



COPIA

Città di LONATO del GARDA

Provincia di Brescia

DELIBERAZIONE N. **91** del **11-08-2020**

COMUNICATA AI CAPIGRUPPO CONSILIARI

IL 13 agosto 2020 N. 22951 di prot.

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: Piano attuativo denominato “SALERA 2” in ambito di trasformazione 5 - Unità Minima di intervento 1 e 2 in Via Salera – Modifiche alla convenzione urbanistica non costituente variante al piano attuativo, ulteriore rettifica titolarità di alcuni mappali e autorizzazione alla sottoscrizione della convenzione anche in assenza della concessionaria Autostrada BRESCIA VERONA VICENZA PADOVA S.P.A e di RFI

L'anno **Duemilaventi**, addì **Undici**, del mese di **Agosto**, alle ore **18:30**, 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 VANARIA ROBERTO SIMONETTI CHRISTIAN	MAGAGNOTTI MICHELA
Presenti: 5	Assenti: 1

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. 91 del 11-08-2020

OGGETTO: Piano attuativo denominato "SALERA 2" in ambito di trasformazione 5 - Unità Minima di intervento 1 e 2 in Via Salera – Modifiche alla convenzione urbanistica non costituente variante al piano attuativo, ulteriore rettifica titolarità di alcuni mappali e autorizzazione alla sottoscrizione della convenzione anche in assenza della concessionaria Autostrada BRESCIA VERONA VICENZA PADOVA S.P.A e di RFI

LA GIUNTA COMUNALE

RILEVATO 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);

PRESO ATTO che:

- il Consiglio Comunale ha adottato la variante al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole del PGT con deliberazione numero 92 del 30.12.2019 e, con deliberazione n. 25 del 10.07.2020, ha controdedotto alle osservazioni presentate, dando atto che il PGT è stato definitivamente approvato.
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 04.08.2020 si è provveduto alla "Adozione della variante al Piano di Governo del Territorio a seguito del recepimento dello studio geologico, idrogeologico e sismico del Comune di Lonato del Garda".
- sullo strumento urbanistico si applicano le misure di salvaguardia previste dall'articolo 12, comma 3 del DPR 06.06.2001 n. 380 e dall'articolo 13, comma 12, della Legge Regionale 11.03.2005, n. 12;

RICORDATO, in sintesi:

- in data 27.11.2018, al n. 31757/2018 di protocollo generale, la Società CHIESE 2015 SRL, con sede a Brescia, in Viale della Bornata, n. 2, ha richiesto l'approvazione del Piano Attuativo "SALERA 2" in ambito di trasformazione 5 - Unità Minima di intervento 1 e 2 in Via

- Salera (pratica edilizia n. P/4512018), con la quale si intende procedere alla realizzazione di un nuovo complesso produttivo;
- il progetto è stato successivamente modificato ed integrato in data 21.12.2018, 05.04.2019, 16.05.2019 e 28.05.2019
 - l'area in oggetto è classificata (art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano del PGT) come "Ambito di trasformazione 5", suddivisa in due Sub-ambiti, UMI 1 e UMI 2, ed ha una destinazione d'uso prevalentemente produttiva;
- l'attuazione delle due UMI non è subordinata alla **predisposizione di un progetto quadro comprensivo dei due Sub ambiti e che** secondo le attuali previsioni del PGT di Lonato del Garda la convenzione urbanistica del P.A. Salera 2 deve impegnare il soggetto attuatore alle seguenti prestazioni in favore del Comune:

- quanto alla UMI 1:
 - ✓ cessione di una superficie territoriale pari al 30,1% della St dell'UMI 1 (superficie territoriale catastale), attualmente pari a 30.100 mq, da destinare all'attuazione di un PIP, per un valore stimato in euro 752.500;
 - ✓ realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria interne all'ambito di trasformazione per un valore complessivo di euro 903.000;
- quanto alla UMI 2:
 - ✓ realizzazione di una nuova rotatoria su Via Campagna di Sopra, per un importo di euro 400.000;
 - ✓ realizzazione di una nuova rotatoria sulla SP 668 per un importo di euro 400.000; realizzazione di una nuova strada di collegamento con la strada SP 668 per un importo di euro 400.000;
 - ✓ realizzazione di un nuovo sovrappasso sull'autostrada A4 per un importo di euro 2.968.780,

il tutto per complessivi euro 4.168.780. Il costo delle predette "opere compensative" può essere scomputato dal contributo aggiuntivo indicato dall'art. 27.5.2 punto 2 delle NTA del Documento di Piano del PGT vigente, ai sensi del successivo punto 4 del medesimo art. 27.5.2.

RICHIAMATA la Scheda Norma dell'AdT 5 del PGT vigente riporta i seguenti dati urbanistici:

UMI 1	
Indice	Superficie massima realizzabile da PGT [m ²]
St	100.000,00
SLP (fissa)	80.000,00
Sc (45% St)	45.000,00
UMI 2	
Indice	Superficie massima realizzabile da PGT [m ²]
St	227.650,00
SLP (fissa)	200.000,00
Sc (45% St)	102.443,00

e che la stessa Scheda Norma dell'AdT 5, al comma 2 dell'art. 27.2, recita *"l'area interna all'AdT vincolata dalle previsioni infrastrutturali di carattere sovra locale (TAV), appositamente delimitata nelle tavole grafiche del DdP, non concorre alla determinazione del peso*

insediativo ed è funzionale esclusivamente alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria”.

