



COMUNE DI
GARDONE RIVIERA
Provincia di Brescia

UFFICIO TECNICO COMUNALE

**PIANO DELLE ALIENAZIONI
E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI
triennio 2020-2022**

(art. 58 decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133)

(Approvato con deliberazione consiliare n..... del.....)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. Premessa

L'art. 58 del decreto - legge 23 giugno 2008, n. 112 convertito in legge 6 agosto 2008, n.133 ha introdotto importanti novità in materia di patrimonio degli Enti Locali. Scopo della norma è quello di procedere al riordino, alla gestione ed alla valorizzazione del patrimonio immobiliare esistente, in modo da addivenire ad una migliore economicità nell'impiego di tali cespiti con la positiva conseguenza di portare effetti benefici al bilancio degli enti pubblici.

In particolare, le fasi individuate dalla predetta norma sono:

- a) ricognizione dei beni immobiliari dell'ente attraverso la redazione di un elenco da parte della Giunta comunale;
- b) redazione di un piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio da approvare in Consiglio comunale;
- c) attuazione delle operazioni tese alla valorizzazione del patrimonio immobiliare.

2. Beni immobili da alienare

Nell'ambito delle novità introdotte dal legislatore l'Amministrazione comunale, con deliberazione della Giunta comunale n.36 assunta in data 10 marzo 2009, ha proceduto alla "ricognizione" del patrimonio disponibile.

Gli immobili che, a seguito della ricognizione a suo tempo effettuata, l'Amministrazione comunale intende alienare sono:

ANNO 2020

E' intenzione dell'Amministrazione provvedere all'individuazione di un nuova struttura da adibire a magazzini comunali idonea a soddisfare le esigenze logistiche del settore manutentivo del Comune di Gardone Riviera.

In tale ottica è stato previsto nell'ambito del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari trienni 2021- 2023, annualità 2020 l'alienazione degli immobili attualmente destinati a magazzino comunale distribuiti sul territorio comunale e non più funzionali alle esigenze dell'Amministrazione.

1. Piena proprietà del fabbricato ad uso magazzino sito in via Trieste n.24 – identificato al mappale fg.20 mapp.le 3740 catasto fabbricati, cat. C/2 – cl U – consistenza mq 133 e fg.15 mapp.le 408 sub 11 catasto fabbricati, cat. C/2 – cl U – consistenza mq 109 e relativo terreno di pertinenza per una superficie reale complessiva pari a mq 455,00. Trattasi di un fabbricato realizzato dal Comune di Gardone Riviera nel corso degli anni '80. Nello specifico la detto fabbricato è il "magazzino comunale" presente al piano seminterrato con affaccio su via Trieste. Il locale in esame è completamente indipendente con un proprio ingresso carraio direttamente sulla strada principale mediante rampa di accesso. L'immobile ha una pianta irregolare di forma rettangolare ed una metratura lorda di circa mq. 245,00.

2. Piena proprietà del fabbricato ad uso magazzino sito in via Trieste n.24 censito catastalmente al fg. 20, mappale 408 parte. Trattasi di porzione sita al piano terra del fabbricato di proprietà comunale a destinazione prevalentemente residenziale adibito ad "alloggi popolari" gestiti dall'A.L.E.R. di Brescia in virtù di specifica convenzione stipulata con il Comune di Gardone Riviera. Nello specifico la suddetta porzione di fabbricato è adibito a "magazzino comunale" con ingresso carraio su via Trieste ed inserito all'interno del perimetro del Nucleo di Antica Formazione di Gardone Sopra ai sensi del P.G.T. vigente. Il locale in esame è completamente indipendente in quanto ha un proprio ingresso, è costituito da n° 2 vani comunicanti ed un servizio igienico, distribuiti su una superficie in pianta irregolare di forma rettangolare, per una metratura lorda complessiva di circa mq. 68,00.

3. Piena proprietà del locale ad uso magazzino sito in via Brusada n. 12 – identificato al mappale fg.20 mapp.le 6749 sub 1 parte catasto fabbricati, cat. C/6 – cl 2 – e superficie pari a circa mq 20. Trattasi di una porzione del piano terra del complesso di parcheggi interrati posti in via Brusada. Detto immobile è pervenuto al Comune di Gardone Riviera nel corso dell'anno 2010 con atto notarile sottoscritto in data 23 luglio n° rep. 126550. Il locale in esame è si affaccia sul corsello di ingresso comune a tutti i parcheggi con un ingresso carraio direttamente sulla strada principale. L'immobile ha una pianta regolare di forma rettangolare ed una metratura lorda di circa mq. 20,00.

4. Piena proprietà di una porzione del fabbricato ad uso residenziale sito in Largo Landi n° 2 – identificato al fg. 15, mappale 1108, subalterni A,B,C,D del N.C.E.U. Trattasi di porzione del fabbricato adibito ad "alloggi popolari" e gestite dall'A.L.E.R. di Brescia in virtù di specifica convenzione stipulata con il Comune di Gardone Riviera; nello specifico la suddetta porzione di fabbricato è il c.d. "deposito comune" presente al piano sottostrada con affaccio su Largo Landi ed inserito all'interno del perimetro del Nucleo di Antica Formazione di Gardone Sopra ai sensi del P.G.T. vigente. Il locale in esame è completamente indipendente dal resto del fabbricato avendo un proprio ingresso pedonale direttamente da Largo Landi e non presentando altre possibilità d'ingresso dall'interno del fabbricato residenziale; oltre al portoncino d'ingresso dispone di n° 2 finestre, ha una pianta irregolare di forma rettangolare ed una metratura lorda di circa mq. 26,00.

