

DELIBERAZIONE N. 118 DEL 23/09/2025

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: **Avvio procedimento approvazione progetto Suap in variante al PGT ai sensi art. 97 della L.R. 12/2005 per la realizzazione di una struttura turistico ricettiva (ecoglamping) in loc. Lazzaretto - Nomina dell'Autorità Procedente e dell'Autorità Competente**

L'anno **duemilaventicinque**, addì **ventitré**, del mese di **settembre**, alle ore **17:00**, nella casa comunale, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente Legge, si è riunita la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

Ruolo	Nominativo	Presente	Assente
Sindaco	TARDANI ROBERTO		Si
Vicesindaco	ZILIOLI MONICA	Si	
componente	BIANCHI NICOLA	Si	
componente	CASTELLINI MASSIMO	Si	
componente	SIMONETTI CHRISTIAN		Si
componente	MUSCI MARIANGELA	Si	

Totale Presenti: **4**

Totale Assenti: **2**

Assiste all'adunanza il Segretario Generale, **SACCHI MAURIZIO**, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Vicesindaco **ZILIOLI MONICA**, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Deliberazione di Giunta Comunale n. 118 del 23/09/2025

Oggetto: Avvio procedimento approvazione progetto Suap in variante al PGT ai sensi art. 97 della L.R. 12/2005 per la realizzazione di una struttura turistico ricettiva (ecoglampping) in loc. Lazzaretto - Nomina dell'Autorità Procedente e dell'Autorità Competente

LA GIUNTA COMUNALE

RICHIAMATI:

- lo Statuto Comunale adottato con deliberazione di Consiglio Comunale numero 3 del 28/01/1998 (pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 13/3 del 30 marzo 1998) e successive modifiche ed integrazioni;
- l'articolo 48 "*Competenze delle Giunte*" del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (T.U.E.L.) e successive modifiche ed integrazioni;
- il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 "*Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali (T.U.E.L.)*" e successive modifiche ed integrazioni;
- la Legge 7 agosto 1990, n. 241 "*Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi*" e successive modifiche ed integrazioni;

RILEVATO che il Comune di Lonato del Garda è dotato di Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), approvato ai sensi di quanto previsto dalla L.R. 12/2005 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. 27 - Serie inserzioni e concorsi del 06/07/2011 (Variante al Piano di Governo del Territorio - Piano delle Regole);
- n. 17 - Serie inserzioni e concorsi del 26/04/2012 (Variante al Piano di Governo del Territorio - Variante n.1);
- n. 19 - Serie inserzioni e concorsi del 06/05/2015 (Variante al Piano di Governo del Territorio - Varianti e Rettifiche);
- n. 10 - Serie inserzioni e concorsi del 04/03/2020 (Recepimento nel PGT del Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni e modifiche al Piano dei Servizi ai sensi degli artt. 9.15, 10.6 e 95bis della LR 12/2005 e s.m.i.);
- n. 44 - Serie inserzioni e concorsi del 28/10/2020 (Variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del PGT);
- n. 45 - Serie inserzioni e concorsi del 09/11/2022 (Variante al PGT a seguito del recepimento dello studio geologico, idrogeologico e sismico del Comune di Lonato del Garda);
- n. 11 - Serie inserzioni e concorsi del 12/03/2025 (Variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del PGT approvata in via definitiva con delibera di Consiglio

comunale n. 46 del 23 dicembre 2024 ai sensi dell'art. 13, comma 13 della L.R. 12/2005);

VISTA la domanda registrata al prot. n. 31026 del 09/08/2025, con la quale la società Msf di Molinari Stefano e C. s.n.c. con sede in Lonato del Garda (BS), chiede di dare avvio al procedimento di atto abilitativo unico in variante al PGT, per la realizzazione di un villaggio turistico (ecoglamping) costituito un'unità abitativa di tipo fisso e n. 3 unità abitative di tipo mobile (alloggi mobili) in loc. Lazzaretto (pratica edilizia 2025/410);

DATO ATTO che l'area di intervento è inserita nelle Aree Agricole di Salvaguardia (art. 48 delle NTA) del Piano delle regole del PGT ed assoggettata a norma particolare n. 26 che prevede:

Ambito 26 (località: Lazzaretto):

