

Repertorio n°

Raccolta n°

CONVENZIONE URBANISTICA

RELATIVA AL SUAP IN VARIANTE AL PGT PER LA REALIZZAZIONE DI

STRUTTURA TURISTICO RICETTIVA ECOGLAMPING LAZZARETTO

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno

Il giorno

Del mese di

(_____)

In _____, nel mio studio posto in Via _____ ai civi-
ci n.ri ____/____.

Avanti a me dr. _____, Notaio in _____, iscritto al
Collegio Notarile del Distretto di _____, sono presenti i si-
gnori:

- SPAZZINI MICHELE nato a _____ [_____] il
_____,

ncf: _____;

domiciliato per la carica presso il Comune, in qualità di Di-
rigente dell'Area Tecnica Sportello Unico per l'edilizia e
l'urbanistica del:

"COMUNE DI LONATO DEL GARDA" con sede in Lonato del Garda
(BS), Piazza Martiri della Libertà n°12,

ncf.: 00832210173, di seguito "Comune";

legittimato ad intervenire al presente atto in virtù del de-
creto del Sindaco n° ____ in data _____ che, in copia

certificata conforme si allega al presente atto sotto la lettera A) ed in forza delle deliberazioni della Giunta Comunale n°88 in data 20 luglio 2021 e n° in data che in copie certificate conformi si allegano al presente atto rispettivamente sotto le lettere ;

- MOLINARI STEFANO, nato a Volta Mantovana (MN) il 14 agosto 1971, domiciliato in Lonato del Garda (BS) alla Via Lazzaretto n. 26, cf:MLN SFN 71M14 M125K, cittadino italiano;

- DESIDERATI GIOVANNA, nata a Castiglione delle Stiviere (MN) il 5ottobre 1979, domiciliata in Lonato del Garda (BS) alla Via Lazzaretto n. 26, cf: DSD GNN 79R45 C312H, cittadina italiana.Dell'identità personale dei comparenti io Notaio sono certo

Di seguito "società proponente"

PREMESSA

Dichiarano i comparenti:

- che tra essi MOLINARI STEFANO e DESIDERATI GIOVANNA è corrente una società in nome collettivo denominata "M.S.F. DI MOLINARI STEFANO E C. - SOCIETA' IN NOME COLLETTIVO", con sede in Lonato del Garda(BS) alla Via Trivellino SNC, società di diritto italiano, avente Partita Iva, iscrizione presso il Registro delle Imprese di Brescia e cf: n. 01695870202, R.E.A. n. BS-348867 avente un valore nominale dei conferimenti pari ad euro 2.582,28 (duemilacinquecentottantadue virgola ventotto) costituita con atto del 21 ottobre 1993 a rogito Notaio Ago-

	stino Ribolzi all'epoca di Castiglione delle Stiviere,	
	rep. 13146/6613, registrato a Castiglione delle Stiviere il 28	
	ottobre 1993 al n. 1086 serie 1 e successivamente modificata	
	conatti a rogito Notaio Marco Pozzoli di Desenzano del Garda	
	del 23 dicembre 1998, rep. 17849/6502, registrato a Brescia il	
	12 gennaio 1999 al n. 207 serie 1, del 9 luglio 2003, rep.	
	30132/11566, registrato a Lonato il 16 luglio 2003 al n. 846	
	serie 1 e del 14 novembre 2005, rep. 39501/14560, registrato a	
	Lonato il 17 novembre 2005 al n. 1265 serie 1;	
	Detti comparenti", della cui identità personale carica e pote-	
	ri io Notaio sono certo, mi chiedono di ricevere il presente	
	atto con il quale dichiarano, convengono e stipulano quanto	
	segue.	
	- che la sig.ra Desiderati Giovanna è proprietaria	
	dell'immobile sito in Comune di LONATO DEL GARDA (BS), attual-	
	mente identificate all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provin-	
	ziale di Brescia, come segue:	
	Catasto Terreni, Foglio 32 , con il mappale 2	
	- che il sig.Molinari Stefano è proprietario dell'immobile	
	sito in Comune di LONATO DEL GARDA (BS), attualmente identifi-	
	cate all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Bre-	
	scia, come segue:	
	Catasto Terreni, Foglio 32 , con il mappale	
	271 Seminativo 3 Superficie: mq. 2370 RD. Euro 10,40	
	RA. Euro 13,46	

