

Repertorio N.

Raccolta N.

CONVENZIONE URBANISTICA

SUAP

ai sensi degli art. 11 al 15 del D.P.R. 380/2001 e degli art. 10 e 36, comma 2,

della L.R. 12/05 e s.m. e i.

**SUAP in variante al PGT – Intervento di riqualificazione e cambio
destinazione d'uso con opere da agricolo a produttivo di immobile
esistente e dell'area esterna di pertinenza su strada provinciale 28
(SP 28)**

L'anno duemilaventitre il giorno ----del mese di -----

In ----- Via ----- n. -- nel mio studio.

Avanti a me Dott.-----, Notaio in ----- (BS) iscritto
presso il Collegio Notarile del Distretto di Brescia, sono comparsi:

da una parte:

"COMUNE DI LONATO DEL GARDA"

con sede in Lonato del Garda (BS), Piazza Martiri della Libertà n. 12, Codice
Fiscale: 00832210173, qui rappresentato dal **Dott. SPAZZINI Michele**,
nato a Lonato (BS) il 22 febbraio 1966, domiciliato per la carica presso la
sede Municipale dell'Ente, Piazza Martiri della Libertà, 12 nella sua qualità di
Dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia ed Urbanistica del "COMUNE DI
LONATO DEL GARDA" – Codice Fiscale 00832210173 – Partita IVA
00832210173, investito dei poteri occorrenti a quanto infra giusto Decreto
Sindacale n. -- del ----- Protocollo-----, in adempimento della
delibera del Consiglio Comunale n. ----- in data -----, che in copia
certificata conforme si allega al presente atto sotto la lettera "A", nel seguito
del presente atto denominato semplicemente:

"Comune"

dall'altra parte:

Ammit s.r.l. con sede in Brescia via Creta 78, p. IVA 03481490989 qui rappresentata dal sig. PAPA Mauro, nato a Gavardo (BS) il 09 dicembre 1962, domiciliato in via Dei Giroli 2 a Gavardo (BS), nella sua qualità di Presidente, nel seguito del presente atto denominato semplicemente:

"proprietà".

Detti Comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo, mi dispensano dalla lettura di ogni e qualsiasi allegato alla presente convenzione, dichiarando di averne prima d'ora presa esatta conoscenza.

PREMETTONO QUANTO SEGUE:

- la Proprietà ha presentato in data 08/03/2023 protocollo 2023/0011359 istanza di avvio del procedimento per l'approvazione del progetto in variante al Piano delle Regole del PGT vigente, per il cambio di destinazione d'uso da agricolo a produttivo, con opere, dell'immobile sito in Lonato del Garda su Strada Provinciale 28 (SP28) al confine con il comune di Bedizzole, individuato dal Foglio 15 mapp.116-117-118 catasto Terreni e Foglio 15 mapp. 225 del catasto fabbricati del comune di Lonato del Garda;
- con deliberazione della Giunta comunale n. 185 del 12 dicembre 2023 è stato dato avvio del procedimento per la verifica di assoggettabilità alla VAS per il progetto S.U.A.P. in variante al P.G.T. ai sensi dell'art. 97 della L.R. n.12/2005, presentato dalla società AMMIT SRL (pratica edilizia EDI/2023/00127/PAV) per il cambio di destinazione d'uso da agricolo a produttivo, con opere sull'immobile sito su Strada Provincia 28 (SP 28)
 - gli immobili ricadono in zona "AAS - Aree Agricole di Salvaguardia" (art. 48 del Piano delle Regole costituente il PGT);
 - Che l'intervento oggetto della domanda è subordinato alla preventiva approvazione di un SUAP di variante al PGT
- Che è stato chiarito, a seguito della nota della Provincia di Brescia

pervenuta al comune di Lonato del Garda in data 08/03/2024 prot. 10430 e della richiamata lettera prot. 227483/23 del 28/11/23, che il progetto in variante al P.G.T. ai sensi dell'art. 97 della L.R. n.12/2005 ha per oggetto (non la modifica della destinazione dell'area che rimane l'originaria AAS ma) esclusivamente la modifica della destinazione d'uso (con opere) da agricolo a produttivo di un fabbricato esistente e dell'area esterna di pertinenza sito su strada provincia 28 (SP 28) come rappresentato nelle tavole trasmesse in data 15/03/2024 prot. 11.645 e nel rapporto preliminare modificato in data 29 marzo 2024 prot. 13579 redatte dall'arch. Franceschi Riccardo con studio a Brescia in via Massimo D'Azeglio;