E' stata riscontrata l'incapacità dei predetti immobili di rispondere in futuro alle esigenze di insediamento di attività o servizi di interesse pubblico o collettivo in quanto trattasi di immobili ad uso magazzino distribuiti sul territorio, aventi superficie insufficiente per la funzione a cui sono destinati e non funzionali alle esigenze dell'amministrazione, sia in termini di accessibilità che di distribuzione funzionale, con carenza di spazi di manovra adeguati ai dei mezzi di trasporto impiegati dal personale e con una distribuzione e degli ambienti inadeguata dal punto di vista funzionale. Gli immobili, le cui condizioni manutentive sono "scarse" e necessiterebbero di spese di investimento straordinarie per mantenerlo idoneo alla funzione a cui sono destinati.

Per quanto attiene il valore aggiornato da attribuire agli immobili, si sono presi a riferimento i valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) ed eventuali contrattazioni aventi per oggetto la vendita di immobili simili.

Allo stato attuale, viste le condizioni manutentive degli immobili, tenuto conto di uno stato conservativo "scarso" e della flessione registrata nelle contrattazioni inerenti le compravendite di immobili e del possibile recupero degli stessi per destinarli ad altre funzioni in un'ottica di valorizzazioni degli stessi si ritiene corretto attribuire i seguenti valori.

1. Piena proprietà del fabbricato ad uso magazzino sito in via Trieste n.24 e relativa area di pertinenza
mq 244,65 X 900,00 €/mq = 220.185,00 arrotondato a € **220.000,00**.
2. Piena proprietà del fabbricato ad uso magazzino sito in via Trieste n.24
mq 68,00 X 500,00 €/mq = € **34.000,00**.
3. Piena proprietà del locale ad uso magazzino sito in via Brusada n. 12
mq 20,00 X 1.000,00 €/mq = € **20.000,00**
1. Piena proprietà del locale ad uso magazzino sito in via Largo Landi n. 2
mq 26,00 X 1.000,00 €/mq = € **26.000,00**

VALORE COMPLESSIVO PREVENTIVATO A SEGUITO DELL'ALIENAZIONE MAGAZZINI COMUNALI € 300.000,00.

ANNO 2021

1. Nuda proprietà del fabbricato ad uso residenziale sito in via Carere n.27 – identificato al mappale 4218 fg.15 catasto fabbricati, cat. A/3 – cl 3 – vani 6,5 RC Euro 503,55 e relativo terreno di pertinenza identificato al mapp. 4316 fg.logico 9 catasto terreni, uliveto, cl.1 ha 0.00.80 RD Euro 0,37 R Euro 0,10.

E' stata riscontrata l'incapacità del predetto immobile di rispondere in futuro alle esigenze di insediamento di attività o servizi di interesse pubblico o collettivo in quanto trattasi di immobile residenziale avente una metratura lorda di mq. 128,00, non sufficiente per una funzione collettiva, accessibile tramite una corte interna comune ad altre unità residenziali, la cui collocazione nel centro storico della frazione di Gardone Sopra e la carenza di spazi di manovra adeguati lo rende poco accessibile da parte dei mezzi di trasporto, mentre la distribuzione degli ambienti su tre livelli ostacolerebbe l'utilizzo da parte di persone diversamente abili. L'immobile, le cui condizioni manutentive sono "normali", necessita di spese di investimento periodiche per mantenerlo idoneo alla funzione abitativa.

Per quanto attiene il valore aggiornato da attribuire all'immobile, si è potuto constatare che i valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) sono diminuiti e la Provincia di Brescia ha manifestato, in termini di numerosità di contrattazioni inerenti la

nuda proprietà e relativamente all'omologo periodo del 2012 nel quale è stata redatta la perizia di stima dell'immobile, una riduzione che determina una flessione del 9,1%.

Dai valori aggiornati al 2° semestre dell'anno 2018 forniti dall'Agenzia del Territorio di Brescia relativi a : fascia/zona: Centrale/CENTRALE Codice di zona: B1 Microzona catastale n.: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili destinazione: Residenziale, si desume che il *range* di valori di mercato per la zona "Centrale B1" per la destinazione considerata e per uno stato conservativo "normale" riferito alla superficie commerciale lorda, va da € 2.400,00 a € 3.000,00 al mq.

Allo stato attuale, viste le condizioni manutentive dell'immobile, tenuto conto di uno stato conservativo "normale" e della flessione registrata nelle contrattazioni inerenti le compravendite di immobili ed, in particolare, la nuda proprietà rispetto all'omologo periodo del 2012, come sopra evidenziato, si evince un valore a mq. riferito alla superficie commerciale lorda di € 2.640,00.

A seguito delle valutazioni sopra effettuate, si rileva che il valore di stima è così determinato:

MQ 128,00 X 2.640,00 = 337.920,00 arrotondato a € **338.000,00**.

Terreno di pertinenza mq 80,00 x 150,00 = € **12.000,00**.

VALORE COMPLESSIVO pari a circa € **350.000,00**.

Il valore della nuda proprietà, tenuto conto dell'età dell'usufruttuario e dei valori dei diritti di usufrutto (15) e di nuda proprietà (85), in vigore dal 1° gennaio 2015, ammonta a € **297.500,00**.

3.Riscatto aree PEEP ex art. 31 legge n.448/1998

Con deliberazione n.54 assunta in data 28 novembre 2013 il Consiglio comunale ha individuato gli alloggi ammessi alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà nelle aree PEEP ed il riscatto dei vincoli ex art 35 della legge n. 865/71, ai sensi della legge n. 448/98, approvando contestualmente i criteri per l'aggiornamento dei corrispettivi e stabilendo la durata di cinque anni di validità della proposta formulata. La situazione degli svincoli totali e parziali delle aree PEEP è contenuta negli atti allegati alla deliberazione sopraccitata.