Catasto Terreni, Foglio **32**, con il mappale:

272 Seminativo 3 Superficie: mq. 370 RD. Euro 0, 19

RA. Euro 0,10

- Che le suddette aree risultano cedute con contratto di comodato alla società M.S.F. DI MOLINARI STEFANO E C. - SOCIETA' IN NOME COLLETTIVO", con sede in Lonato del Garda (BS) alla Via Trivellino SNC

• che le aree sopra interessate al SUAP in variante al PGT "Ecoglamping Lazzaretto" ricadono ora in forza Variante al PGT del COMUNE DI LONATO DEL GARDA in seguito a 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, in conformità a quanto approvato con delibera Consiglio Comunale n. ____ del _____

• Che il progetto redatto dall'arch. Sara Sigurtà con studio a Lonato del Garda, iscritto all'albo degli architetti della Provincia di Brescia al n. ____, è risultato in variante alle previsioni del Piano di Governo del Territorio;

• Che il SUAP di variante al PGT denominato "SUAP - Ecoglamping Lazzaretto " è stato esaminato dalla Commissione Urbanistica in data 00/00/0000;

• che il progetto è stato sottoposto a verifica di assoggettabilità alla VAS (Valutazione Ambientale Strategica) conclusasi con Decreto n. ____ del _____ da parte dell'Autorità Competente, nominata con deliberazione della Giunta Co-

comunale n. ____ del ____, che ha dichiarato la non assoggettabilità alla VAS

- 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 _____;

- Con nota in data 24/10/2025 assegnata al protocollo comunale n. 40692, l'Ente Parco del Mincio ha comunicato che ha verificato che i contenuti e le modalità della proposta riportati nel documento di screening semplificato di VINCA sono riferiti correttamente alla prevalutazione regionale per gli interventi previsti dal caso specifico 17 ovvero per varianti relative al solo Piano delle Regole, al Piano dei servizi o a entrambi, che riguardino esclusivamente, nei comparti già completamente urbanizzati, i parametri urbanistici, le definizioni normative e le nomenclature, le funzioni ammesse e non ricadono nei casi di esclusione previsti dall'allegato B alla DGR 5523/2021. La Provincia nella relazione istruttoria allegata all'Atto dirigenziale provincia n. 3740_ del 06/11/2025 ha dichiarato che, per quanto attiene l'indagine di Screening, si è preso atto dell'Allegato E inerente la verifica di Prevalutazione regionale che è stata effettuata dall'Ente Gestore del Sito RN 2000 IT20B0018 Complesso morenico di Castiglione delle Stiviere, ovvero il Parco del Mincio e trasmessa alla Provincia in data 24/10/2025 e registrata al nostro prot. gen. n. 203766, con la quale concorda

- Che il Consiglio Comunale di Lonato del Garda ha approvato il SUAP - Ecoglamping Lazzaretto" in Variante al PGT in oggetto con deliberazione n. 000 verbale in data _____
- Che la società M.S.F. DI MOLINARI STEFANO E C. - SOCIETA' IN NOME COLLETTIVO", con sede in Lonato del Garda (BS) alla Via Trivellino SNC ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;
- Tutto ciò premesso

CONVENGONO E STIPULANO 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 SUAP STRUTTURA TURISTICO RICETTIVA (VILLAGGIO TURISTICO) EOGLAMPING LAZZARETTO ".

Il "COMUNE DI LONATO DEL GARDA", come sopra rappresentato, autorizza la società proponente ad attuare il SUAP LAZZARETTO" in Comune di Lonato del Garda (BS), via Lazzaretto, caratterizzato dalla destinazione d'uso per attività turistico ricettive.