CONSIDERATE le reali superfici di esproprio di rilievo, relative alle aree oggetto di esproprio e di occupazione dell'infrastruttura TAV, i dati urbanistici da prevedere su UMI 1 e UMI 2 sono i seguenti:

UMI 1	
Indice	Superficie massima realizzabile da PGT [m ²]
St	100.000
S esproprio	20.439,90
St*	79.560,10*
SLP (fissa)	80.000
Sc (45%)	35.802
UMI 2	
Indice	Superficie massima realizzabile da PGT [m ²]
St	227.650
S esproprio	7.013,00
St*	220.637,00
SLP (fissa)	200.000
Sc (45%)	99.286,65

DATO ATTO CHE il progetto di Piano Attuativo oggetto della citata istanza prevede i seguenti dati, già richiamati nelle deliberazioni di adozione a approvazione del piano attuativo medesimo, di seguito citate;

UMI 1	
Indice	Da progetto [m ²]
St	100.000
S esproprio	20.439,90
St*	79.560,10*
SLP	23.029,00
Sc	20.619,00
UMI 2	
Indice	Da progetto [m ²]
St	227.650
S esproprio	7.013,00
St*	220.637,00
SLP	136.971,00
Sc	92.281,00

St*: Superficie territoriale al netto dell'area oggetto di esproprio per la realizzazione dell'infrastruttura ferroviaria.

- la superficie coperta (SC) totale (UMI 1 e UMI 2) di progetto è pari a mq 112.900,00 mentre la superficie lorda di pavimento (SLP) totale è pari a mq 160.000,00 e che pertanto le capacità edificatorie di progetto sono inferiori alla massima potenzialità edificatoria risultanti dal PGT, anche avendo previsto una superficie territoriale al netto dell'area oggetto di esproprio per la realizzazione dell'infrastruttura TAV;

DATO ATTO che ai sensi dello schema di Convenzione urbanistica (art. 4, comma 1) i proponenti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione all'interno del comparto, pari ad un importo di € 3.256.244 e che gli oneri di urbanizzazione non sono dovuti in quanto assolti con la realizzazione "a scomputo" delle opere di urbanizzazione di cui sopra (art. 4, commi 5 e 6);

RICORDATO, altresì, che

- con deliberazione n. 98 del 28/05/2019 la Giunta comunale ha adottato il Piano Attuativo "SALERA 2" in ambito di trasformazione 5 - Unità Minima di intervento 1 e 2 in Via Salera di cui alle precitate premesse;
- con deliberazione n. 123 del 09/07/2019 la Giunta comunale ha approvato in via definitiva il Piano Attuativo "SALERA 2" in ambito di trasformazione 5 - Unità Minima di intervento 1 e 2 in Via Salera di cui alle precitate premesse;

RICORDATO che con lettera assegnata al protocollo 9597 in data 26/03/2020 a firma dell'avv. Italo Ferrari che, in nome e per conto della Società Chiese 2015 srl e dei sigg. Franco e Sergio Boldrini, tutti soggetti proponenti del P.A. Salera 2, evidenzia quanto segue:

- dagli elaborati tecnici e dalla convenzione urbanistica del Piano di lottizzazione denominato "SALERA 2" adottato con deliberazione della Giunta Comunale n. 98 del 28.05.2019 e approvato definitivamente con deliberazione della Giunta comunale n. 123 del 09.07.2019, risulta che l'area identificata catastalmente nel NTCR del Comune di Lonato del Garda al foglio n.26 mappale n.142, è stata attribuita erroneamente (nel progetto di piano di lottizzazione Salera 2) alla proprietà dei sig. Boldrini Franco e Boldrini Sergio, mentre, in realtà, è intestata alla società AUTOSTRADA BRESCIA VERONA VICENZA PADOVA S.P.A.
- la predetta porzione di area, di ridotte dimensioni, intestata alla società AUTOSTRADA BRESCIA VERONA VICENZA PADOVA S.P.A., presenta una superficie catastale pari a mq 1.150, e pertanto rappresenta soltanto lo 0,35% della superficie territoriale del P.A. (la superficie territoriale del Piano Attuativo è infatti pari a mq 327.650);
- la suddetta area, identificata al foglio n.26 mappale n.142, ubicata in posizione marginale in lato sud-ovest del comparto del P.A., risulta interamente interessata dalla realizzazione del nuovo cavalcavia ferroviario via Campagna Sopra nell'ambito del progetto della nuova Linea Ferroviaria promossa dal Consorzio CEPAV 2, e pertanto è destinata integralmente all'esproprio, come si evince dalla lettura dell'Allegato "B": elaborato grafico depositato presso il Comune di Lonato del Garda "Tav.1a-Piano Particellare di esproprio" facente parte del progetto del "P.A. Salera 2" approvato definitivamente con Deliberazione della Giunta Comunale n.123 in data 9 luglio 2019
- Il comma 2 dell'art. 27.2, del Documento di Piano del PGT recita testualmente "l'area interna all'AdT vincolata dalle previsioni infrastrutturali di carattere sovra locale (TAV), appositamente delimitata nelle tavole grafiche del DdP, non concorre alla

determinazione del peso insediativo ed è funzionale esclusivamente alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria”; pertanto il mappale n.142 sopraidentificato non concorre né alla determinazione del peso insediativo del “P.A. Salera 2” né alla determinazione degli standards (non è destinato alla cessione come area standard).

