq. 560,00 + mq. 243,19 + mq. 619,60)
- Importo opere di urbanizzazione da eseguire nel comparto in seguito alla variante odierna: NESSUNA;
- superficie standard da monetizzare (foglio 63, mappali 334 e 335): mq. 3.220;
- importo monetizzazione: mq. 3.220 x €/mq 21,52 determinato dalla media tra il valore unitario di monetizzazione al momento della prima convenzione (€/mq 8,04) ed il valore attuale (€/mq. 35,00):
mq. 3.220 x €/mq. 21,52 = €69.294,40 (sessantanovemiladuecentonovantaquattro/40).

CONSIDERATO, inoltre, che:

- a) l'importo complessivo dei lavori eseguiti, risultante dalla contabilità delle opere di urbanizzazione è pari ad € 294.459,36 (duecentonovantaquattromilaquattrocentocinquantanove/36) oltre ai lavori extra di asfaltatura non previsti nella convenzione originaria per un importo di € 3.509,32 (tremilacinquecentonove/32).
- b) l'importo dei lavori non eseguiti (relativi all'area oggetto di monetizzazioni) è pari a € 32.372,48 (trentaduemilatrecentosettantade/48);
- c) sull'importo dei lavori non eseguiti sono stati calcolati gli interessi legali pari ad un importo di € 18.762,08 (diciottomilasettecentosessanta/08);
- l'importo monetizzazione relativo alle aree non cedute è pari a € 69.294,40, come sopra specificato

DATO ATTO CHE le parti hanno stabilito, pertanto, di modificare il contenuto delle Convenzioni urbanistiche, atto in data 03.12.1998 Rep. n. 39.603/14.279 Notaio Ronchi Antonio, sopra citato, prevedendo:

- che l'importo che i "soggetti attuatori" riconoscono al comune di Lonato del Garda è pari è pari ad € 116.919,64 (centosedicimilanovecentodiciannove/64), come di seguito calcolato:
 - a) € 32.372,48 (importo dei lavori non eseguiti)
 - d) € 18.762,08 (interessi legali calcolati sull'importo dei lavori non eseguiti);
 - c) € 69.294,40 (importo monetizzazione relativo alle aree non cedute)
 - d) € 3.509,32 (somma da detrarre in quanto relativa a lavori non previsti nella convenzione originaria)
- in luogo del versamento dell'importo di € 116.919,64, i "Soggetti attuatori" provvederanno alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e delle relative spese tecniche, afferenti la realizzazione del "Nuovo parcheggio di Via San Marco a Esenta" per un importo pari ad Euro 117.000,00 oltre a IVA come da progetto e computo metrico estimativo approvato e allegato alla presente deliberazione

VISTO il progetto del "Nuovo parcheggio di Via San Marco a Esenta" costituito dai seguenti elaborati allegati alla presente deliberazione:

- . Relazione tecnica illustrativa;
- . Computo Metrico Estimativo;
- . Documentazione fotografica.
- . tav. 1 Stato attuale – Planimetria e Sezione
- . tav. 2 Progetto- Planimetria/Sezione/Particolari costruttivi
- . tav. 3 Sovrapposizione;

da concludere entro 6 mesi della sottoscrizione della nuova convenzione.

RITENUTO di dover quindi procedere all'adozione della modifica del Piano Attuativo in oggetto;

RICHIAMATO l'art. 28 della L. 17 agosto 1942, n. 1150, nonché la L.R. 11.3.2005, n. 12;

RITENUTO di poter determinare in 30 giorni dalla data di comunicazione dell'avvenuta approvazione definitiva della modifica al piano attuativo il termine per la stipula della relativa convenzione;

VISTI i pareri favorevoli espressi, dal dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia, dott. Michele Spazzini, in ordine alla regolarità tecnica della proposta, dal responsabile dell'area

economico-finanziaria, dott. Davide Boglioni, in ordine alla regolarità contabile e dal segretario generale, dott.ssa Valeria Ferro, in relazione alla conformità della proposta stessa alla legge, allo statuto ed ai regolamenti, ai sensi degli artt. 50 e 52 dello Statuto comunale;

dopo breve, ma esauriente discussione, con voti favorevoli unanimi espressi nelle forme di legge:

D E L I B E R A

1) di adottare, per le motivazioni esposte in premessa, la modifica con nuovo convenzionamento del Piano di Recupero "Garda Carne" in loc. Castel Venzago, presentata in data 05.12.2019, al n. 36734/2019, e successive integrazioni dalla "VENZAGO srl" con sede a Lonato del Garda, Via Mantova n. 20, e dalla "POLIEDRO snc" con sede a Lonato del Garda, Via Mantova n. 20, registrata al n. EDI/2019/00494/PAC di pratica edilizia, costituito dai seguenti elaborati:

- . Relazione tecnica
- . schema di convenzione urbanistica;
- . tav. 1 Rilievo e Stato attuale
- . tav. 2 Estratti: PGT – Mappa – Ortofoto;
- . tav. 3 Estratto mappa catastale;
- . tav. 4 Stato di fatto;
- . tav. 5 Sovrapposizione;
- . tav. 6 Progetto edificato – Volumi edificabili;
- . tav. 7 Aree in cessione e di monetizzazione;
- . tav. 8 Dimostrazione volumetria residua;

2) di approvare il progetto del "Nuovo parcheggio di Via San Marco a Esenta" costituito dai seguenti elaborati allegati alla presente deliberazione:

- . Relazione tecnica illustrata;
- . Computo Metrico Estimativo;
- . Documentazione fotografica.
- . tav. 1 Stato attuale – Planimetria e Sezione
- . tav. 2 Progetto- Planimetria/Sezione/Particolari costruttivi
- . tav. 3 Sovrapposizione;

da concludere entro 6 mesi della sottoscrizione della nuova convenzione

3) di conferire ampio mandato all'Ufficio Tecnico Comunale - Settore Edilizia Privata, di provvedere al suo deposito, con i relativi allegati, presso l'Ufficio di Segreteria, per un periodo di quindici giorni consecutivi, dandone ampia pubblicità, mediante affissione di apposito avviso all'Albo pretorio comunale, affinché chiunque ne abbia interesse possa prenderne visione e presentare osservazioni o opposizioni nel periodo di deposito medesimo e nei successivi quindici giorni, ai sensi di quanto previsto dalla Legge Regionale 12/2005;

4) di determinare in 30 giorni dalla data di comunicazione dell'avvenuta approvazione definitiva della modifica al piano attuativo il termine per la stipula della relativa convenzione.

5) di dare atto che la convenzione urbanistica verrà sottoscritta dal dirigente dello sportello unico per l'edilizia ed urbanistica dott. Michele Spazzini, per la parte urbanistica e il dirigente

dell'area finanziaria dott. Davide Boglioni, dirigente dell'area finanziaria per la parte relativa alle cessioni.

6) di dare atto che la presente deliberazione, in relazione all'approvazione del progetto del nuovo parcheggio in via San Marco-Esenta, costituisce titolo abilitativo edilizio ai sensi dell'art. 7, comma 1, lett c) del DPR 380/2001.

7) di dare atto che, ai sensi dell'art. 3 della L. 241/1990, modificata dalla L. 15/2005, sul procedimento amministrativo, chiunque ritenga il presente atto amministrativo illegittimo e reputi di esserne direttamente leso, può proporre ricorso innanzi alla sezione di Brescia del Tribunale Amministrativo Regionale, presentando i propri rilievi entro e non oltre 60 giorni dall'ultimo di pubblicazione del provvedimento all'Albo Pretorio comunale.

8) di dichiarare la presente deliberazione, con separata e successiva votazione favorevole unanime per alzata di mano, immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18/8/2000, n. 267 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali", motivata dalla esigenza di dare seguito alle opere.



Città di LONATO del GARDA

Provincia di Brescia

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE
(TARDANI ROBERTO)

IL SEGRETARIO GENERALE
(FERRO VALERIA)

IL RESPONSABILE DELL'AREA

Visto il D.Lgs. 14 marzo 2013, n. 33 e la L. 6 novembre 2012, n. 190, dichiara di aver provveduto a far pubblicare sul sito internet del comune di Lonato del Garda nella sezione "Amministrazione trasparente" i dati contenuti nella presente deliberazione, sotto le seguenti voci:

- ☐ "Bandi di gara e contratti" ai sensi dell'art. 1, comma 32 della L. 190/2012.
- ☐ "Consulenti e collaboratori" ai sensi dell'art. 15, commi, 1 e 2 del D.lgs. 33/2013.
- ☐ "Sovvenzioni, contributi, sussidi, vantaggi economici" ai sensi degli artt. 26 e 27 del D.lgs. 33/2013.
- ☐ in una delle altre voci previste nelle sottosezioni primo e secondo livello della struttura della sezione "Amministrazione trasparente"
- ☐ che la presente deliberazione non è assoggettata agli obblighi previsti dalla richiamata normativa.

Lonato del Garda, lì _____

Il Dirigente dell'Area Tecnica
LAFFRANCHINI PAOLA

Su attestazione del messo comunale incaricato della pubblicazione, si certifica che questa deliberazione è stata pubblicata in data odierna esclusivamente all'albo pretorio on-line, ai sensi dell'art. 32 della Legge 18 giugno 2009, n. 69, ove rimarrà per 15 giorni consecutivi, ai sensi dell'art. 124 del T.U. n. 267/00. (N.R.P.)

La presente deliberazione viene contemporaneamente comunicata in elenco ai capigruppo consiliari, ai sensi dell'art. 125 del T.U. n. 267/00.

Lonato del Garda, lì _____

IL DIRIGENTE DELL'AREA AMMINISTRATIVA
Dott. Michele Spazzini