Il progetto è costituito dai seguenti elaborati:
vanno indicati

ART. 3 - DATI DELL'INTERVENTO (riportati nella Tav. A 06)

I dati del SUAP in variante denominato "ECOGLAMPING Lazzaretto " in Comune di Lonato del Garda (BS), via Lazzaretto, sono i seguenti:

- SLP di progetto: mq 75,63 (settantacinque/63)

VOLUME DI PROGETTO 226,89 MC (duecentoventisei/89)< MC 555,45 (cinquecentocinquantacinque/45) di cui residuo in seguito a PDC n. P-70-2014 del 31/07/2014

- superficie a verde profondo di progetto: mq. 3006,24 (tremilasei/24) > mq 1244,49(milleduecentoquarantaquattro/49);

- aree standard DA REPERIRE E MONETIZZARE :

n. piazzole = 4

presenza turistica (4x3,5) = 14

Standard urbanistici da reperire (art. 23, comma 1, lett. o)

NTA= 14 (presenza turistica) x 5 = 70 mq

Importo relativo alla monetizzazione = € 2.450 (mq 70 x € 35)

- CONTRIBUTO STRAORDINARIO derivante dal maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga (art. 16, comma 4, lett d)ter del DPR 380/2001)= € 50.199,39 come da perizia depositata agli atti

ART. 4 - ATTUAZIONE DEL SUAP "ECOGLAMPING LAZZARETTO "

L'attuazione del SUAP "Ecoglamping Lazzaretto" avverrà in conformità alle prescrizioni contenute nella presente Convenzione nonché agli elaborati a firma dell' Architetto Sara Sigurtà costituenti il SUAP stesso, approvati con la citata deliberazione del Consiglio Comunale n°..... del

In presentazione dei titoli abilitativi potranno essere consentite modificazioni planivolumetriche 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 ai sensi della normativa vigente.

ART. 5 - AREE E OPERE DI L'URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il progetto del SUAP "Ecoglamping Lazzaretto" in variante al PGT non prevede aree e opere di Urbanizzazione Primaria da realizzare.

ART. 6 - AREE E OPERE DI L'URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Il progetto del SUAP "Ecoglamping Lazzaretto" in variante al PGT non prevede aree e opere di Urbanizzazione Secondaria da realizzare.

ART. 7 - MONETIZZAZIONE AREE DI STANDARD

In conformità alle previsioni del SUAP "Ecoglamping Lazzaretto" in variante al PGT, l'area da cedere al Comune a titolo di standard pari a mq 70 (settanta), come specificato all'art. 3 della presente convenzione, viene integralmente monetizzata.

L'importo dovuto al Comune per la monetizzazione delle aree non cedute è pari ad Euro 2.450 (mq 70 x € 35).

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 proponente, corrispondente quietanza.

ART. 8 - CONTRIBUTO STRAORDINARIO (art. 16, comma 4, lett. d)ter del DPR 380/2001)

In conformità alle previsioni del SUAP "Ecoglamping Lazzaretto" in variante al PGT con cambio di destinazione d'uso da residenziale a quella "2d Villaggio turistico", la società proponente versa un contributo straordinario derivante dal maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica ai sensi dell' art. 16, comma 4, lett d)ter del DPR 380/2001, pari ad € 50.199,39 come da perizia depositata agli atti

L'importo è stato già versato integralmente mediante:

bonifico bancario eseguito in data

da BANCAFiliale di

operazione n.

Di detta somma il Comune, come sopra rappresentato, rilascia alla società proponente, corrispondente quietanza

ART. 9 - ONERI DI URBANIZZAZIONE

La società proponente dovrà versare integralmente gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria con riferimento alle tariffe vigenti al momento del rilascio dei vari Permessi di Costruire o diverso ed equiparato titolo abilitativo.

ART. 10 - DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE

La società proponente, come sopra rappresentata, prende atto che, ai sensi del D.P.R. n°380/2001, il Permesso di Costruire

per gli interventi previsti comporta la corresponsione del contributo di costruzione commisurato:

- all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria;
- all'incidenza delle opere di urbanizzazione secondaria;
- al costo di costruzione;

Il contributo, secondo le tariffe oggi vigenti nel caso della destinazione turistico ricettiva dell'intervento previsto, risulta essere il seguente:

ART. 11 - ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI

La società proponente, come sopra rappresentata, dichiara di accollarsi ogni onere e spesa per l'estendimento delle reti con esonero per il Comune di Lonato del Garda di ogni contributo o rimborso non espressamente concordato.

ART. 12 - 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. 13- ALTRI OBBLIGHI: PROGETTO DI MITIGAZIONE

La società proponente si impegna a dare piena attuazione al progetto di mitigazione contenuto nella relazione agronomica dal dottore forestale Emanuela Lombardi e nella tavola delle mitigazioni A07 allegata alla deliberazione consiliare n. ____ del ____.