4.Misure di valorizzazione previste e relative motivazioni

La disciplina sulla valorizzazione e utilizzazione a fini economici dei beni immobili tramite concessione o locazione, ai sensi dell'articolo 3-bis del D.L. n.351/2001 (concessione di valorizzazione di durata massima quinquennale), prevista per lo Stato si estende anche ai beni immobili di proprietà comunale e di conseguenza è stato predisposto, oltre al Piano delle alienazioni, anche il Piano delle valorizzazioni, che individua forme di valorizzazione attraverso lo strumento concessorio, nel rispetto dei principi di salvaguardia dell'interesse pubblico e mediante l'utilizzo di strumenti competitivi.

5.Considerazioni finali

Il "piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari" rientra nelle attività di programmazione dell'Amministrazione comunale che, conseguentemente, si riflette sul finanziamento di una parte del programma annuale degli investimenti.

In particolare, i cespiti previsti dal suddetto programma ammontano complessivamente ad € 597.500,00 e finanziano i seguenti interventi:

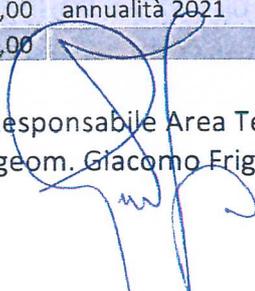
ANNO 2020:

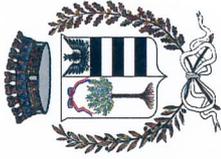
INTERVENTO	IMPORTO euro	NOTE
Estinzione anticipata di mutui e/o prestiti	30.000,00	Annualità 2020
Acquisizione nuovo magazzino	250.000,00	Annualità 2020
Istallazione bagno pulente	20.000,00	Annualità 2020
TOTALE	300.000,00	

ANNO 2021:

INTERVENTO	IMPORTO euro	NOTE
Estinzione anticipata di mutui e/o prestiti	29.750,00	Annualità 2021
Nuovo parcheggio Fasano	267.750,00	annualità 2021
TOTALE	297.500,00	

Il Responsabile Area Tecnica
(geom. Giacomo Frigerio)





COMUNE DI
GARDONE RIVIERA
Provincia di Brescia

Allegato "A"

IMMOBILI OGGETTO DI ALIENAZIONE ANNO 2020

N.	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	UBICAZIONE	SUPERFICIE	DESTINZIONE URBANISTICA ATTUALE	VOLUMETRIA EDIFICABILE	VALORE DI ALIENAZIONE euro	NOTE
1	Catasto fabbricati Fig. 20 mapp.408	Via Trieste n.24	Mq 68,00	Nucleo Antica Formazione	/	34.000,00	Fabbricato ad uso magazzino
2	Catasto fabbricati Fig.20 mapp.6749 sub.1	Via Brusada n.12	Mq 20,00	Ambiti per servizi pubblici	/	20.000,00	Porzione di fabbricato ad uso magazzino
3	Catasto fabbricati Fig.15 mapp.1108	Largo Landi n.2	Mq 26,00	Nucleo Antica Formazione	/	26.000,00	Porzione di fabbricato ad uso magazzino

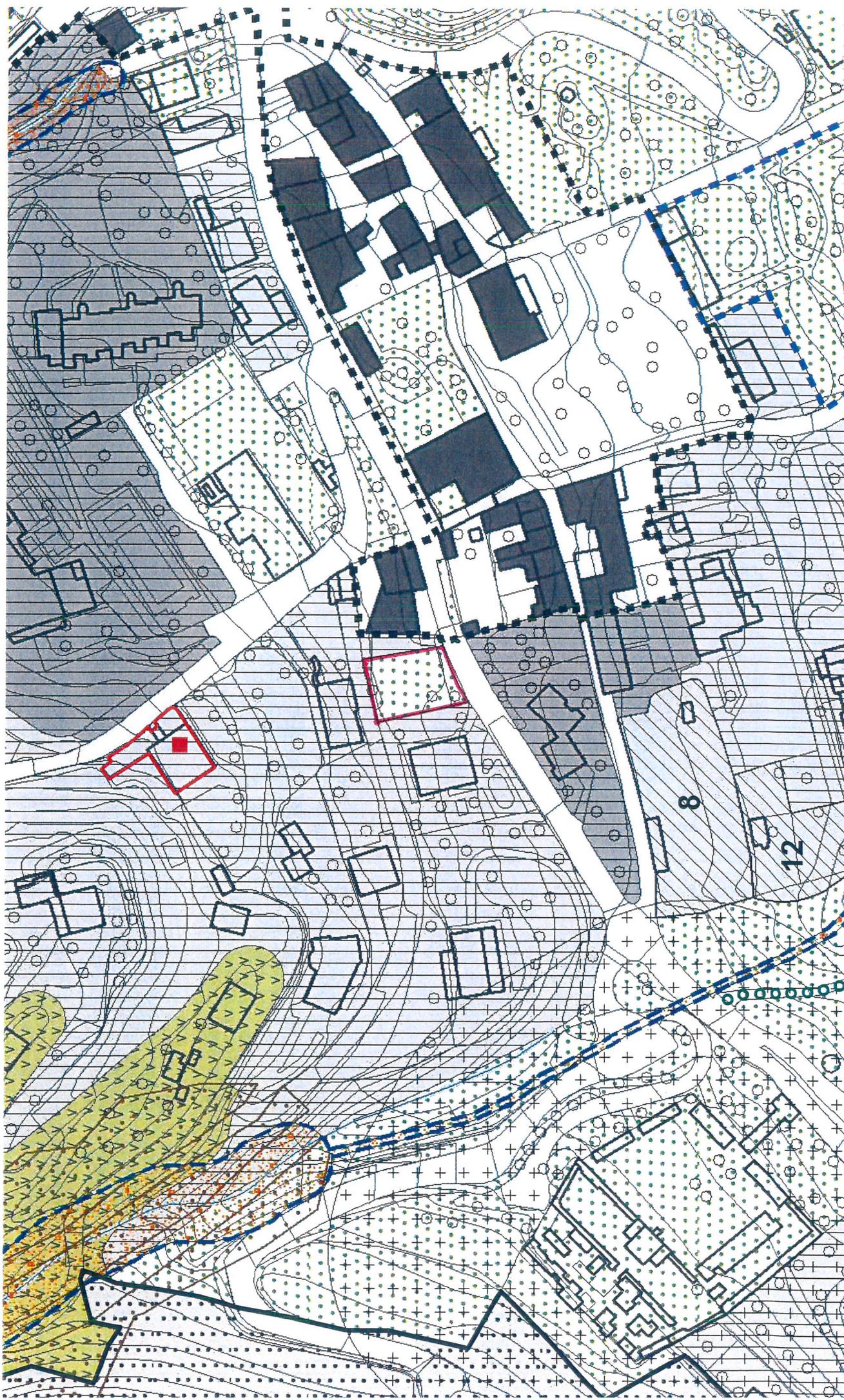
IMMOBILI OGGETTO DI ALIENAZIONE ANNO 2021