- che con nota pervenuta al comune di Lonato del Garda in data 08/03/2024 protocollo 1889 l'ente Parco del Mincio ha reso noto, sotto il profilo della valutazione di incidenza di cui alla dgr XI/5523 del 16/11/2021, che le informazioni fornite consentono di escludere incidenze negative significative, dirette o indirette, e la compromissione dell'integrità degli habitat e specie, a seguito della realizzazione dell'intervento proposto, nel rispetto di quanto riportato nelle condizioni d'obbligo, escludendo l'istanza dalla necessità di una successiva fase di valutazione appropriata
- sotto il medesimo profilo della valutazione di incidenza la Provincia di Brescia con lettera in data 08/03/2024 protocollo comunale n. 10430 ha comunicato, preso atto dell'indagine di Screening in relazione all'Allegato F utilizzato, che stante la notevole distanza dell'area di progetto dal Sito RN 2000 indagato sul territorio di Castiglione delle Stiviere (che supera gli 8 km) che non sia necessaria alcuna procedura di Screening di Incidenza,

non potendo ragionevolmente verificarsi effetti diretti ed indiretti sia sugli habitat, che sulle specie, o sugli habitat di specie e le rispettive Misure di Conservazione.

- che il progetto **di riqualificazione e cambio destinazione d'uso** a agricolo a produttivo di un fabbricato esistente e dell'area esterna di pertinenza **in variante al PGT** è stato sottoposto a verifica di assoggettabilità alla VAS (Valutazione Ambientale Strategica) conclusasi con Decreto n. 1 del 23/05/2024 da parte dell'Autorità Competente, nominata con deliberazione della Giunta Comunale n. n. 185 del 12 dicembre 2023, che ha dichiarato la non assoggettabilità alla VAS
- che il progetto **di riqualificazione e cambio destinazione d'uso** a agricolo a produttivo di un fabbricato esistente e dell'area esterna di pertinenza **in variante al PGT** è stato sottoposto all'esame da parte della Conferenza di servizi prevista dall'art. 8 del DPR 7 settembre 2010, n. 160 richiamata dall'art. 97 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 conclusa positivamente con Determina dirigenziale n. ____ del _____
- che con atto dirigenziale della Provincia di Brescia n° ____ del _____ il Dirigente Settore Pianificazione Territoriale ha espresso la valutazione di compatibilità con il PTCP relativa al progetto di cui trattasi in variante oggetto della presente convenzione.
- che con nota pervenuta al comune di Lonato del Garda in data _____ prot. _____ la Regione Lombardia evidenzia che la variante in questione, modificando esclusivamente il piano delle regole (e non il documento di piano), non comporta la necessità del parere regionale (sulla compatibilità del piano rispetto al raggiungimento degli obiettivi del PTR (Piano Territoriale Regionale));
- Che il progetto **di riqualificazione e cambio destinazione d'uso** a agricolo a produttivo di un fabbricato esistente e dell'area esterna di

pertinenza **in variante al PGT** è stato esaminato dalla Commissione Urbanistica in data 00/00/0000;

- che il committente ha depositato in data _____ l'atto unilaterale d'obbligo previsto dall'articolo 97, comma 5 bis, della Legge Regionale 11 maggio 2012, n. 12;
- Che il Consiglio Comunale di Lonato del Garda ha il progetto **di riqualificazione e cambio destinazione d'uso** a agricolo a produttivo di un fabbricato esistente e dell'area esterna di pertinenza **in variante al PGT** con deliberazione n. 000
- Che la Proprietà ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

TUTTO CIO' PREMESSO

ritenendo necessario disciplinare i rapporti fra Comune e la proprietà dell'area in ordine alla attuazione del SUAP in variante al PGT di cui trattasi, le parti intervenute

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

ART. 1 – LEGITTIMAZIONE

La "proprietà" dichiara di godere della piena proprietà e disponibilità delle aree oggetto il progetto **di riqualificazione e cambio destinazione d'uso** a agricolo a produttivo di un fabbricato esistente e dell'area esterna di pertinenza in variante al PGT di cui alla presente convenzione distinte e censite come segue:

in Comune di Lonato del Garda (BS)

Catasto TERRENI Foglio 15

Catasto Fabbricati Foglio 15 Sezione Urbana NCT

particella 225, Via Bettola snc, piano T, cat. C/2, cl. 1, consistenza mq. 540, superficie catastale totale mq. 781, Rendita Catastale Euro 446,22.

