



COMUNE DI PADENGHE SUL GARDA

SUAP SPORTELLO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE ai sensi art.8 D.P.R. 160/2010

Progetto di ampliamento struttura ricettiva esistente VIA SAN MICHELE

COMMITTENTE	Soc. PONENTINO SRL Largo Fontanella Borghese n.19 - ROMA e-mail fabriziocavazza@gmail.com C.F. - P.I.01071041006 tel.0365 502013
PROGETTISTA 	Arch.Silvano Buzzi di SILVANO BUZZI & PARTNERS SRL 25077 Roè Volciano (BS) Via A. Bellini, 9 Tel. 0365 59581 — Fax 0365 5958600 e-mail: info@buzzipartners.it pec: buzzipartnersrl@pec.it C.F. - P.I. 04036720987
RESP. di COMMESSA COLLABORATORI	S01

DOCUMENTO	BOZZA DI CONVENZIONE URBANISTICA			
A03 SU				
01 - SUAP				
r00				
COMMESSA	EMISSIONE	CLIENTE	INCARICO	REDAZIONE
U 798	Aprile 2025	S 500		VERIFICATO S01
				REDATTO C16

REPERTORIO N _____
COMUNE DI PADENGHE SUL GARDA

RACCOLTA N _____
PROVINCIA DI BRESCIA

CONVENZIONE URBANISTICA
SPORTELLO UNICO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE ex art. DPR 160/2010
"Ampliamento struttura ricettiva esistente in via San Michele"

REPUBBLICA ITALIANA

Con la presente privata scrittura e per tutti gli effetti di legge, tra i sottoscritti Signori:

....., nato a (BS) il giorno, domiciliato per la carica presso la casa comunale di cui infra, codice fiscale, che interviene al presente atto quale Responsabile dell'Area Tecnica del "COMUNE DI PADENGHE SUL GARDA", con sede legale in Via I. Barbieri, 3 25080 Padenghe sul Garda (BS), 1, c.f. 00855780177 P.IVA: 00583110986, domicilio digitale: comune.padenghesulgarda@legalmail.it, che qui interviene in nome dello stesso Comune, ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, munito dei necessari poteri per effetto della deliberazione del Decreto del Sindaco n. del, ai sensi dell'articolo 50, comma 10, del citato Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, esecutiva per legge;
(nel seguito del presente atto denominato semplicemente "Comune", da una parte);

Sig.ra GIULIANA CAVAZZA, nata a Portsmouth (GBR) il 20/09/1980, codice fiscale CVZGLN80P60Z114G, residente in 25080 – Soiano del Lago (BS) via Gambinale, 2, in qualità di Legale rappresentante della Soc. PONENTINO SRL con sede legale in 00186 - Comune di ROMA (RM), via Largo Fontanella di Borghese, 19, numero REA RM – 251581, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese 02528810589, Soggetto nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Proponente», dall'altra parte.

PREMESSO

Che la Soc. PONENTINO SRL è proprietaria delle aree in Padenghe sul Garda (BS) acquistate con atto notarile Notaio con studio in via in data N. repertorio N. raccolta Registrato a e trascritto a, e distinte in catasto SEZ. URB. NCT Foglio 3 particella 423

in qualità di **“Proponente”**

ha presentato al SUAP in data domanda registrata al numero di protocollo generale e al numero di pratica edilizia, tendente a ottenere l’approvazione del SUAP in variante al PGT ai sensi dell’art.8 DPR 160/2010 denominato “Suap ampliamento struttura ricettiva via San Michele”, inerente gli immobili sopra specificati