N.	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	UBICAZIONE	SUPERFICIE	DESTINZIONE URBANISTICA ATTUALE	VOLUMETRIA EDIFICABILE	VALORE DI ALIENAZIONE Euro	NOTE
1	Catasto fabbricati Fig.15 mapp.1108	Largo Landi n.2	Vani 6,5	Nuclei antica formazione	/	250.000,00	Fabbricato ad uso residenziale e terreno di pertinenza gravati da usufrutto generale e vitalizio: si aliena la NUDA PROPRIETA'

IMMOBILI OGGETTO DI ALIENAZIONE ANNO 2022

N.	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	UBICAZIONE	SUPERFICIE	DESTINZIONE URBANISTICA ATTUALE	VOLUMETRIA EDIFICABILE	VALORE DI ALIENAZIONE euro	NOTE
/	/	/	/	/	/	/	/

ESTRATTO P.G.T. VIGENTE





COMUNE DI GARDONE RIVIERA

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO variante ex art. 9, comma 14 L.R. 12/05 e s.m. e i.

COMMITTENTE	COMUNE DI GARDONE RIVIERA Piazza Scarpetta, n. 1 CAP - 25083 - GARDONE RIVIERA (BS) tel. 0365 294617 - fax 0365 22122 email: info@comune.gardoneriviera.bs.it		
PROGETTISTA  <p>Soci fondatori: Arch. Silvano Buzzi Geom. Bernardo Tonni</p> <p>Associati: Arch. Armando Casella Arch. Pietro Bianchi Ing. Cesare Bertocchi</p> <p>Partners: Pian. Alessio Loda Arch. Renato Simoni Arch. Andrea Solazzi Arch. Andrea Venturelli</p>	Arch. Silvano Buzzi di: SILVANO BUZZI & ASSOCIATI SRL 25077 Roè Volciano (BS) Via Bellini, 9 Tel. 0365 59581 - fax 0365 5958600 e-mail: info@buzziassociati.it pec: info@pec.buzziassociati.it C.F. - P.I. - Reg. Imprese di Brescia 03533880179 Capitale sociale versato € 100.000,00	CONSULENTI/CO-PROGETTISTI	
	 Certificate No. 12074/04/S	 Socio ordinario del GBC Italia	
RESP. di COMMESSA COLLABORATORI	C15 C33		

DOCUMENTO	PIANO DEI SERVIZI			
A 01 PdS	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE			
04 - APPROVAZIONE	corrette con controdeduzioni			
r 00				
COMMESSA	EMISSIONE	CLIENTE	INCARICO	REDAZIONE
U 612	Marzo 2014	E 277	Maggio 2011	VERIFICATO S01
				REDATTO C15
<small>A TERMINE DELLE VIGENTI LEGGI SUI DIRITTI DI AUTORE QUESTO DISEGNO NON POTRA' ESSERE COPIATO, RIPRODOTTO O COMUNICATO AD ALTRE PERSONE O DITTE SENZA AUTORIZZAZIONE DI SILVANO BUZZI & ASSOCIATI S.r.l.</small>				

ART. 21 (AdT)

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

1. Nelle aree identificate come ambiti di trasformazione valgono le specifiche disposizioni definite dall'elaborato di piano "Disciplina degli ambiti di trasformazione" allegato al DdP del PGT per farne parte integrante e sostanziale.

ART. 22 (SP)

AMBITI PER SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO E COLLETTIVO

1. Nelle aree identificate come ambiti per servizi pubblici o di interesse pubblico e collettivo valgono le specifiche disposizioni definite dal Piano dei Servizi del PGT.