Catasto Terreni Foglio 15

particella 116, semin irrig cl. 1, Ha. 1.08.55, R.D. Euro 94,18, R.A. Euro 89,70;

particella 117, semin irrig cl. 1, Ha. O. 01. 85, R. D. Euro 1,61, R.A. Euro 1,53;

particella 118, semin irrig cl. 1, Ha. O. 04. 00, R. D. Euro

SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE

Art. 1 – Premesse

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

Ogni situazione ed ogni obbligazione, nessuna esclusa, contenuta nel presente atto sono estese ad acquirenti, successori ed aventi causa a qualunque titolo della società qui contraente.

Art. 2 – Autorizzazione ad attuare il progetto Suap di riqualificazione e cambio destinazione d'uso a agricolo a produttivo di un fabbricato esistente e dell'area esterna di pertinenza in variante al PGT.

Il Comune di Lonato del Garda autorizza la Proprietà ad attuare, mediante SUAP, il progetto **di riqualificazione e cambio destinazione d'uso a agricolo a produttivo di un fabbricato esistente e dell'area esterna di pertinenza in variante al PGT** approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 000 del 00/00/0000, secondo quanto indicato negli elaborati approvati ed allegati alla predetta deliberazione:

A. RAPPORTO PRELIMINARE per ESCLUSIONE VAS;

B. RELAZIONE TECNICA;

C. RELAZIONE GEOLOGICA;

D. RELAZIONE INVARIANZA IDRAULICA;

E. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;

F. RELAZIONE URBANISTICA;

G. SCREENING PREVALUTAZIONI.

1. ESTRATTO CARTA TECNICA REGIONALE;
2. ESTRATTO di P.G.T. VIGENTE;
3. ESTRATTO AEREOFOTOGRAMMETRICO;
4. ESTRATTI di MAPPA;
5. PLANIMETRIA di RILIEVO PLANIALTIMETRICO – STATO di FATTO;
6. PLANIMETRIA di RILIEVO - CALCOLO SUPERFICE FONDIARIA;
7. PLANIMETRIA di SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRICO;
8. PLANIMETRIA di PROGETTO PLANIMETRICO;
9. PLANIMETRIA DATI URBANISTICI - STATO di FATTO;
10. PLANIMETRIA DATI URBANISTICI - STATO di PROGETTO;
11. PLANIMETRIA VERDE PROFONDO;
12. PIANTE STATO di PROGETTO;
13. SEZIONI STATO di PROGETTO;
14. PROSPETTI STATO di PROGETTO;
15. RELAZIONE di COMPATIBILITA' ECOLOGICA AMBIENTALE;
16. RELAZIONE di COMPATIBILITA' IDRAULICA;
17. VISURE CATASTALI;
18. SCHEMA di CONVENZIONE.

Art. 3 – Dati dell'intervento

I dati relativi al SUAP in VARIANTE al PGT denominato "SUAP – NUOVO CAPANNONE INDUSTRIALE" sono i seguenti:

DATI SITUAZIONE ESISTENTE

Area agricola in stato di abbandono	mq. 13.896,80
Portico agricolo	mq. 116,92
• (A) Deposito agricolo	mq. 423,28

Superficie coperta totale mq. 540,20

(A) Totale slp esistente mq. 423,28

DATI DI PROGETTO

Area ad uso produttivo mq 3.416,10

Area restituita all'uso agricolo mq 10.480,82

Area totale mq 13.896,92;