- Assentiti: volume: preesistente + 600 mc;
H max: 7 m;
- Destinazione: residenziale;
- Modalità attuative Permesso di costruire convenzionato;

CONSIDERATO, pertanto, che la proposta progettuale non è assentibile in quanto l'area di intervento è disciplinata da una norma particolare che prevede esclusivamente la destinazione residenziale il soggetto attuatore propone all'Amministrazione comunale:

- una variante al Piano delle regole attraverso la procedura di approvazione di un Suap;
- la modifica della norma particolare esistente prevedendo in luogo della destinazione residenziale quella **"2d Villaggio turistico"** con la previsione della realizzazione di unità abitative sia fisse che mobili;

RICORDATO, inoltre, che, ai sensi dell'art. 4, comma 2 bis della L.R. 12/2005, sono sottoposti alla verifica di assoggettabilità alla VAS le varianti al Piano delle regole, fatte salve le fattispecie previste per l'applicazione della VAS di cui all'art. 6, commi 2 e 6, del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152, per cui si rende necessario sottoporre a tali procedure anche il progetto in variante in questione;

CONSIDERATO che:

- l'art. 4 della L.R. 12/2005, che sancisce le indicazioni contenute negli "indirizzi per la valutazione ambientale di piani e programmi" approvati dal Consiglio Regionale in data 13/03/2007, della parte seconda del D.Lgs. 152/06, così come modificata dal D.Lgs. 4/2008 e della Direttiva 2001/142/CEE del Parlamento Europeo del Consiglio del 27 giugno 2001, assoggetta i piani ed i programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale alla valutazione ambientale strategica (V.A.S.), processo che comprende l'espletamento di una verifica di assoggettabilità, l'elaborazione del rapporto ambientale, lo svolgimento di consultazioni, la valutazione del piano o del programma, del rapporto e degli esiti delle consultazioni, l'espressione di un parere motivato, l'informazione sulla decisione ed il monitoraggio;
- ai sensi della citata normativa, la VAS è effettuata durante la fase preparatoria di Piani e Programmi, e si conclude prima della loro approvazione;
- con il procedimento di VAS, l'Ente competente valuta la sostenibilità ambientale di piani e programmi secondo le indicazioni di cui agli "Indirizzi per la valutazione ambientale di piani e programmi" approvati dal Consiglio Regionale con D.C.R.

13/03/2007 n. VIII/351 e gli “ulteriori adempimenti di disciplina” approvati dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 6420 del 27/12/2007 e s.m.i.;

- in relazione al procedimento in oggetto, è necessario definire, riguardo alle norme e procedure citate, le varie Autorità e stabilire le modalità di predisposizione del rapporto ambientale, ovvero del rapporto ambientale preliminare;

RICHIAMATE:

- la deliberazione del Consiglio Regionale n. VIII/351 del 13/03/2007 “Indirizzi generali per la valutazione dei Piani e Programmi, ai sensi dell’articolo 4, comma 1, della L.R. 12/2005;
- la deliberazione della Giunta Regionale n. 9/761 del 10/11/2010 “Determinazione della procedura di Valutazione ambientale di piani e programmi - VAS (art. 4 della L.R. 12/2005, D.C.R. 351/2007) - Recepimento delle disposizioni di cui al D.Lgs. 29 giugno 2010, n. 128, con modifica ed integrazione delle DD.G.R. 27 dicembre 2008, n. 8/6420 e 30 dicembre 2009, n. 8/10971”;
- il Comunicato regionale 25 febbraio 2010, n. 29 “Direzione Generale Territorio e Urbanistica - Piani di Governo del Territorio: indicazioni ai Comuni a seguito dell’approvazione del Piano Territoriale Regionale”;

RICORDATO, inoltre, che ai sensi della L.R 12/2005:

- art. 4, comma 2 bis della L.R 12/2005, le varianti al piano delle regole di cui all’art. 10 della medesima legge regionale sono soggetti alla verifica di assoggettabilità alla VAS;
- art. 4 comma 2 ter della L.R 12/2005, nei casi in cui lo strumento attuativo del PGT comporti variante, la VAS e la verifica di assoggettabilità sono comunque limitate agli aspetti che non sono già stati oggetto di valutazione;

VISTO l’allegato “1r” approvato con deliberazione della Giunta Regionale 10 novembre 2010, n. IX/761, che disciplina il modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) – Sportello Unico;