ATTESO che, con medesima lettera protocollo 9597 in data 26/03/2020 l’avv. Italo Ferrari, in nome e per conto della Società Chiese 2015, chiede di poter differire espressamente il termine per la stipulazione della Convenzione urbanistica inerente il PA Salera 2, per il lasso di tempo corrispondente alla sospensione temporale dei termini sancita legislativamente dall’art. 103 del D.L. n. 18/2020 (52 giorni) o per il maggior lasso di tempo ritenuto congruo in proporzione alla situazione di emergenza da Corona-Virus ed alla difficoltà concreta che si interpone alla stipula immediata della Convenzione (un differimento di due mesi parrebbe ragionevole). Tale differimento consentirà di superare il problema derivante dall’intestazione del mappale n. 142 del foglio 26 alla Società Autostrada mediante l’ottenimento di un consenso, espresso o implicito, di Società Autostrada alla stipulazione ed attuazione del PA Salera 2 da parte dei proponenti soggetti attuatori;

VISTA la deliberazione n. 42 del 17.04.2020 con la quale la Giunta comunale:

- ha accolto la richiesta dell’avv. Italo Ferrari, in nome e per conto della Società Chiese 2015 srl e dei sigg. Franco e Sergio Boldrini, di cui alla lettera assegnata al protocollo di arrivo 9597 in data 26/03/2020, rettificando gli elaborati tecnici e la convenzione urbanistica del Piano di lottizzazione denominato “SALERA 2” - adottato con deliberazione della Giunta Comunale n. 98 del 28.05.2019 e approvata definitivamente n. 123 del 09.07.2019 - nelle parti dove si indica la proprietà dell’area identificata catastalmente nel NCT del Comune di Lonato del Garda al foglio n.26 mappale n.142 dando atto che la stessa deve risultare intestata alla società AUTOSTRADA BRESCIA VERONA VICENZA PADOVA S.P.A in luogo dei sig. Boldrini Franco e Boldrini Sergio.

- ha prorogato il termine di 120 giorni per la sottoscrizione della convenzione urbanistica “de qua” al fine di consentire di superare il problema derivante dall’intestazione del mappale n. 142 del foglio 26 alla Società Autostrada mediante l’ottenimento di un consenso, espresso o implicito, di Società Autostrada alla stipulazione ed attuazione del PA Salera 2 da parte dei proponenti soggetti attuatori;

RICORDATO CHE:

- il Piano attuativo Salera 2 risulta di fatto, in considerazione dell’errore relativo all’intestazione del citato mappale n. 142 del foglio 26, presentato ed approvato come strumento urbanistico attuativo “di maggioranza”, ai sensi e per gli effetti dell’art. 12 comma 4 della L.R. 12/2005, come modificato dalla recente L.R. n. 18/2019, che così dispone: *“Per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all’imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell’articolo 27, comma 5 della legge 1 agosto 2002, n. 166 (disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti. In tal caso, il sindaco provvede, entro dieci giorni dall’approvazione del piano attuativo, ad attivare la procedura di cui all’articolo 27, comma 5 della legge 166/2002”.*

- la modifica apportata dalla L.R. 18/2019 all’art. 12 comma 4 della L.R. 12/2005 è volta proprio a risolvere una precedente criticità. Infatti, solo grazie all’intervento legislativo più recente è possibile e legittimo per il Comune provvedere alla diffida nei confronti del

“proprietario di minoranza” (non prima, ma) dopo l'intervenuta approvazione del piano attuativo “di maggioranza” e del relativo schema di convenzione.

- il testo del citato art. 27 comma 5, della legge 1 agosto 2002, n. 166 in ordine al cd. Piano attuativo di maggioranza: “(...) *il sindaco, assegnando un termine di novanta giorni, diffida i proprietari che non abbiano aderito alla formazione del consorzio ad attuare le indicazioni del predetto piano attuativo sottoscrivendo la convenzione presentata. Decorso infruttuosamente il termine assegnato, il consorzio consegue la piena disponibilità degli immobili ed è abilitato a promuovere l'avvio della procedura espropriativa a proprio favore delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti. L'indennità espropriativa, posta a carico del consorzio (...)*”

VISTA la lettera datata 28 aprile 2020 prot. 12365 con la quale il comune di Lonato del Garda, su istanza dei lottizzanti (di maggioranza) Chiese 2015 srl e i sigg.ri Boldrini Franco e Boldrini Sergio, diffida per le predette motivazioni e ai sensi dell'art. 12 comma 4 della L.R. 12/2005, la società Autostrada BRESCIA VERONA VICENZA PADOVA S.P.A con sede a Verona via Flavio Gioia 71, a dare la propria disponibilità al più presto, o comunque entro il termine di 90 giorni da ricevimento della prefata lettera, alla stipulazione della convenzione urbanistica relativa al Piano Attuativo denominato “Salera 2”, con l'avviso che, se la società in indirizzo rimarrà inerte o renitente, si produrranno gli effetti previsti dall'art. 27 comma 5 della Legge n. 166/2002.