RIEPILOGO SLP

	Spazio	Superficie	Superficie Utile	Tipologia
Piano Terra	Tettoia aperta	27,13 m ²		Accessoria
	Androne ingresso	21,27 m ²	17,75 m ²	Lorda
	Atrio	29,20 m ²	27,99 m ²	Lorda
	Scala	19,12 m ²		Accessoria
	Ufficio/Reception 1	43,18 m ²	34,61 m ²	Lorda
	Ufficio 2	40,11 m ²	34,49 m ²	Lorda
	Bagno 1	6,95 m ²	5,02 m ²	Lorda
	Bagno 2	8,77 m ²	5,19 m ²	Lorda
	Anti bagno 1	3,78 m ²	3,09 m ²	Lorda
	Anti bagno 2	6,18 m ²	4,24 m ²	Lorda
	Ricovero automezzi	310,63 m ²	283,84 m ²	Lorda
	Parcheggio automobili	122,26 m ²		Accessoria
Piano Primo	Ufficio 3	25,60 m ²	20,79 m ²	Lorda
	Ufficio 4	27,51 m ²	20,78 m ²	Lorda
	Ufficio 5	32,95 m ²	25,65 m ²	Lorda
	Atrio 2	2,75 m ²	2,28 m ²	Lorda
	Archivio	10,24 m ²	8,33 m ²	Lorda
	Bagno 3	7,46 m ²	5,05 m ²	Lorda
	Anti bagno 3	4,05 m ²	3,07 m ²	Lorda
	Ballatoio	7,25 m ²		Accessoria
	TOTALE	756,39 m ²	502,17 m ²	

SL: Superficie Lorda	580,63 m ²
SA: Superficie Accessoria	175,76 m ²
SU: Superficie Utile	502,17 m ²
SC: Superficie Complessiva = SU+60% SA =	607,63 m ²
SCOP: Superficie Coperta	633,63 m ²
STOT: Superficie Totale	756,39 m ²
SCAL: Superficie Calpestabile	667,48 m ²

• Superficie a verde di progetto mq 543_____

• Altezza massima del Fronte da PGT m. 6,90_____

• Altezza massima di progetto m. 9.15_____

Monetizzazione standard:

- Aree da cedere al Comune per standard (20% della S.L.): mq 116,12;
- AREA da MONETIZZARE mq 116,12;
- **Monetizzazione standard di qualità (Contributo**

Compensativo Aggiuntivo):

- SL mq 580,63
- STANDARD DI QUALITA' (Contributo Compensativo Aggiuntivo)
- (38,50% della S.L.) mq 223,54
- AREA da MONETIZZARE mq 223,54

Le parti danno atto e precisano che il progetto Suap in variante ai sensi dell'art. 97 della L.R 12/2005 e art. 8 del DPR 7 settembre 2010 n. 160 ha per oggetto esclusivamente la modifica della destinazione d'uso (con opere) da agricolo a produttivo di un fabbricato esistente e dell'area esterna di pertinenza sito su strada provincia 28 (SP 28) mentre la destinazione dell'area rimane l'originaria AAS come rappresentato nelle tavole trasmesse in data 15/03/2024 prot. 11.645 e nel rapporto preliminare modificato in data 29 marzo 2024 prot. 13579 redatte dall'arch. Franceschi Riccardo con studio a Brescia in via Massimo D'Azeglio

In sede di rilascio del Permesso di Costruire, e/o titoli urbanistici equivalenti, potranno essere consentite variazioni plano-volumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico.

Art. 5 – Aree e Opere di Urbanizzazione Primaria

Il progetto **di riqualificazione e cambio destinazione d'uso** a agricolo a produttivo di un fabbricato esistente e dell'area esterna di pertinenza **in variante al PGT** non prevede aree e opere di Urbanizzazione Primaria.

Art. 6 – Aree e Opere di Urbanizzazione Secondaria

Il progetto **di riqualificazione e cambio destinazione d'uso** a agricolo a produttivo di un fabbricato esistente e dell'area esterna di pertinenza **in variante al PGT** non prevede aree e opere di Urbanizzazione Secondaria.

Art. 7 – Monetizzazione aree di standard

In conformità alle previsioni del progetto **di riqualificazione e cambio destinazione d'uso** a agricolo a produttivo di un fabbricato esistente e dell'area esterna di pertinenza **in variante al PGT** l'area da cedere al Comune a titolo di standard pari a mq 116,12 (centosedici/12), (mq. 580,63x 20%), viene integralmente monetizzata. L'importo dovuto al Comune per la monetizzazione delle aree non cedute è pari ad Euro 6.502,72 (mq 116,12 €/mq 56,00).