ART. 23 (SUAP)

AMBITI TERRITORIALI INTERESSATI DA SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE

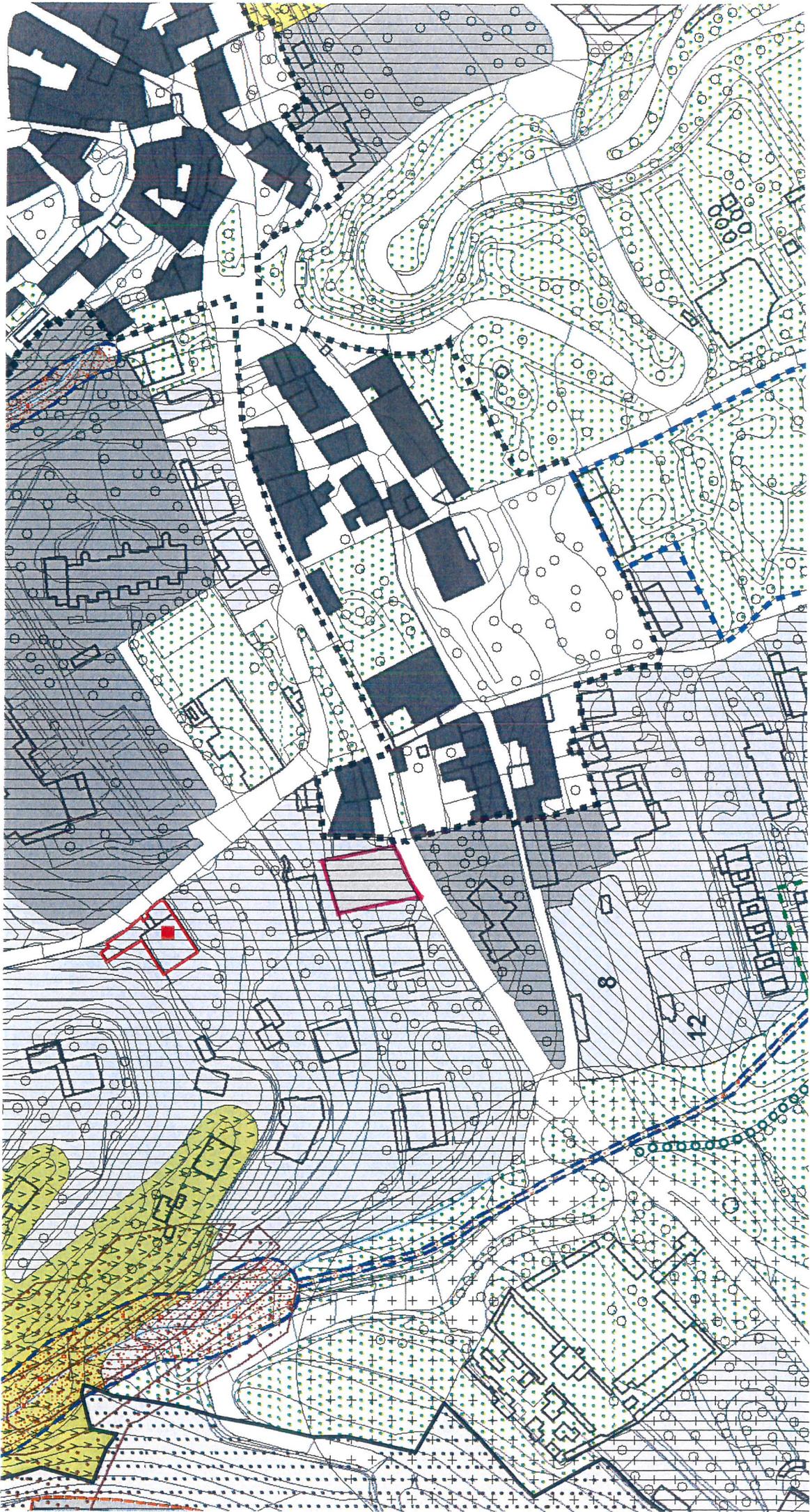
1. Nelle aree identificate come sportelli unici per le attività produttive, il PGT riconosce le aree oggetto di procedure ai sensi del DPR 160/2010 e s.m. e i. già approvate dal CC alla data di adozione delle presenti norme.
2. In tali ambiti valgono le previsioni di cui alle rispettive determinazioni consiliari assunte con le specifiche deliberazioni. In caso di eventuale decadenza dei termini di validità per l'ottenimento dei titoli abilitativi, sulle aree si applicano indici e parametri degli ambiti urbanistici definiti dalle tavole grafiche del PdR.

ART. 24 (SA)

AREE DI INTERESSE STORICO-ARCHEOLOGICO

1. Il Piano di Governo del Territorio individua le zone di interesse archeologico di cui al D.Lgs 42/04 e s. m. e i.. In tali aree si prescrive l'obbligo, in caso di scoperta fortuita di elementi di interesse storico-archeologico, anche quando non ci sia stata una precedente azione di riconoscimento e di notifica del bene, di evitare la distruzione di qualunque reperto e, al contrario, assicurarne la conservazione, avvisando contestualmente le autorità.
2. Il progetto di qualsiasi intervento di trasformazione delle aree di cui al precedente comma dovrà essere preventivamente comunicato alla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici della Regione Lombardia ai fini della eventuale esecuzione di saggi di scavo e dell'esercizio dei poteri di tutela.

ESTRATTO P.G.T. IN VARIANTE





COMUNE DI GARDONE RIVIERA

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO variante ex artt. 9 e 10 L.R. 12/05 e s.m. e i.

