



---

RISPOSTE – DELIBERA DI ADOZIONE

PIANO ATTUATIVO - AMBITO DI TRASFORMAZIONE 13

LONATO DEL GARDA (BS)



Il Comune di Lonato del Garda con deliberazione n. 61 del 18/04/2023 ha adottato il Piano Attuativo relativo all'ambito di trasformazione AdT 13, con riferimento agli elaborati depositati in data 22/07/2022, a seguito del preavviso di diniego (prot. N. 28390 del 01/07/2022), e integrati in data 21/09/2022.

Per l'approvazione definitiva del Piano Attuativo adottato sono state richieste delle modifiche allo schema di convenzione e alla documentazione tecnica.

Di seguito si riportano in [blu](#) le risposte a ciascuna *prescrizione* riportata al punto 3 della delibera:

*Dovrà essere redatto uno studio di approfondimento delle interazioni delle opere proposte (interventi di invarianza idraulica ed idrologica e di sistemazione idraulica) con il reticolo idrografico recettore verificandone la compatibilità, prevedendo, in accordo con l'Ente gestore, ulteriori opere o più specifiche modalità di recapito delle acque tali da mitigare tale impatto. Tali approfondimenti dovranno essere effettuati in stretto contatto con il gestore del sistema idrografico recettore. Lo studio dovrà essere previsto nello schema di convenzione e depositato all'atto dell'istanza del titolo abilitativo edilizio;*

[Prendendo atto di quanto prescritto, lo schema di convenzione riporta che per il rilascio del titolo abilitativo edilizio debba essere depositato lo studio di approfondimento in oggetto.](#)

[Tuttavia si allega già in questa fase uno studio di verifica delle interazioni delle opere idrauliche con il reticolo idrico. Si rimanda all'Allegato 5 "Compatibilità idraulica corpo idrico recettore canali RIM" del Piano Attuativo per maggiori dettagli.](#)

*Dovrà essere redatto un nuovo studio geologico che valuti, in ottemperanza alle Norme Geologiche di Piano vigenti, la compatibilità dell'intervento con le caratteristiche geologiche, geotecniche, geomorfologiche e idrogeologiche dell'area, con particolare attenzione a quanto richiesto per ciascuna classe di fattibilità e dalle norme di vincolo e di pericolosità sismica interferenti con l'area e l'intervento di progetto. Tale relazione dovrà valutare, già in questa fase progettuale, le eventuali specifiche problematiche realizzative ed indicare eventuali prescrizioni necessarie a verificare tale compatibilità anche alla luce delle singole relazioni specialistiche predisposte dal richiedente;*

[Si allega al presente Piano Attuativo un elaborato aggiuntivo alla relazione geologica depositata \(Allegato 1.1 "Addendum alla relazione geologica"\), secondo quanto richiesto.](#)

*Nelle premesse e negli articoli della convenzione si prevede la cessione delle aree necessarie alla realizzazione di una nuova rotatoria sulla SP 83 (si veda anche l'art. 1, commi 2 e 3), in contrasto con la soluzione scelta dall'Amministrazione comunale e che corrisponde alla "seconda opzione" indicata al punto 1.1 della relazione di controdeduzione in data 22.07.2022 prot. n.32191 che prevede, oltre alla verifica e all'adeguamento della rotatoria, l'ampliamento della strada esistente in Via Mantova (attualmente non idonea al passaggio agevole di due mezzi, quali gli autotreni) per permettere il doppio senso di marcia. Le suddette clausole convenzionali dovranno essere modificate e adeguate di conseguenza.*

[Si conferma che lo schema di convenzione è stato aggiornato rispetto alla proposta progettuale di adeguamento e allargamento della strada esistente di Via Mantova.](#)

*Nelle premesse si deve dare conto che la proposta di Piano:*

o è stata sottoposta alla VINCA, come confermato nella relazione di controdeduzione in data 22/07/2022 prot. n.32191;

Si conferma il recepimento della premessa nello schema di convenzione.

Con la presente si allega la relazione di Valutazione di Incidenza Ambientale (VINCA) con relativo modulo compilato per lo screening di Incidenza – Allegato F previsto dalla DGR 4488/2021 (Allegato 16 “Screening per la valutazione di incidenza”).

o dovrà essere aggiornato il computo metrico delle opere di urbanizzazione sostituendo la rotatoria con l'allargamento della strada esistente e di conseguenza anche il quadro economico. Inoltre sarà necessario prevedere l'assoggettabilità di tale tratto di strada all'uso pubblico mentre le opere di adeguamento, se lo si ritiene, potranno essere incluse tra le opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione primarie. Nello schema di convenzione bisognerà dimostrare l'effettiva disponibilità delle aree necessarie all'allargamento della strada indicandone i relativi mappali;

Il computo metrico delle opere di urbanizzazione e il relativo quadro economico sono stati aggiornati rispetto alla proposta progettuale di adeguamento e allargamento di Via Mantova. I costi delle opere per l'adeguamento della viabilità (allargamento sezione, rifacimento asfalto e adeguamento svincoli), intesi come importo lavori, sono a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

Si conferma la disponibilità delle aree per l'allargamento della sede stradale, riportato in convenzione all'art. 1, e si richiede al Comune di Lonato la messa a disposizione delle aree stradali per gli interventi di adeguamento.

Tuttavia, considerando che la strada esistente di Via Mantova è di proprietà comunale, nello schema di convenzione è stata prevista la cessione dell'area di allargamento stradale all'atto di collaudo della stessa. Infatti si ritiene che tale soluzione sia più coerente per evitare di avere due regimi dei suoli distinti per la medesima strada.