La società proponente dovrà garantire il pieno attecchimento delle specie da mettere a dimora e la sostituzione di eventua-

li fallanze entro 3 anni.

Al fine di poter adempiere alla raccomandazione della Provincia, dovrà essere trasmessa al Comune e alla Provincia la documentazione ante e post operam della realizzazione delle mitigazioni ecologiche previste, al fine di consentire anche il monitoraggio della rete ecologica e la realizzazione di un Abaco di Buone Pratiche.”

ART. 13- ALTRI OBBLIGHI: COLLAUDO DEGLI SHAPEFILE

La società proponente provvederà, 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. Trattandosi di procedura SUAP, l’area interessata dal progetto in cartografia dovrà essere perimetrata e individuata con apposita sigla, la stessa nelle norme del PdR dovrà rimandare esclusivamente al progetto approvato dal Consiglio comunale.

L’incarico per la predisposizione degli elaborati necessari di cui al presente articolo, è stato affidato dalla società proponente ad un professionista come indicato nella documentazione in atti.

Nel caso di alienazione degli immobili, la società proponente si impegna a rendere edotti gli acquirenti degli oneri e degli obblighi assunti con la presente convenzione

**ART. 14- ATTO UNILATERALE AI SENSI DELL'ART. 97, COMMA 5 BIS
DELLA L.R 12/2005**

La società proponente con atto unilaterale in data _____, assegnato al protocollo comunale n. _____ si è impegnato a realizzare l'intervento secondo i contenuti e gli obiettivi indicati nella documentazione approvata dal Consiglio comunale con deliberazione in data _____, verbale n. _____, nonché a iniziare i relativi lavori entro nove mesi dal perfezionamento della variante, decorsi i quali il sindaco dichiara l'intervenuta decadenza del progetto ad ogni effetto, compreso quello di variante urbanistica.

ART. 9 - SPESE

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente Convenzione saranno a totale carico del Lottizzante. In particolare saranno a suo carico le spese relative ai frazionamenti, atti notarili, collaudi parziali, collaudo finale, oneri fiscali.

La stesura degli atti, la registrazione, la trascrizione e la voltura catastale dovrà essere fatta a cura e spese del Lottizzante, senza diritto di rivalsa.

ART. 10 - 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 agosto 1942 n°1150, la Legge Regionale 11 marzo 2005 n°12, la Legge 28 gennaio

1977 n°10, il D.P.R. 06 giugno 2001 n°380 e la Legge 28 febbraio 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 con piena rinuncia all'ipoteca legale, esonerando lo stesso Conservatore da ogni responsabilità.

* * * * *

Dichiarano le parti che il Notaio rogante le ha rese edotte del fatto che l'aggiornamento ipotecario fa stato fino al giorno

* * * * *

Ai sensi dell'art.13 del Regolamento UE n°679/2016, cosiddetto "General Data Protection Regulation" (G.D.P.R.), e dell'art.13 del D.Lgs. 30 giugno 2003 n°196 Codice in materia di protezione dei dati personali (cosiddetta "Legge Privacy"), le parti contraenti dichiarano di aver ricevuto dal Notaio rogante la relativa informativa e prendono atto che lo stesso Notaio è il "titolare del trattamento" dei "dati personali" contenuti nel presente contratto (e nella sua documentazione preparatoria); le medesime parti contraenti prestano il proprio consenso al trattamento dei propri dati personali contenuti nel presente atto in relazione agli adempimenti relativi e per dare esecuzione all'atto stesso, nonché alla comunicazione dei dati medesimi nei casi e con le modalità previste dalla Legge e dalla

funzione notarile.

Le Parti esonerano espressamente me Notaio dalla lettura degli allegati dichiarando di avere esatta conoscenza del loro contenuto.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che ho letto ai comparenti, i quali, da me interpellati, lo approvano.

Consta l'atto di sei fogli, scritti a macchina, su nastro indelebile, sotto mia dettatura, da persona di mia fiducia in ventuno pagine intere e parte della presente ventiduesima pagina, oltre postille e sottoscrizioni, e viene sottoscritto alle ore