VISTA la nota datata 24 luglio 2020 assegnata al protocollo 20935, con la quale la società Autostrada Brescia Verona Vicenza Padova Spa, in merito alla diffida emessa dal Comune nei suoi confronti a sottoscrivere la Convenzione urbanistica in oggetto, precisa quanto segue:

- gli immobili censiti nel Comune di Lonato al Fg 26 con il n. 142 **costituiscono patrimonio devolvibile non espropriabile** della concessionaria Autostrada Brescia Verona Vicenza Padova Spa, la quale agisce in nome e per conto dello Stato per mezzo del Concedente MIT DGVCA e pertanto i riferimenti normativi che espongono il percorso approvativo del piano attuativo “Salera 2” riferito alla normativa regionale, nel caso di beni dello Stato, non è applicabile.

- Ulteriore conferma della non espropriabilità dei beni in concessione, evidenzia che l'area in argomento, la quale risulta interamente interessata dalla realizzazione del nuovo cavalcaferrovia via Campagna, previsto nell'ambito dei lavori della nuova linea ferroviaria AV/AC tratta Brescia Sommacampagna, sarà oggetto di specifica convenzione tra la Società, il Consorzio CEPAV Due ed RFI finalizzata alla regolamentazione dei reciproci rapporti per l'esecuzione dell'opera infrastrutturale.

VISTA la lettera datata 28 luglio 2020 prot. 21175, con la quale il comune di Lonato del Garda prende atto che l'atto di diffida 28 aprile 2020 deve ritenersi ad ogni effetto superato atteso che la realizzazione del piano attuativo prescinde dalla necessità di acquisire il terreno di proprietà della Soc. Autostrade (identificato al foglio n.26 mappale n.142) destinato alla realizzazione dell'opera pubblica. In effetti il piano attuativo non interessa in alcun modo il predetto terreno, sullo stesso non sono previste edificazioni ovvero opere di urbanizzazione e dello stesso non si è tenuto conto ai fini del calcolo della potenzialità edificatoria del comparto.

VISTA la nota datata 30/07/2020 assegnata al prot. 21621 a firma della CHIESE 2015 SRL in liquidazione nella quale:

- comunica che con atto Notaio DEFENDI dr. Corrado in data 10.03.2020 repertorio n. 62458/raccolta 24234 la società Chiese 2015 srl, ora in liquidazione, ha acquistato la proprietà delle aree già intestate a Feralpi Holding srl con e ricomprese parzialmente nel piano attuativo Salera 2 così catastalmente individuate: Comune di Lonato del Garda - Catasto terreni, foglio 26, mappali:

174 di ha.0.00.60

175 di ha.0.06.30

176 di ha.0.04.40

- rende noto di aver in corso la conclusione dell'accordo per la cessione delle aree di proprietà, ad eccezione di quanto in corso di espropriazione da parte del Consorzio Cepav 2, alla società Carterminal Sei srl con sede in Bolzano, viale Stazione 7, e che, con molta probabilità, sarà quindi il soggetto attuatore che interverrà alla sottoscrizione della convenzione, assumendone ogni obbligo, corrispondendo al Comune di Lonato gli oneri e rilasciando la fideiussione;

- Carterminal Sei srl è società collegata con Cardepot GMBH che in comune di Lonato del Garda già esercita l'attività di deposito e movimentazione di autoveicoli in aree confinanti con quelle oggetto del piano attuativo "Salera 2"

- osserva che appare opportuno che le parti prendano atto, se possibile anche in convenzione, che la mancanza di sottoscrizione della convenzione da parte di Società Autostrade BS-VR-VI-PD (proprietaria delle aree catastalmente censite nel NCT del Comune di Lonato del Garda al foglio n. 26 mappale 142 non inficerà la validità dell'atto

- chiede che si autorizzi il dirigente incaricato a sottoscrivere la convenzione urbanistica avanti il notaio anche con l'eventuale futura società acquirente Carterminal Sei srl, società collegata con Cardepot GMBH, il giorno stesso in cui verrà formalizzato l'atto di compravendita;

DATO ATTO che il tracciato del cavalcaferrovia e della rotatoria a nord dell'autostrada in loc. Campagna (frazione di Lonato del Garda) è stato modificato dal Consorzio Cepav Due e Rete Ferroviaria Italiana ed il nuovo tracciato è stato recepito nella variante al Piano dei servizi del PGT (e che unitamente alla variante al Piano delle Regole è stata) adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione numero 92 del 30.12.2019 e approvata con deliberazione n, 25 del 10.07.2020;