Il Proponente si impegna alla corresponsione di un contributo manutentivo stradale annuo per i primi 3 anni di esercizio dell'attività.

*L'art. 11 richiama la convenzione con la quale il comune consente di delimitare con recinzione le aree assoggettate all'uso pubblico. È necessario che tale articolo specifichi che tale convenzione debba essere condivisa e (soprattutto) approvata dalla Giunta comunale, prima della convenzione urbanistica.*

L'articolo 11 dello schema di convenzione è stato aggiornato prevedendo che il Regolamento o la Convenzione per l'assoggettabilità delle aree a standard sia approvato dalla Giunta comunale prima della sottoscrizione della convenzione urbanistica.

*Deve essere stabilito che la SCA (Segnalazione certificata di agibilità) degli edifici destinati alla logistica non potrà essere presentata prima del collaudo dell'allargamento della strada esistente di via Mantova e il suo asservimento all'uso pubblico e delle altre opere di urbanizzazione previste dagli artt. 9 e 10 dello schema di convenzione.*

Si conferma di aver aggiornato lo schema di convenzione con quanto richiesto. Si rimanda alla lettura dell'art. 4, comma 4 dello schema di convenzione allegato.

*La disciplina prevista dall'art. 13 concernente “Garanzie assicurative” deve dare atto che al momento della sottoscrizione*



della convenzione urbanistiche verranno allegare le polizze fideiussorie efficaci e valide.

Si conferma la modifica dell'articolo 13 all'interno dello schema di convenzione. Al comma 1 viene riportato l'impegno di presentare polizza fidejussoria efficace e valida alla sottoscrizione della convenzione.

Le stesse dovranno osservare le seguenti indicazioni:

*o le garanzie sono prestate con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, nonché la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i proponenti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. L'istituto fidejussore si obbliga a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del comune di Lonato del Garda;*

Si rimanda allo schema di convenzione aggiornato, art. 13, comma 4.

*o L'istituto fidejubente, si impegna inoltre al pagamento dell'importo garantito indipendentemente dalla corresponsione dei premi pattuiti. La società lottizzante si impegna al mantenimento delle polizze fino alla comunicazione scritta da parte del Comune dell'avvenuto svincolo della stessa. Le fidejussioni sono operative e soggette ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento;*

Si rimanda allo schema di convenzione aggiornato, art. 13, comma 6. Viene mantenuta la possibilità di ridurre l'importo a garanzia in relazione agli stati di avanzamento delle opere.

La convenzione dovrà prevedere esplicitamente che il rilascio del permesso di costruire (art. 5, comma 3) per l'attuazione degli interventi edificatori previsti nel P.A è subordinato:

- a) *al preventivo titolo abilitativo per l'allargamento della strada esistente di via Mantova e per le altre opere di urbanizzazione previste dagli artt. 9 e 10 dello schema di convenzione;*
- b) *all'approvazione da parte del Consiglio comunale del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni (PAV) nel quale prevedere la permuta dell'area attualmente occupata dal RIM con il nuovo tracciato;*
- c) *al perfezionamento dell'efficacia del recepimento della modifica del documento di polizia idraulica nel PGT e alla realizzazione delle opere idrauliche necessarie per la dismissione del canale identificato dal codice RIM 9430 e del tratto di canale naturale cod. RIM 9429 e la sostituzione di un nuovo canale in terra avente sezione pressoché analoga all'esistente (sezione trapezia);*
- d) *al deposito dello studio di approfondimento delle interazioni delle opere proposte (interventi di invarianza idraulica ed idrologica e di sistemazione idraulica) con il reticolo idrografico recettore verificandone la compatibilità, prevedendo, in accordo con l'Ente gestore, ulteriori opere o più specifiche modalità di recapito delle acque tali da mitigare tale impatto. Tali approfondimenti dovranno essere effettuati in stretto contatto con il gestore del sistema idrografico recettore;*
- e) *La convenzione dovrà stabilire chiaramente che la società proponente e i suoi successori aventi causa rinunciano a richiedere il rilascio dei titoli abilitativi e a presentare la SCIA e in ogni caso il Comune non li rilascerà prima che si verifichino tali condizioni di cui ai punti precedenti;*
- f) *la convenzione dovrà prevedere che per il rilascio del permesso di costruire dovrà essere presentato uno studio e progetto riguardante anche il fabbricato (sia per quanto attiene i prospetti che delle coperture) che favorisca*

*l'integrazione dello stesso con il contesto ambientale di appartenenza, che riduca l'impatto sul S.I.C e sulla viabilità pubblica, invitando la società proponente ad assumere, in sede di convenzione urbanistica, l'obbligo della manutenzione del verde a propria cura e spese nonché la partecipazione alle spese relative alla manutenzione della strada mediante contributo annuo;*

Preso atto di quanto richiesto, si rimanda allo schema di convenzione aggiornato, art. 5, comma 3 e comma 4.

Il Proponente si impegna alla manutenzione dell'area verde asservita all'uso pubblico per 3 anni (si veda l'art. 7 comma 3 dello schema di convenzione).

Inoltre, si rimanda all'art. 9 dello schema di convenzione e alla relazione economica (elaborato 5.2) per la quantificazione del contributo annuo per la manutenzione di Via Mantova. Il Proponente si impegna alla corresponsione di un contributo manutentivo stradale per i primi 3 anni di esercizio dell'attività. La quantificazione del contributo è stata stimata in base alla superficie operativa dell'ambito logistico.