- che le superfici territoriali, interne ed esterne al perimetro del SUAP, sono state calcolate mediante misura planimetrica diretta su supporto informatico;
- che gli immobili di proprietà della società Proponente ricadono nel Piano delle Regole del PGT vigente in Ambito SA– Aree di salvaguardia ambientale;
- che la proposta di SUAP, redatta da:
Arch. Silvano Buzzi iscritto all’Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 375, della SILVANO BUZZI & PARTNERS SRL, con studio in 25077 - Roè Volciano, via Bellini, 9 tel. 0365/59581, C.F. – P.I. 04036720987, **non è conforme alle previsioni del PGT vigente**;
- che il progetto delle opere di urbanizzazione è stato redatto dal Arch. Silvano Buzzi, della SILVANO BUZZI & PARTNERS SRL;
- che il comparto è sottoposto a vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. 22/01/2004 n. 42.
- che sul comparto non gravano vincoli di natura storico-architettonica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostino la realizzazione del SUAP o che la subordinano ad autorizzazione di altre autorità;
- che la proposta di SUAP è stata sottoposta a VAS con la prima conferenza dei Servizi in data.....e la seconda conferenza dei Servizi in data.....
- L’Autorità Competente ha emesso il parere motivato in data.....
- che in data..... si è svolta la conferenza decisoria SUAP e il verbale è stato pubblicato per 15+15 giorni e non sono pervenute osservazioni.
- che il SUAP “Ampliamento struttura ricettiva esistente in via San Michele” è stato approvato in via definitiva con delibera di Consiglio Comunale n. in data e pubblicato sul BURL in data.....
- che il Proponente dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione urbanistica.

Tutto ciò premesso,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Le premesse formano parte integrante della presente convenzione urbanistica.

2. Il Comune di Padenghe sul Garda autorizza, la società PONENTINO SRL ad attuare il SUAP denominato "SUAP Ampliamento struttura ricettiva esistente in via San Michele" secondo quanto indicato negli elaborati approvati ed allegati alla deliberazione di Consiglio Comunale n. del e depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

3. Il Proponente è obbligato per sé e per aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal Proponente con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

5. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal Proponente non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione di quelle già rilasciate.

Art. 2 – OBBLIGO GENERALE

1. Il Proponente si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per sé vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestati con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. La stipula della presente convenzione dovrà avvenire entro il termine di mesi 3 (TRE) dalla data di approvazione del SUAP.

2. Tutti i termini previsti nei punti successivi del presente articolo decorrono dalla data di sottoscrizione della presente convenzione urbanistica.

3. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, dovranno essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di mesi 9 (nove) per l'inizio lavori dal rilascio del Titolo unico, anni 3 (tre) per l'ultimazione dei lavori dalla data di inizio lavori.

Art. 4 - DATI PARAMETRICI DELL'INTERVENTO

L'intervento di ampliamento del campeggio non richiede alcun titolo abilitativo edilizio ai sensi L.R. 27/2015. Sono oggetto di titolo abilitativo le opere di urbanizzazione private da realizzare per l'organizzazione dell'area a campeggio individuata dal SUAP.

1. I dati relativi al SUAP (di cui non si richiede titolo abilitativo) sono i seguenti:

- Superficie territoriale m^2 12.688,00
- Ipotesi dotazione Standard urbanistico da reperire:
 $N.4 \text{ utenti/piazzola} \times n.49 \text{ piazzole} = 196 \text{ utenti} \times 3m^2/\text{utente} = m^2 588,00$

2. Si esplicitano i valori relativi all'ipotesi di utilizzare il volume derivante dalla capacità edificatoria del comparto così determinata:

- ST m^2 12.688,00 I.F. $0,04m^2/m^2$ pari a:

SL m^2 507,52

Volume m^3 1.522,56

- Standard dovuto

100% sl $507,52 m^2 < m^2 588,00$

- Lo standard reperito è pari a m^2 600 localizzati su porzione dell'area distinta al Catasto Terreni Foglio 3 particella 446.