COMMITTENTE	COMUNE DI GARDONE RIVIERA Piazza Scarpetta, n. 1 CAP - 25083 - GARDONE RIVIERA (BS) tel. 0365 294617 - fax 0365 22122 email: info@comune.gardoneriviera.bs.it	
PROGETTISTA	Arch. Silvano Buzzi: 25080 Calvagese della Riviera (BS) Via Chiesa, 17 Tel. 340 6947002 e-mail: silvanobuzzi@gmail.com pec: silvanobuzzi@legalmail.it C.F. BZZSVN51D26B157U P.I. 02966210987 Iscrizione Ordine Architetti di Brescia n. 375	CONSULENTI/CO-PROGETTISTI
RESP. di COMMESSA COLLABORATORI	S01 \	

DOCUMENTO	<h3>PIANO DELLE REGOLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</h3>			
A 01 PdR				
02 - ADOZIONE				
r 01				
COMMESSA	EMISSIONE	CLIENTE	INCARICO	REDAZIONE
U 713	NOVEMBRE 2019	E 277	OTTOBRE 2017	VERIFICATO S01
				REDATTO \
<small>A TERMINE DELLE VIGENTI LEGGI SUI DIRITTI DI AUTORE QUESTO DISEGNO NON POTRA' ESSERE COPIATO, RIPRODOTTO O COMUNICATO AD ALTRE PERSONE O DITTE SENZA AUTORIZZAZIONE DI SILVANO BUZZI & ASSOCIATI S.r.l.</small>				

Art. 27 31 AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE CARATTERIZZATI DA TIPOLOGIA EDILIZIA AD UNITÀ ABITATIVA SINGOLA E/O BINATA (R1)

27 31.1 OBIETTIVO DI PIANO E DISPOSIZIONI GENERALI

1. Sono ambiti destinati prevalentemente alla destinazione residenziale, caratterizzati da tipologia edilizia con unità abitative singole e/o binate di cui si prevede il completamento edificatorio e l'adeguamento degli edifici per il miglioramento della qualità abitativa. Le unità abitative possono essere binate sia con accostamenti orizzontali che con sovrapposizioni verticali.
2. Le tipologie edilizie di cui sopra dovranno comunque essere composte al massimo da 2 unità abitative.
3. Le tavole operative di piano evidenziano gli edifici in contrasto con la tipologia edilizia dell'ambito d'appartenenza (vedasi successiva tabella "Indici"); a prescindere dalla restituzione grafica delle tavole del PdR, per la verifica della tipologia edilizia si fa fede al numero degli alloggi definiti dall'accatastamento antecedente l'adozione delle presenti norme.
4. È consentito il frazionamento della superficie lorda di pavimento delle singole unità immobiliari per costituire cellule abitative autonome funzionali ad ospitare personale di servizio al nucleo familiare o soggetti del nucleo che necessitano di una residenza autonoma.
5. Le cellule abitative non potranno avere una superficie lorda di pavimento superiore al 30% della ~~slp~~ **SL** dell'unità abitativa principale e dovranno essere assoggettate a vincolo di pertinenzialità dell'unità abitativa principale registrato e trascritto.
6. Ogni intervento edilizio dovrà verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale.

27 31.2 INDICI

		Tipologie:				
			a	b	c	
Volume	Indice fondiario (IF)	mc/mq	P	P	P	
	Indice territoriale (IT)	mc/mq	↓	↓	↓	
	Volume predefinito	mc	↓	↓	↓	
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)	%	↓	↓	↓	
	Utilizzazione territoriale (UT)	%	↓	↓	↓	
	Utilizzazione predefinita	mq	↓	↓	↓	
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondaria	mq/mq	↓	↓	
		territoriale	mq/mq	↓	↓	
	Copertura predefinita	mq	↓	↓	↓	
Incrementi (lotti saturi)		volume	%	20 (1)	↓	
		slp	%	↓	↓	
		SC	%	↓	↓	
Verde	Rapporto di verde profondo	%	30	30	30	
Altezza	Minima	m	↓	↓	↓	
	Massima	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	6,50	P	6,50
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	7,50	P	7,50

		Tipologie	a	b	c	
Volume	IT	mc/mq	P	P	P	
	IF	mc/mq	\	\	\	
	Volume predefinito	mc	\	\	\	
SL	IT	mq/mq	\	\	\	
	IF	mq/mq	\	\	\	
	Superficie lorda predefinita	mq	\	\	\	
SCOP	IC	% ST	\	\	\	
		% SF	\	\	\	
SA	SA1, punti 4, 5, 6, 9, 10 art. 10.20		% SL	150	P	150
	SA2, punti 1, 2, 3 art. 10.20		% SL	50	P	50
	SA3, punto 7 art. 10.20 - autorimesse		% SL	33	33	33
	SA4, punto 8 art. 10.20 – corridoi alberghi		% SL	\	\	\
Incremento saturi	lotti	SL	%	20 (1)	\	20 (1)
		SA	%	\	\	\
Altezza	H1 - altezza del fronte		m	6,00	P	6,00
	H2 - altezza dell'edificio (H1+1/3H1)		m	8,00	P	8,00
	H3 - altezza urbanistica		m	3,00	P	3,00

Note:

Tipologie degli ambiti:

- a. ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzati da tipologia edilizia con unità abitativa singola e/o binata tipologicamente conformi alle previsioni di piano;
- b. edifici inseriti in ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale tipologicamente in contrasto con le previsioni di piano;
- c. edifici inseriti in ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale tipologicamente in contrasto con le previsioni di piano in caso di adeguamento tipologico.

P Valori preesistenti alla data d'adozione delle presenti norme.

(1) L'incremento nei lotti saturi dovrà comunque rispettare l'indice massimo di 0,80 mc/mq complessivo. Tale indice è quindi comprensivo del valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme.

1. E' vietato il trasferimento di volume tra lotti continui e contigui.
2. Gli ambiti vengono dichiarati zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L 457/78.

27 31.3 AMBITI SOTTOPOSTI A DISPOSIZIONI PARTICOLARI

1. Agli ambiti appositamente individuati dal piano di seguito normati si applicano gli specifici indici e parametri in deroga alle disposizioni generali di cui al presente articolo.
2. Per l'ambito individuato nelle tavole grafiche come norma particolare **1** è assentito un incremento volumetrico di 300 mc a destinazione residenziale come ampliamento dell'edificio esistente. **Tale possibilità risulta già attuata alla data di adozione delle presenti norme.**
3. Per l'ambito individuato nelle tavole grafiche come norma particolare **2** è assentito un incremento volumetrico di 500 mc a destinazione residenziale come ampliamento dell'edificio esistente (come già stabilito dalla delibera di C.C. n. 157 del 26/03/1985).
4. Per l'ambito individuato nelle tavole grafiche come norma particolare **3** è assentito un incremento volumetrico di 450 mc da riservare alla destinazione residenziale (in ordine alle aspettative create dal PRG).