CHE, a seguito della modifica del citato tracciato del cavalcaferrovia e della rotatoria alcune aree di proprietà dei sigg.ri Boldrini Franco, Sergio, Lidia e Valeria, all'interno del perimetro del Piano attuativo Salera Due, sono stati oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità Linea AV/AC Milano-Verona Lotto funzionale Brescia Est-Verona, a Rete Ferroviaria Italiana Spa, conclusasi con la cessione volontaria a quest'ultima;

VISTA la nota datata 4 agosto 2020, integrata in data 6/08/2020 prot. 22040 a firma dei sigg.ri Boldrini Franco, Boldrini Sergio, Boldrini Lidia e Boldrini Valeria, con la quale si comunicano di aver ceduto volontariamente nell'ambito di procedura espropriativa per pubblica utilità Linea AV/AC Milano-Verona Lotto funzionale Brescia Est-Verona, a Rete Ferroviaria Italiana Spa alcuni mappali all'interno del perimetro oggetto della convenzione urbanistica oggetto della presente deliberazione;

VISTI gli atti di cessione volontaria di Boldrini Valeria, Boldrini Franco, Boldrini Sergio e Boldrini Lidia di cui agli atti Notaio Mario Mistretta in data 10 luglio 2020 repertori nn. 114713,

114715, 114716, e 114717 nell'ambito di procedura espropriativa per pubblica utilità Linea AV/AC Milano-Verona Lotto funzionale Brescia Est-Verona a Rete Ferroviaria Italiana Spa;

VISTA la nota in data 11 agosto 2020 prot. 22635 con la quale i proponenti del Piano Attuativo trasmettono la nuova tav. 4.1 (in sostituzione della tav. 4 allegata alla deliberazione della Giunta comunale n. 98 del 28.05.2019) recante in epigrafe Planimetria Generale con individuazione e verifica dei parametri urbanistici che tiene conto della variazione del tracciato del cavalcaferrovia di via Campagna Sopra e del conseguente esproprio dei mappali dei sigg.ri Boldrini Franco, Boldrini Sergio, Boldrini Lidia e Boldrini Valeria e sui quali erano previsti parte degli standard che vengono comunque recuperati nell'ambito delle aree costituenti il Piano attuativo in parola ed in particolare nel lotto C1 nei pressi del predetto cavalcaferrovia ;

ATTESO che la nuova Tavola 4.1, modificando parzialmente la collocazione delle aree standard – verde attrezzato (verde STD), ha previsto l'individuazione dello standard STD 02 all'interno del lotto C1 riducendone la superficie fondiaria da mq. 16.768,00 a mq 15.331,00 e conseguentemente la superficie fondiaria complessiva del Piano attuativo in oggetto da mq. 248.291,00 a mq. 246.854,00 (relativi al lotto A, B, C1 e C2);

CHE, a seguito della modifica del citato tracciato del cavalcaferrovia e della rotatoria, la superficie territoriale oggetto di esproprio del Piano attuativo relativo all'AdT 5 è aumentata da mq. 27.452,90 a mq. 28.889,90 riducendo, conseguentemente, la superficie territoriale del medesimo piano, al netto dell'esproprio, da mq. 300.197,10 a mq. 298.760,10 ;

RITENUTO di stabilire che le variazioni sopra descritte e rappresentate nella nuova tavola 4.1 modifichino tutti i corrispondenti riferimenti nelle tavole allegate alla deliberazione della Giunta comunale n. 98 del 28.05.2019;

RITENUTO, pertanto, che, al pari dell'area di proprietà della concessionaria Autostrada BRESCIA VERONA VICENZA PADOVA S.P.A con sede a Verona via Flavio Gioia 71 (identificata catastalmente al fg 26, mappale n. 142) anche quelle cedute dai sigg.ri Boldrini Franco, Boldrini Sergio, Boldrini Lidia e Boldrini Valeria a RFI possono considerarsi nella sostanza estranee alla realizzazione del piano attuativo e che esse non concorrono alla determinazione della capacità edificatoria e non è interessata né alla cessione di standard, né alla realizzazione e cessione di opere di urbanizzazione;

ATTESO che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 04.08.2020 si è provveduto alla "Adozione della variante al Piano di Governo del Territorio a seguito del recepimento dello studio geologico, idrogeologico e sismico del Comune di Lonato del Garda".

RITENUTO, pertanto, di modificare lo schema di convenzione prevedendo:

a) nelle PREMESSE

- che con deliberazione numero 92 del 30 dicembre 2019 il Consiglio Comunale ha adottato la variante al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole del PGT e che con deliberazione numero 25 del 10 luglio 2020 il Consiglio comunale ha controdedotto alle osservazioni presentate, dando atto che il PGT è stato definitivamente approvato;
- che con deliberazione n. 27 del 4 agosto 2020 il Consiglio comunale ha provveduto alla "Adozione della variante al Piano di Governo del Territorio a seguito del recepimento dello studio geologico, idrogeologico e sismico del Comune di Lonato del Garda". Sino alla pubblicazione sul BURL dell'avviso di approvazione dei predetti atti citati, si applicano le misure di salvaguardia previste dall'articolo 12, comma 3 del DPR