3. Se la volumetria derivante dalla capacità edificatoria del comparto fosse utilizzata con allestimenti fissi, gli oneri dovuti sarebbero così quantificati:

- Opere Urbanizzazione primaria $222,00 \text{ €/m}^2 \times 507,52 m^2 = \text{€ } 112.669,44$
Opere Urbanizzazione secondaria $156,00 \text{ €/m}^2 \times 507,52 m^2 = \text{€ } 79.173,12$
€ 191.842,56

- Il contributo COSTO COSTRUZIONE $507,52 m^2 \times 1.000,00\text{€/m}^2 \times 10\% = \text{€ } 50.752,00$

Art. 5 – MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD e STANDARD DI QUALITA'

1. Lo standard da reperire per il SUAP è pari a m^2 588,00, che è stato reperito con la porzione di terreno dislocata al C.T. Foglio 3 mapp.446 , pertanto non si provvederà alla monetizzazione.

Art. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. I Proponente assume a proprio totale carico, o per propri aventi causa, gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione privata, così come evidenziate negli elaborati di progetto del SUAP, da realizzare su aree private:

- a) viabilità interna al comparto a servizio delle piazzole;

- b) sottoservizi e reti tecnologiche: raccolta acque bianche, rete energia elettrica;
- 2. Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con le modalità previste dalla «Direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo» impartita dal Ministero dei lavori pubblici il 3 marzo 1999 (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 58 in data 11 marzo 1999).
- 3. Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui al D.Lgs. 152/2006.

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE REALIZZATE DA SOGGETTI CONCESSIONARI, AFFIDATARI O GESTORI DI INFRASTRUTTURE PUBBLICHE O PRIVATE PER LA PRESTAZIONE DEI SERVIZI A RETE

- 1. Gli allestimenti relativi alle reti telefonia, energia elettrica, e le opere relative alle reti acquedotto, metano e raccordo fogne nere, sono riservati, ai soggetti concessionari, affidatari, o gestori di infrastrutture pubbliche o private per la prestazione dei servizi a rete cui in epigrafe.
- 2. Per quanto attiene le opere di cui al comma 1 del presente articolo, il Proponente provvede tempestivamente a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, per l'attrezzamento dell'intero comparto di SUAP, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione.

ART. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

- 1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive del Proponente, a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica e nel contempo sottratte al regime del collaudo, le seguenti opere interne al lotto privato:
 - a) eventuali strade a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previste come aree pubbliche o di uso pubblico, dal progetto esecutivo o dalle tavole di SUAP, chiuse con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o d'uso pubblico;
 - b) passaggi pedonali e viabilità interna al lotto afferenti alle singole utilizzazioni;
 - c) posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
 - d) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;
 - e) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
 - f) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti alle utenze private.

ART. 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA E ONERI

1. Non sono previste opere di urbanizzazione secondaria.

Nulla dovrà il Proponente a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria.

ART. 10 – ONERI PER SMALTIMENTO RIFIUTI

L'importo degli oneri di urbanizzazione per lo smaltimento rifiuti non è dovuto.

ART. 11 – CONTRIBUTO STANDARD DI QUALITA'

1. In conformità dell'art.45 delle NTA del PGT si determina lo standard di qualità aggiuntivo in misura del 20% della SL teorica ammissibile nel comparto:

$SL \text{ m}^2 507,52 \times 20\% = \text{m}^2 101,50$ per valore della monetizzazione € /m² 160,00 = **€ 16.240,64**

che vengono corrisposti in unica soluzione alla sottoscrizione della presente convenzione.

ART. 12 – COMPENSAZIONE ECOLOGICA

1. IL Proponente si impegna a prevedere opere di compensazione ecologica finalizzate all'attuazione di interventi di potenziamento degli elementi di naturalità diffusa, di mantenimento della funzionalità ecologica e di mitigazione paesistico ambientale.

2. Le aree interessate dalle opere di compensazione ecologica–saranno indicate dall'A.C. al fine dell'attuazione dei disposti di Rec e Plis della Valtenesi.

3. La determinazione delle superfici da dedicare alle opere di compensazione ecologica si è ottenuta utilizzando il metodo STRAIN;

a) progetto compensazione SUAP m² 3.203,00.