DATO ATTO che:

- l’area di intervento rientra tra gli ambiti classificati dal PTCP della Provincia di Brescia (strumento sovraordinato) quali Ambiti Agricoli Strategici;
- l’edificio esistente risulta già una residenza extraagricola e la norma particolare (Ambito 26) consente già un ampliamento con volumetria definita (suppur) a destinazione residenziale
- ai sensi dell’art. 75 “ “Ambiti destinati all’attività agricola di interesse strategico” comma 3 “Non sono qualificate fra gli ambiti destinati all’attività agricola di interesse strategico, anche se rappresentate alla tavola 5 del PTCP” lettera e) le previsioni dei PGT approvati e compatibili con il PTCP alla data di efficacia del presente piano;
- la norma particolare a destinazione residenziale era già presente nel PGT approvato con DCC n. 15 del 09/02/2010 pubblicato sul BURL n. 32 del 11/08/2010 (prima dell’introduzione nel PTCP della provincia di Brescia degli Ambiti Agricoli Strategici;

RITENUTO, pertanto, non necessario chiedere la VAS congiunta con la Provincia di Brescia, necessaria quanto trattasi di interventi all’interno degli Ambiti classificati dal PTCP della Provincia di Brescia come Ambiti Agricoli Strategici

RITENUTO infine di dover adottare le definizioni previste dagli “Indirizzi per la valutazione ambientale di piani e programmi” approvati dal Consiglio Regionale in data 13 marzo 2007 e riportati nella D.G.R. n. 9/761 del 10 novembre 2010 e di dover definire lo schema operativo per la V.A.S., individuando i soggetti competenti in materia ambientale come indicato nella D.G.R. n. 9/761 del 10 novembre 2010;

CONSIDERATO che i soggetti interessati al procedimento risultano essere:

- il proponente, soggetto che elabora il piano o progetto, soggetto alle disposizioni del D.Lgs. 3/4/2006, n. 152;
- l'autorità procedente, che è la pubblica amministrazione che recepisce, adotta o approva il piano/programma;
- l'autorità competente per la VAS, che è la pubblica amministrazione alla quale compete l'adozione del provvedimento di verifica di assoggettabilità e l'elaborazione del parere motivato;
- i soggetti competenti in materia ambientale (ARPA, ASL ecc) e gli enti territorialmente interessati (Regione, Provincia, Comunità montane ecc.);
- il pubblico interessato;

RITENUTO di individuare nell'incaricato di Elevata Qualificazione funzionario tecnico responsabile dell'Area Urbanistica ed Edilizia Privata del comune di Lonato del Garda arch. Stefano Righetti, la figura dell'Autorità Competente fra le figure professionali con ruolo di responsabilità in materia ambientale;

RITENUTO inoltre di nominare, quale Autorità Procedente, il responsabile dello Sportello unico per le attività produttive, dott. Michele Spazzini;

VISTA la nota del 8/02/2018 con la quale il dirigente del comune di Castiglione delle Stiviere (MN) comunica che la Commissione Europea ha adottato l'undicesimo aggiornamento dell'elenco dei siti di importanza comunitaria (S.I.C) per la regione biogeografica continentale, includendo il sito IT20B0018 “Complesso Morenico di Castiglione delle Stiviere”, oggetto della DGR X/5947 del 5/12/2016 e che l'ente gestore del SIC è l'Ente Parco regionale del Mincio ai fini dell'individuazione e valutazione degli effetti che i piani e progetti possono avere sul sito ai fini della Valutazione di Incidenza;

RITENUTO ALTRESÌ di dover dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 18/8/2000, n. 267, al fine poter avviare, tempestivamente, il procedimento di variante;

RICHIAMATI i principi di economicità, efficacia, pubblicità, imparzialità e trasparenza dell'azione amministrativa di cui all'articolo 1, comma 1, della Legge 7 agosto 1990 numero 241 e successive modificazioni e integrazioni;

VISTE:

- la deliberazione di Consiglio comunale n. 40 del 28 novembre 2024, esecutiva ai sensi di legge, ad oggetto: *“Esame ed approvazione del Documento unico di programmazione (DUP) 2025/2027 ai sensi dell'art. 170, comma 1, del D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 (TUEL)”* e successive note di aggiornamento approvate con deliberazioni di Consiglio comunale n. 56 del 23 dicembre 2024 – n. 3 del 4 marzo 2025 – n. 19 del 27 maggio 2025 – n. 34 del 31 luglio 2025;

- la deliberazione di Consiglio comunale n. 59 del 23 dicembre 2024, esecutiva ai sensi di legge, ad oggetto: *“Esame ed approvazione del bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2025/2027 (art. 151 del d.lgs n. 267/2000 e art. 10 del d.lgs n. 118/2011 e s.m.i.)”*;
- la deliberazione di Giunta comunale n. 3 del 14 gennaio 2025, esecutiva ai sensi di legge, recante: *“Esame ed approvazione del Piano Esecutivo di Gestione (PEG) 2025/2027”*;
- la deliberazione di Giunta comunale n. 26 del 4 marzo 2025, esecutiva ai sensi di legge, recante: *“Approvazione del Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2025-2027 ai sensi dell'art. 6 del Decreto Legge n. 9 giugno 2021, n. 80, convertito con modificazioni in Legge 6 agosto 2021, n. 113”*, aggiornato con deliberazione di Giunta comunale n. 70 del 20 maggio 2025;

ACQUISITI i pareri favorevoli espressi ai sensi degli articoli 49 e 147bis del D.Lgs n. 267/2000 (TUEL):

- in ordine alla regolarità tecnica della proposta dal dirigente del Settore dei servizi amministrativi, cultura e turismo, informatica e smart city, urbanistica ed edilizia e Polizia locale, Dott. Michele Spazzini;
- in ordine alla regolarità contabile della proposta, dal dirigente del Settore dei Servizi Economico Finanziari, Entrate Tributarie, Patrimonio, Servizi alla Persona e Lavori Pubblici, Dott. Davide Boglioni;
- dal Segretario Generale, Dott. Maurizio Sacchi, in ossequio alle disposizioni del vigente Statuto comunale;

VISTO il vigente Regolamento di Contabilità, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale numero 14 del 30/03/2017;

ATTESA la competenza della Giunta comunale all'adozione del presente provvedimento ai sensi dell'articolo 48 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 “Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali” (T.U.E.L.) e s.m.i.;

CON VOTI favorevoli unanimi, espressi in forma di legge;

DELIBERA

1. di approvare le premesse e l'intera narrativa quali parti integranti e sostanziali del dispositivo;
2. di dare avvio al procedimento per l'approvazione del progetto S.U.A.P. in variante al P.G.T., ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160, proposto dalla società MSF di Molinari Stefano e C. s.n.c., con sede in Lonato del Garda per la realizzazione di un villaggio turistico (ecoglamping) costituito un'unità abitativa di tipo fisso e n. 3 unità abitative di tipo mobile (alloggi mobili) in loc. Lazzaretto, mediante modifica delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, relativamente alla norma particolare n. 26 art. 48.3 “Aree Agricole di Salvaguardia” delle NTA del Piano delle regole del PGT prevedendo, in luogo della destinazione residenziale, quella **“2d Villaggio turistico”** con la previsione della realizzazione di unità abitative sia fisse che mobili (pratica edilizia 2025/410);