06.06.2001 n. 380 e dall'articolo 13, comma 12, della Legge Regionale 11.03.2005, n. 12;

b) **alla lettera I) delle Premesse**, nella parte relativa ai vincoli che gravano sull'area interessata dall'intervento, va specificato e aggiunto il seguente:

- *vincolo derivante dal Piano di Gestione del Rischio Alluvioni che identifica parzialmente l'ambito tra le aree P3/H, aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti come verificata dalla SG Tav. 11 "carta dei vincoli geologici" dell'aggiornamento della componente geologica, idrogeologica e sismica del Documento di Piano del PGT adottata con deliberazione consiliare n. 27 del 4 agosto 2020;*

b) **Il testo normativo dell'art. 1 recante in epigrafe "OBBLIGO GENERALE"** deve essere sostituito con il seguente:

1. *I proponenti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante in solido fino al loro completo assolvimento, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.*

2. *Con deliberazione del CIPE del 10 luglio 2017 n 42/2017, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 70 del 24 marzo 2018, è stato approvato con prescrizioni, ai sensi e per gli effetti dell'art. 166 del D.Lgs. 163/2006, nonché ai sensi dell'art. 12 del D.P.R. 327/2001 e ss.mm.ii., il progetto definitivo della "Linea, AV/AC Milano-Verona lotto funzionale Brescia-Verona CUP F81H91000000008.*

3. *Tra gli immobili interessati alla realizzazione della tratta "Linea AV/AC Milano - Verona lotto funzionale Brescia Est - Verona" vi sono i cespiti di proprietà della società "AUTOSTRADA BRESCIA VERONA VICENZA PADOVA S.P.A." con sede in Verona (Codice Fiscale 03614140238) e dei signori BOLDRINI LIDIA, BOLDRINI VALERIA, BOLDRINI SERGIO e BOLDRINI FRANCO già dichiarati di pubblica utilità con la deliberazione del CIPE del 10.07.2017 n. 42/2017.*

4. *Le parti danno atto che la realizzazione del piano attuativo prescinde dalla necessità di acquisire i seguenti terreni così identificati:*

al foglio 26

=mappale 142 Ha. 00.11.50 incolt ster

=mappale 523 Ha. 00.19.28 semin irrig cl. 1 RDE. 16,73 RAE. 15,93

=mappale 524 Ha. 00.01.57 semin irrig cl. 1 RDE. 1,36 RAE. 1,30

=mappale 525 Ha. 00.06.71 semin irrig cl. 1 RDE. 5,82 RAE. 5,54

=mappale 551 Ha. 00.31.55 semin irrig cl. 1 RDE. 27,37 RAE. 26,07

=mappale 552 Ha. 00.03.80 semin irrig cl. 1 RDE. 3,30 RAE. 3,14

=mappale 507 Ha. 00.21.88 semin irrig cl. 1 RDE. 18,98 RAE. 18,08

=mappale 508 Ha. 00.01.62 semin irrig cl. 1 RDE. 1,41 RAE. 1,34

=mappale 518 Ha. 00.52.84 semin irrig cl. 1 RDE. 45,85 RAE. 43,66

=mappale 519 Ha. 00.01.88 semin irrig cl. 1 RDE. 1,63 RAE. 1,55

=mappale 520 Ha. 00.01.42 semin irrig cl. 1 RDE. 1,23 RAE. 1,17

=mappale 521 Ha. 00.22.50 semin irrig cl. 1 RDE. 19,52 RAE. 18,59

=mappale 554 Ha. 00.00.28 semin irrig cl. 1 RDE. 0,24 RAE. 0,23

=mappale 555 Ha. 00.05.93 semin irrig cl. 1 RDE. 5,15 RAE. 4,90

=mappale 556 Ha. 00.12.45 semin irrig cl. 1 RDE. 10,80 RAE. 10,29

=mappale 557 Ha. 00.00.11 semin irrig cl. 1 RDE. 0,10 RAE. 0,09

in quanto destinati alla realizzazione dell'opera pubblica, sulle stesse non sono previste edificazioni, non concorrono alla determinazione della capacità edificatoria e non sono interessate né alla cessione di standard, né alla realizzazione e cessione di opere di urbanizzazione.

5. *Che detti terreni con atti di cessione volontaria nell'ambito delle opere inerenti la linea*

AV/AC Milano - Venezia lotto funzionale Brescia Est Verona in data 10 luglio 2020 nn. 114713/45062, 114715/45064, 114716/45065 e 114717/45066 di mio repertorio sono stati ceduti alla società "RETE FERROVIARIA ITALIANA S.P.A." (con unico socio) con sede in Roma (RM), Piazza della Croce Rossa n. 1, Codice Fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma 01585570581, (soggetta alla direzione e al coordinamento della Società "Ferrovie Dello Stato Italiano S.p.A." ai sensi dell'art. 2497 sexies c.c. tenuto conto del D.Lgs n. 112/2015 e relativa decretazione applicativa).