4. Le opere di compensazione ecologica interesseranno un'area di m² 3.203,00 di superficie con un impegno di spesa pari ad € 6.406,00,00 corrispondenti ad €/m² 2,00 di riqualificazione di area pubblica.

5. L'importo di cui al comma 4 viene garantito con polizza fidejussoria assicurativa come riportato al successivo art. 13.

ART. 13 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo calcolato a spese del Proponente ammonta a:

a) progetto di compensazione ecologica € 6.406,00

2. A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione il Proponente presta adeguate garanzie finanziarie per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 1, lettera a) con fidejussione assicurativa n. in data emessa dalla

compagnia assicurativa per € 6.406,00 (euro seimilaquattrocentosei/00).

4. 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. In ogni caso il Proponente è obbligato in solido con i suoi fideiussori.

La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a richiesta del Comune, previa diffida e messa in mora con termine ad adempiere non inferiore a giorni 30 (trenta).

ART. 14 – AREE IN CESSIONE

1. Si prevede la cessione a favore del Comune di un'area pari a m² 600 localizzata su porzione di terreno distinta al Catasto Terreni Foglio 3 particella 446.

L'area verrà messa a disposizione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, libera da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami.

2. Il Proponente si impegna, e a tal fine assume ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

3. Qualora per qualunque motivo, sia accertato che le aree cedute siano in misura inferiore a quella prevista dalla presente convenzione il Proponente è obbligato al reperimento delle aree mancanti.

4. Il Proponente, con la firma della convenzione urbanistica, conferiscono procura irrevocabile al rappresentante del Comune competente alla firma della stessa convenzione, a sottoscrivere anche per loro il successivo atto di identificazione catastale una volta intervenuta l'approvazione del frazionamento.

ART. 15 – PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di SUAP è composto da:

a) Allegati

A01VAS_Rapporto preliminare (scoping);

A01 SUAP_Relazione tecnico-urbanistica

A02 SUAP_Documentazione fotografica e Render di progetto.

A03 SUAP_Dichiarazione e relazione barriere architettoniche

A04 SUAP_Relazione paesaggistica;

-Relazione geologica

a) Tavole

T01SUAP_ Estratti cartografici;

T02SUAP_ Rilievo stato di fatto;
T03SUAP_ Planimetria di progetto;
T04SUAP_ Tipologia case mobili;
T05SUAP_ Reti;
T06SUAP_ Profili ambientali.
T07SUAP_ Planimetria dotazioni campeggio
T08SUAP_ Verifica barriere architettoniche

2. Il progetto di SUAP è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e il Proponente, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, lettere a) e b), quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

ART. 16 - SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del Proponente.

ART. 17 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Il Proponente rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

2. Il Proponente autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano di Governo del Territorio; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342, per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

ART. 18 - ALLEGATI

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 30 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (T.U. in materia edilizia) si allega in copia conforme ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs. 82/2005 al presente atto sotto la lettera "A",

per formarne parte integrante e sostanziale, il certificato di destinazione urbanistica del Comune di Padenghe sul Garda, firmato digitalmente.

Il Comune di Padenghe sul Garda, come sopra rappresentato, dichiara che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente alla data del rilascio del certificato di cui sopra.

ART. 19 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Le parti dichiarano di aver ricevuto l'informativa di cui al Regolamento UE 2016/679 e presta il consenso al trattamento dei dati in relazione al presente atto e successivi adempimenti.

ART. 20 – COMUNICAZIONI E INDIRIZZI

Ai fini delle comunicazioni, le parti comunicano i seguenti recapiti:

per il "COMUNE DI PADENGHE SUL GARDA"

Via I.Barbieri n.3, 25080 Padenghe sul Garda (BS)

PEC: comune.padenghesulgarda@legalmail.it,

Per PONENTINO SRL

via Largo Fontanella di Borghese, 19 00186 ROMA (RM)

PEC: amministrazione@pec.ponentinosnc.it

Il Proponente
PONENTINO SRL

Il Comune di
PADENGHE SUL GARDA