3. di sottoporre l'intervento edilizio alla procedura di verifica di assoggettabilità alla Vas, ai sensi della normativa richiamata in premessa, che qui si intende integralmente riportata;
4. di dare atto che, nell'ambito della procedura di verifica di assoggettabilità alla Vas, vengono individuati i seguenti soggetti:
 - Soggetto proponente: MSF di Molinari Stefano e C. s.n.c., con sede in Lonato del Garda;
 - Autorità procedente è il Comune di Lonato del Garda, nella persona del responsabile dello Sportello unico per le attività produttive, dott. Michele Spazzini;
 - Autorità competente è l'incaricato di Elevata Qualificazione funzionari tecnico responsabile dell'area Urbanistica ed edilizia privata del comune di Lonato del Garda arch. Stefano Righetti;
 - Autorità con specifiche competenze in materia ambientale che potranno esprimere il proprio parere, risultano essere i seguenti Enti: a) A.R.P.A. Lombardia – Dip. Brescia; b) A.T.S. Brescia; c) Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Brescia e Bergamo;
5. di individuare altresì quali enti Territorialmente interessati che potranno esprimere il proprio parere, i seguenti soggetti:
 - U.T.R. Regione Lombardia;
 - Regione Lombardia;
 - Provincia di Brescia;
 - Autorità di Bacino;
 - Magistrato per il Po;
 - Provincia di Mantova;
 - Gestore del Demanio Lacuale;
 - Consorzio Medio Chiese;
 - Comune di Bedizzole;
 - Comune di Calcinato;
 - Comune di Calvagese della Riviera;
 - Comune di Castiglione delle Stiviere;
 - Comune di Cavriana;
 - Comune di Desenzano del Garda;
 - Comune di Padenghe sul Garda;
 - Comune di Pozzolengo;
 - Comune di Solferino;
6. di individuare i seguenti Settori del pubblico interessati alle informazioni sull'Iter decisionale, nonché le associazioni, organizzazioni o gruppi che possono subire gli effetti delle procedure decisionali in materia ambientale o che hanno un interesse in tali procedure:
 - Protezione Civile;
 - Gruppi Consiliari;
 - Associazione BarcuZZi-Maguzzano;
 - Associazione Roverella Padenghe;
 - Associazione Studi storici Carlo Brusa;
 - Circolo Arci Cultura;
 - Comitato per il Parco delle Colline Moreniche del Garda;

- Federazione Associazioni Padenghe;
 - Lega Ambiente Circolo per il Garda;
 - Fondo Ambiente Italiano;
 - Italia Nostra;
 - Legambiente;
 - WWF;
 - Informazioni ed Accoglienza Turistica;
 - Associazione Artigiana Albergatori Associazioni Culturali Locali;
 - Associazione Amici della Fondazione Ugo da Como;
 - Associazione Culturale Librolandia;
 - Associazione L.A.C.U.S.;
 - Fondazione Ugo da Como;
 - Gruppo Archeologico La Polada;
 - Pro-loco;
7. di sottoporre l'intervento alla normativa in ordine alla Valutazione di incidenza nei siti Natura 2000 ai sensi dell'allegato C della Dgr n. 7/14106 dell'8/8/2003 e successive modifiche ed integrazioni, in riferimento al sito di importanza comunitaria (S.I.C) IT20B0018 "Complesso Morenico di Castiglione delle Stiviere", oggetto della D.G.R. X/5947 del 5/12/2016 affidato alla gestione del Parco del Mincio (MN);
8. di dare atto, per le motivazioni espresse in narrativa, che non risulta necessario chiedere la VAS congiunta alla Provincia di Brescia;
9. di disporre:
- la trasmissione della presente deliberazione, in elenco, ai Capigruppo consiliari ai sensi dell'articolo 125 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" (T.U.E.L.) e s.m.i.;
 - la pubblicazione del presente provvedimento all'albo on-line del Comune di Lonato del Garda, per 15 giorni consecutivi, ai fini della generale conoscenza;
10. di dare atto altresì che ai sensi dell'art. 3 della Legge n. 241 del 7 agosto 1990 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi", qualunque soggetto ritenga il presente provvedimento amministrativo illegittimo e venga dallo stesso direttamente leso, può proporre ricorso innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale - Sezione di Brescia, al quale è possibile presentare i propri rilievi, in ordine alla legittimità del presente atto, entro e non oltre 60 giorni, dall'ultimo di pubblicazione all'albo pretorio on-line, o in via straordinaria al Presidente della Repubblica entro 120 giorni decorrenti dal medesimo termine di cui sopra.

Quindi, stante l'urgenza di provvedere con sollecitudine, al fine di definire concludere tempestivamente il procedimento di del progetto S.U.A.P. in variante al P.G.T., ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160;

LA GIUNTA COMUNALE

CON VOTI favorevoli unanimi, espressi in forma di legge;

DELIBERA

DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, numero 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" (T.U.E.L.) e successive modifiche ed integrazioni.

Letto, approvato e sottoscritto:

Il Vicesindaco
ZILIOLI MONICA

Il Segretario Generale
SACCHI MAURIZIO

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.P.R. 445/2000 e del D.Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. L'originale è in formato digitale, qualunque stampa dello stesso costituisce mera copia, salvo che sia dichiarata conforme all'originale.