6. Laddove nel testo della presente convenzione si richiama al PGT, al PGT vigente o al Piano del governo del territorio o espressioni come "secondo le attuali previsioni del PGT di Lonato del Garda" et similia si intende Pgt vigente e in Salvaguardia a seguito della variante al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole del PGT (adottata con deliberazione numero 92 del 30.12.2019 e approvata con deliberazione n. 25 del 10.07.2020) e della "Adozione della variante al Piano di Governo del Territorio a seguito del recepimento dello studio geologico, idrogeologico e sismico del Comune di Lonato del Garda" adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 04.08.2020.

c) **Il testo normativo dell'art. 4, comma 1 recante in epigrafe "OPERE DI URBANIZZAZIONE INTERNE AL COMPARTO (Ambito di Trasformazione n. 5)**

deve essere sostituito con il seguente:

I proponenti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione all'interno del comparto, pari ad un importo di euro 3.256.244 (tremilioniduecentocinquantaseimiladuecentoquarantaquattro) comprensive delle opere di cui all'art. 6, comma 1, lett. B) per la sola quota di competenza del lotto di cessione comunale pari ad euro 219.470,84 (duecentodiciannovemilaquattrocentosettanta virgola ottantaquattro), quota a carico del Comune, come risulta *nella tabella riepilogativa degli obblighi garantiti da fideiussione che, firmata dalle parti e da me notaio allego al presente atto sotto la lettera H*). Le opere di urbanizzazione in parola sono quelle che il soggetto attuatore dovrà realizzare sul lotto destinato al PIP, lotto che dovrà essere ceduto al Comune.

d) **Il testo normativo dell'art. 6, comma 5 recante in epigrafe "CONTRIBUTO COMPENSATIVO DA ASSolvere MEDIANTE CESSIONE DI AREE INTERNE ALLA UMI 1 DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 5**

deve essere sostituito con il seguente:

5. Le opere di urbanizzazione di cui al presente articolo, comma 1, lett. b), pari ad euro 718.428,00 (settecentodiciottomilaquattrocentoventotto virgola zerozero), comprendono una quota pari ad euro 219.470,84 (duecentodiciannovemilaquattrocentosettanta virgola ottantaquattro), specificate *nella tabella riepilogativa degli obblighi garantiti da fideiussione allegata alla presente convenzione*, di pertinenza del lotto da cedere al Comune. Per quanto attiene alla quota residua pari ad euro 498.957,16 (quattrocentonovantottomilanovecentocinquantasette virgola sedici) il soggetto attuatore si impegna a realizzare opere OO.UU I° e II° (Strada di lottizzazione marciapiedi, parcheggi, sottoservizi, verde ecc....) interne al lotto di cessione fino alla concorrenza del suddetto importo. Il Comune si impegna a redigere e approvare, entro 6 mesi dalla cessazione dell'occupazione temporanea delle aree del predetto comparto B-C da parte del Consorzio Cepav 2, apposito progetto delle opere interne al lotto C2 dell'importo di euro 498.957,16 (mq. 23.947,59 x € 30 = € 718.428 - € 219.470,84). Qualora le opere fossero di importo inferiore, il soggetto attuatore dovrà versare la

parte rimanente.

- e) **La tabella contenuta all'art. 8, comma 2 recante in epigrafe "MONETIZZAZIONE DELLE AREE STANDARD NON CEDUTE** deve essere sostituita dalla seguente:

VERIFICA DEGLI STANDARD (mq.)		
STANDARD DA VERIFICARE	RICHIESTI DA PGT	DA PROGETTO
Superficie a standard necessaria (SST) = 20% SLP SST = 20% (160.000,00) = 32.000,00 MQ.	32000,00 mq.	24.611,40 mq.
Monetizzazioni		7.388,60 mq.
		32.000,00 mq.
Dettaglio delle aree a standard:		
Aree verde attrezzato (Verde (STD))		
Verde - STD 01		5.385,00 mq.
Verde - STD 02		3.219,00 mq.
Verde - STD 03		7.891,00 mq.
Verde (Totale)		16.495,00 mq.
Parcheggi pubblici (PP)		8.116,40 mq.

RILEVATO CHE la tavola 3a denominata "Planimetria deposito merci sub comparto A" (allegata alla deliberazione della Giunta comunale n. 98 del 28.05.2019) deve essere allegata alla convenzione urbanistica ma non riporta correttamente il tracciato (aggiornato) del cavalcaferrovia di via Campagna Sopra e i riferimenti corretti della superficie fondiaria del lotto C1;

VISTA la nuova tavola 3a denominata "Planimetria deposito merci sub comparto A" che sostituisce quella allegata alla deliberazione della Giunta comunale n. 98 del 28.05.2019 contenente la versione aggiornata del tracciato del cavalcaferrovia di via Campagna Sopra e i riferimenti corretti della superficie fondiaria del lotto C1 e ritenuto di approvarla e allegarla alla presente deliberazione;

VISTO lo schema di convenzione trasmesso dal Notaio MARIO MISTRETTA con studio a Brescia, che recepisce tutte le modifiche indicate in premessa, non costituenti varianti al piano attuativo in parola ai sensi dell'art. 14, comma 12 della L.R 12/2005;