L'importo è stato già versato integralmente mediante:

bonifico bancario eseguito in data

da BANCA

Filiale di

operazione n.

Di detta somma il Comune, come sopra rappresentato, rilascia alla società "

Ammit s.r.l. con sede in Brescia via Creta 78, corrispondente quietanza.

Art. 8 – Monetizzazione aree per STANDARD DI QUALITA' (Contributo Compensativo Aggiuntivo)

In conformità alle del progetto **di riqualificazione e cambio destinazione d'uso** a agricolo a produttivo di un fabbricato esistente e

dell'area esterna di pertinenza **in variante al PGT** l'area da cedere al Comune a titolo di standard di qualità (contributo compensativo aggiuntivo CCA) pari a mq 207,14 (38,50% della S.L.), viene integralmente monetizzata. L'importo dovuto al Comune per la monetizzazione delle aree per standard di qualità non cedute è pari ad Euro 12.518,24 (dodicimilacinquecentodiciotto/24) (mq 580,63 x €/mq 38,50% x € 56,00).

L'importo è stato già versato integralmente mediante:

bonifico bancario eseguito in data

da BANCA

Filiale di

operazione n.

Di detta somma il Comune, come sopra rappresentato, rilascia alla società "

Ammit s.r.l. con sede in Brescia via Creta 78, corrispondente quietanza.

Art. 9 – Oneri di Urbanizzazione

Il lottizzante dovrà versare integralmente gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e smaltimento rifiuti solidi con riferimento alle tariffe vigenti al momento del rilascio dei vari Permessi di Costruire o diverso ed equiparato titolo abilitativo.

Art. 10 – Allacciamento ai Pubblici servizi

Non risulta depositata agli atti la dichiarazione degli enti erogatori dei servizi di allacciare l'insediamento alle proprie reti. Pertanto la Ammit s.r.l. dichiara di accollarsi ogni onere e spesa per l'allacciamento alle reti esistenti, con esonero per il Comune di Lonato del Garda di ogni contributo o rimborso non espressamente concordato.

Art. 11 – Cessione Aree e Opere

Non sono previste cessioni al Comune di Lonato del Garda e non sono previste opere di urbanizzazione di alcun genere.

Art. 12– Altri Obblighi: collaudo degli shapefile

Ammit s.r.l. provvede, a propria cura e spese, alla predisposizione degli elaborati necessari alla validazione da parte di Regione Lombardia per il collaudo propedeutico alla pubblicazione sul BURL della presente variante al PGT definitivamente approvata (shape file), compresa la procedura di precollaudo e caricamento dati sul PGT web.

L'incarico per la predisposizione degli elaborati necessari di cui al punto precedente, dovrà essere affidato da Ammit s.r.l., prima della sottoscrizione della presente convenzione.

Nel caso di alienazione degli immobili, la Ammit s.r.l. si impegna a rendere edotti gli acquirenti degli oneri e degli obblighi assunti con la presente convenzione.

Art. 13 – Spese

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico della Ammit s.r.l.; in particolare saranno a loro carico le spese relative agli atti notarili e agli oneri fiscali.

La stesura degli atti, la registrazione, la trascrizione dovranno essere fatte a cura e spese della Ammit s.r.l.

Art. 14 – Disposizioni conclusive

Per quanto non espressamente previsto nel presente atto, si fa esplicito riferimento alle norme di legge ed ai regolamenti in materia.

Si richiamano in particolare, la legge 17/08/1942, n. 1150, la legge regionale 11/03/2005, n. 12, la legge 28/01/1977, n.10, il D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e la Legge 28/02/1985, n. 47, nonché tutte le modifiche ed integrazione alle citate leggi.

Le parti autorizzano il Conservatore dei Registri Immobiliari a trascrivere il presente atto affinché siano note ai terzi le obbligazioni qui assunte, esonerando lo stesso Conservatore da ogni responsabilità.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL COMUNE di LONATO del GARDA

Ammit s.r.l.