Ambito n.		4		Località							via Disciplina													
GIA' ATTUATA alla data di adozione delle presenti norme.																								
Destinazioni d'uso degli edifici	Destinazioni			Modalità d'intervento							Servizi pubblici													
	Ammissibilità	QM	SDM	MS	RRC	RE	RU	A	CD	NC	PA		PdCc		SP di qualità		Esecuzione opere							
		%Vo SL	mq SL								a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)							
		mq/lab.	%SL								%a)	mq/lab.	%SL	%c)	%SL	%d)	a.u.	I	II					
Residenza extra-agricola	1a	A	100	-	-	-	-	-	-	PdCc	-	-	\	\	\	30	\	100	\	\	\	\	\	\
Assentiti	Volume predefinito		60																					
	SL		\																					
	SC		\																					
	H1 - altezza del fronte		6,00																					
	H2 - altezza dell'edificio		8,00																					
<p>Per il fabbricato individuato nelle tavole grafiche del PdR come norma particolare 4 è consentito un ampliamento pari a 60 mc mediante il tamponamento dei due porticati esistenti. Il tamponamento sarà realizzato con materiali consoni alla tradizione edilizia locale e nel rispetto della composizione di facciata originaria ed al contesto limitrofo.</p>																								

Ambito n.		5		Località							Montecucco												
Destinazioni d'uso degli edifici	Destinazioni			Modalità d'intervento							Servizi pubblici												
	Ammissibilità	QM	SDM	MS	RRC	RE	RU	A	CD	NC	PA		PdCc		SP di qualità		Esecuzione opere						
		%Vo SL	mq SL								a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)						
		mq/lab.	%SL								%a)	mq/lab.	%SL	%c)	%SL	%d)	a.u.	I	II				
Residenza extra-agricola	1a	A	100	-	-	-	-	-	-	PdCc	PdCc	\	\	\	30	\	100	\	\	\	\	\	\
Assentiti	Volume predefinito		250 mc																				
	SL		\																				
	SC		\																				
	H1 - altezza del fronte		6,00																				
	H2 - altezza dell'edificio		8,00																				
<p>Per l'ambito individuato nelle tavole grafiche del PdR come norma particolare 5 è consentita la riconversione (parziale) a destinazione residenziale del capannone esistente, per una volumetria non superiore a 250 mc.</p>																							

Ambito n.		6		Località							via Paigle												
Destinazioni d'uso degli edifici	Destinazioni			Modalità d'intervento							Servizi pubblici												
	Ammissibilità	QM	SDM	MS	RRC	RE	RU	A	CD	NC	PA		PdCc		SP di qualità		Esecuzione opere						
		%Vo SL	mq SL								a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)						
		mq/lab.	%SL								%a)	mq/lab.	%SL	%c)	%SL	%d)	a.u.	I	II				
Residenza extra-agricola	1a	A	100	-	-	-	-	-	-	PdCc	-	-	\	\	\	30	\	100	\	\	\	\	\
Assentiti	Volume predefinito		450 mc																				
	SL		\																				
	SC		\																				
	H1 - altezza del fronte		6,00																				
	H2 - altezza dell'edificio		8,00																				
<p>Per l'ambito individuato nelle tavole grafiche del PdR come norma particolare 6 è consentita la nuova edificazione di un fabbricato residenziale per una volumetria pari a 450 mc. Le potenzialità edificatorie assentite dovranno collocarsi in sovralzo all'autorimessa seminterrata esistente.</p>																							

Ambito n.		7		Località							Corso Zanardelli												
Destinazioni d'uso degli edifici	Destinazioni			Modalità d'intervento							Servizi pubblici												
	Ammissibilità	QM	SDM	MS	RRC	RE	RU	A	CD	NC	PA		PdCc		SP di qualità		Esecuzione opere						
		%Vo SL	mq SL								a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)						
		mq/lab.	%SL								%a)	mq/lab.	%SL	%c)	%SL	%d)	a.u.	I	II				
Residenza extra-agricola	1a	A	P	-	-	-	-	-	-	PdCc	-	-	\	\	\	30	\	100	\	\	\	\	\
Assentiti	Volume predefinito		\																				
	SL		\																				
	SC		\																				
	H1 - altezza del fronte		\																				
	H2 - altezza dell'edificio		\																				
<p>Per l'ambito individuato nelle tavole grafiche del PdR come norma particolare 7 sono consentiti interventi di ristrutturazione che non prevedono la demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente.</p>																							

Ambito n.		8		Località							via Dosso										
GIA' ATTUATA alla data di adozione delle presenti norme.																					
Destinazioni d'uso degli edifici	Destinazioni			Modalità d'intervento							Servizi pubblici										
	Ammissibilità	QM	SDM	MS	RRC	RE	RU	A	CD	NC	PA		PdCc		SP di qualità		Esecuzione opere				
		% Vo SL	mq SL								a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)				
		mq/lab.	% SL								% a)	mq/lab.	% SL	% c)	% SL	% d)	a.u.	I	II		
<i>Studio professionale</i>	3b	A	P	\	-	-	-	-	-	PdCc	-	\	\	\	\	\	\	\	A	A	\
Assentiti	Volume predefinito		\																		
	SL		\																		
	SC		\																		
	H1 - altezza del fronte		\																		
	H2 - altezza dell'edificio		\																		
<p>Per l'edificio individuato nelle tavole grafiche del PdR con norma particolare 8 è consentita la realizzazione di uno spazio, da ricavare in parte del fabbricato stesso, da riservare a "Sala del Commiato" con annessa camera ardente e servizio igienico per il pubblico, a supporto dell'attività di Onoranze Funebri già insediata in loco.</p> <p>Le possibilità di realizzazione di tale funzione sono subordinate al reperimento di n. 10 posti auto interni alla proprietà o nelle aree limitrofe di proprietà diversa, previa convenzione registrata e trascritta con le proprietà confinanti.</p>																					