VISTI i pareri favorevoli espressi, dal dirigente dello sportello unico per l'edilizia e urbanistica, dott. Michele Spazzini, in ordine alla regolarità tecnica, dal responsabile dell'area economico-finanziaria, dott. Davide Boglioni in ordine alla regolarità contabile, nonché dal Segretario comunale, dott.ssa Valeria Ferro, in relazione alla conformità della proposta stessa alla legge, allo statuto ed ai regolamenti - ai sensi degli artt. 50, 52 e 54, comma 7, 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 approvare, per le motivazioni espresse in narrativa che qui si intendono riportate e approvate, il nuovo schema di convenzione urbanistica relativo al Piano Attuativo di iniziativa privata denominato "Piano attuativo Salera 2" contenente rettifiche agli intestatari dei mappali nonché modifiche allo schema di convenzione approvato con deliberazioni della Giunta comunale n. 98 del 28/05/2019 e n. 123 del 09/07/2019;
- 2) di approvare la (nuova) tav. 4.1 (in sostituzione della tav. 4 allegata alla deliberazione della Giunta comunale n. 98 del 28.05.2019) recante in epigrafe Planimetria Generale con individuazione e verifica dei parametri urbanistici che tiene conto della variazione del tracciato del Cavalcaferrovia di via Campagna Sopra e del conseguente esproprio dei mappali dei sigg.ri Boldrini Franco, Boldrini Sergio, Boldrini Lidia e Boldrini Valeria e sui quali erano previsti parte degli standard che vengono comunque recuperati nell'ambito delle aree costituenti il Piano attuativo in parola ed in particolare nel lotto C1 nei pressi del predetto cavalcaferrovia;
- 3) di dare atto che, a seguito della modifica del citato tracciato del cavalcaferrovia e della rotatoria, la superficie territoriale oggetto di esproprio del Piano attuativo relativo all'AdT 5 è aumentata da mq. 27.452,90 a mq. 28.889,90 riducendo, conseguentemente, la superficie territoriale del medesimo piano, al netto dell'esproprio, da mq. 300.197,10 a mq. 298.760,10;
- 4) di dare atto che la nuova tavola 4.1 modifica parzialmente la collocazione delle aree standard – verde attrezzato ed in particolare lo standard STD 02 che viene individuato all'interno del lotto C1 riducendone la superficie fondiaria da mq. 16.768,00 a mq 15.331,00 e conseguentemente la superficie fondiaria complessiva del Piano attuativo in oggetto da mq. 248.291,00 a mq. 246.854,00 (relativi al lotto A, B, C1 e C2)
- 5) di stabilire che le variazioni sopra descritte e rappresentate nella nuova tavola 4.1 modificano tutti i corrispondenti riferimenti nelle tavole allegate alla deliberazione della Giunta comunale n. 98 del 28.05.2019 e che pertanto dovrà essere allegata alla convenzione urbanistica da sottoscrivere;
- 6) di approvare inoltre nuova tavola 3a denominata "Planimetria deposito merci sub comparto A" che sostituisce quella allegata alla deliberazione della Giunta comunale n. 98 del 28.05.2019 contenente la versione aggiornata del tracciato del cavalcaferrovia di via Campagna Sopra e i riferimenti corretti della superficie fondiaria del lotto C1 e che dovrà essere allegata alla convenzione urbanistica da sottoscrivere;
- 7) di dare atto, alla luce delle considerazioni indicate in premessa che qui intendono integralmente riportate e approvate, che l'area di proprietà della concessionaria Autostrada BRESCIA VERONA VICENZA PADOVA S.P.A con sede a Verona via Flavio Gioia 71 identificata catastalmente al fg 26, mappale n. 142, e quelle cedute dai sigg.ri Boldrini Franco, Boldrini Sergio, Boldrini Lidia e Boldrini Valeria Rete Ferroviaria Italiana Spa sono estranee alla realizzazione del piano attuativo e che esse non concorrono alla determinazione della capacità edificatoria e non sono interessate né alla cessione di standard, né alla realizzazione e cessione di opere di urbanizzazione.
- 8) di dare atto che le modifiche della convenzione oggetto della presente deliberazione non costituiscono variante ai sensi dell'art. 14, comma 12 della L.R 12/2005;

9) di autorizzare il dirigente dello sportello unico per le imprese e per l'edilizia privata a sottoscrivere la convenzione urbanistica in oggetto con i soggetti titolari del diritto di proprietà delle aree oggetto del piano attuativo in parola;

10) 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;

11) di dichiarare la presente deliberazione, con separata e successiva votazione favorevole unanime, 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", per consentire di definire il procedimento con la sottoscrizione della convenzione urbanistica prima entro il termine di 9 mesi previsto a pena di decadenza.



Città di LONATO del GARDA

Provincia di Brescia

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE
TARDANI ROBERTO

IL SEGRETARIO GENERALE
FERRO VALERIA

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. 1057)

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 13 agosto 2020

IL DIRIGENTE DELL'AREA AMMINISTRATIVA
dott. Michele Spazzini

Copia conforme all'originale in carta libera per uso amministrativo.

Lonato del Garda, lì 13 agosto 2020

IL DIRIGENTE DELL'AREA AMMINISTRATIVA
(Michele Spazzini)