27 31.4 DESTINAZIONI, MODALITÀ D'INTERVENTO E SERVIZI PUBBLICI

Destinazioni d'uso degli edifici	Ammissibilità	Destinazioni					Modalità d'intervento						Servizi pubblici										
		QM % V o SL	SDM mq SL	MS	RRC	RE	RU	A	CD	NC	PA		PdCc		SP di qualità		Esecuzione opere						
											a)		b)		c)		d)		e)				
											mq/ab.	%SL	%a)	mq/ab.	%SL	%c)	%SL	%d)	a.u.	I	II		
Residenziale	Residenza extra-agricola	1a	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PR	PdC*	PdC	PdC	\	\	100	30	\	\	\	\	A	A	NA
	Residenza agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Resid. extra-agricola in ambito extra-urbano	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Residenza di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Resid. non riconosciuta negli ambiti di Piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico	Albergo	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Condhotel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Attività ricettiva non alberghiera	2g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Direzionale	Complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Studio professionale	3b	A	40	200 at	PdC	PdC	PdC	PR	PdCc	PdCc	PdCc	\	100	50	\	100	50	\	\	A	A	NA
	Ufficio complementare ad altra attività	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commerciale	Esercizio di vicinato	4a	A	20	150 at	PdC	PdC	PdC	PR	PdCc	PdCc	PdCc	\	100	50	\	100	50	\	\	A	A	NA
	Media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Autosalone e/o esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Pubblico esercizio	4f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttivo	Prod. extra-agricolo in ambito extra-urbano	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Artigianato di servizio	5b	A	30	200 at	PdC	PdC	PdC	PR	PdCc	PdCc	PdCc	\	20	50	\	20	50	\	\	A	A	NA
	Attività non riconosciuta negli ambiti di Piano	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Commercio all'ingrosso	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Deposito a cielo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	Depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Allevamenti zootecnici famigliari	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Allevamenti con limite alla stabulazione	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Allevamenti oltre il limite alla stabulazione	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altro	Discoteche, sale da ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Parcheggi privati	7b	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PR	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\

A: destinazioni ammesse

NA: destinazioni non ammesse

QM: quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

SDM: soglia dimensionale massima

SV: superficie di vendita (per le destinazioni commerciali)

P: valore preesistente alla data d'adozione delle presenti Norme

at: per ogni singola attività

lo: sul lotto

al: per alloggio (massimo 1 alloggio per ogni attività)

es: per esercizio (massimo 1 esercizio per ogni attività)

PdC*: Per interventi relativi ad una soglia massima di 50,00 mc la modalità di intervento assentita è il PdC, per potenzialità volumetriche superiori si ricorre al PdCc.

MS: manutenzione straordinaria

RRC: restauro e risanamento conservativo

RE: ristrutturazione edilizia

RU: ristrutturazione urbanistica

A: ampliamento

CD: cambio di destinazione d'uso, con opere per tutte le destinazioni e senza opere per le destinazioni 4b, 4c, 4d, 4e, 4f (la destinazione d'uso da considerare è quella finale)

NC: nuova costruzione

PA: Piano Attuativo (Piano di Recupero, Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione, Programma Integrato d'Intervento)

PdCc: Permesso di Costruire convenzionato

PdC: Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo

a): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PA)

b): quota massima monetizzabile

c): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PdCc)

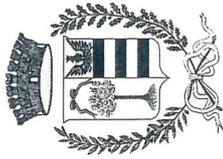
d): quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento (servizi pubblici di qualità)

e): esecuzione di opere convenzionate, di valore uguale alla somma della monetizzazione dei servizi pubblici con la monetizzazione - obbligatoria - dei servizi pubblici di qualità

a.u.: arredo urbano

I: opere di urbanizzazione primaria

II: opere di urbanizzazione secondaria



COMUNE DI
GARDONE RIVIERA
Provincia di Brescia

Scheda "C"

IMMOBILI OGGETTO DI VALORIZZAZIONE MEDIANTE LOCAZIONE ANNO 2021

N.	DENOMINAZIONE	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	UBICAZIONE	NOTE
1	UFFICIO POSTALE "EX HOTEL CENTRALE"	Fg 18 mapp.le 2724/14	Via G.B. Cipani	Affidamento in locazione di immobile

IMMOBILI OGGETTO DI VALORIZZAZIONE MEDIANTE LOCAZIONE ANNO 2022

N.	DENOMINAZIONE	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	UBICAZIONE	NOTE
2	RISORANTE CASINO'	Fg 20 mapp.le 2412	Corso Zanardelli 164	Affidamento in locazione di immobile mediante procedura di evidenza pubblica

IMMOBILI OGGETTO DI VALORIZZAZIONE MEDIANTE CONCESSIONE ANNO 2022

N.	DENOMINAZIONE	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	SUPERFICIE mq	UBICAZIONE	NOTE
3	CAMPO SPORTIVO SAN MICHELE	/	/	/	Affidamento in concessione di immobile mediante procedura di evidenza pubblica