



COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO
Provincia di Brescia

**VERBALE DI DELIBERAZIONE
DEL CONSIGLIO COMUNALE**

N. 16 DEL 10-04-2018

OGGETTO: Approvazione del progetto in variante agli atti del PGT vigente inerente il S.U.A.P. promosso da Bogliaco Golf Resort per cambio di destinazione d'uso senza opere in via Golf n. 21 denominato SUAP Bogliaco Golf.

L'anno Duemiladiciotto il giorno Dieci del mese di Aprile alle ore 18:00 nella sala consiliare "Fossati" presso l'Ex Palazzo Comunale, in Largo Matteotti n° 7, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dal D. Lgs. n. 267/2000, vengono oggi convocati a seduta i componenti il Consiglio Comunale.

All'appello risultano:

Presenti	Assenti
CASTELLINI DELIA MARIA BONI DAVIDE ANDREOLI ANDREA BOSCHETTI MARIA GRAZIA SGANZERLA ALICE COZZAGLIO ELISA GAETARELLI FABIO CIVIERI VIRNA CAPUCCINI GIULIANA	RIGHETTINI ROBERTO ELENA PAOLO
Presenti: 9	Assenti: 2

Assiste il **SEGRETARIO COMUNALE** Dott.ssa **FABRIS EDI**, la quale provvede alla redazione del presente verbale.

Riscontrata la validità della seduta dal numero degli intervenuti, la signora **SGANZERLA ALICE**, nella sua qualità di **PRESIDENTE** del Consiglio Comunale, assume la presidenza, dichiara aperta la seduta stessa ed invita il Consiglio a deliberare sull'argomento di cui all'oggetto sopra indicato.

N. 16/C.C. del 10-04-2018

OGGETTO: Approvazione del progetto in variante agli atti del PGT vigente inerente il S.U.A.P. promosso da Bogliaco Golf Resort per cambio di destinazione d'uso senza opere in via Golf n. 21 denominato SUAP Bogliaco Golf.

IL CONSIGLIO COMUNALE

RICORDATO che il Comune di Toscolano Maderno è dotato di Piano di Governo del Territorio, efficace ai sensi dell'articolo 13, comma 11, della L.R. 11/03/2005 n. 12 (pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 33 - Serie avvisi e concorsi, in data 16/08/2012);

PREMESSO che in data 21.11.2017 prot. 17839 il Sig. Sassi Alessandro nato a Parma il 27.02.1963 e residente in via Monte Mascheda n. 49 a Brescia (Bs), in qualità di amministratore delegato e quindi "avente titolo", della società Bogliaco Golf Resort Srl, con sede in Toscolano Maderno in via Golf n. 21, P.I. 02091450987 in qualità di attività produttiva insediata, ha presentato proposta progettuale per il cambio di destinazione d'uso senza opere in via Golf n. 21 per l'immobile identificato catastalmente alla sezione TOS, foglio 23, mappale 2694 sub. 1-2, in variante al P.G.T. tramite sportello SUAP a firma dell'arch. Andrea Piu;

Il progetto è composto dai seguenti elaborati:

- Domanda di attivazione sportello SUAP per cambio di destinazione d'uso senza opere;
- Allegati: Estratti mappa e PGT, Relazione tecnica-illustrativa, Calcolo analitico superfici (S.u.-S.n.r.), Calcolo analitico SLP e Volume;
- Dichiarazione titolo di proprietà in quanto legale rappresentante della società Bogliaco Golf Resort Srl e documenti d'identità;
- Dichiarazione sulla conformità alle disposizioni della L.13/89 e s.m.i. relativa all'abbattimento delle barriere architettoniche;
- Tav. R01 – Stato di fatto – Pianta piano seminterrato, piano terra, piano primo, sezioni A-A' e B-B', prospetti (1:100);
- Tav. P01 – Stato di cambio destinazione d'uso – Pianta piano seminterrato, piano terra, piano primo, sezioni A-A' e B-B', prospetti (1:100);
- Tav. P02 – Individuazione aree standard e verifica posti parcheggio – Planimetria generale golf con aree a standard, Planimetria parcheggio (1:2000-1:500);
- Tav. P03 – Particolari – Particolari aree a standard, Particolari parcheggi ed accessibilità alla struttura alberghiera (1:100);
- File in formato .pdf e .p7m;

Integrazioni in data 28.11.2017 prot. n. 18229

- Allegati: Relazione illustrativa proposta di variante, Estratto PTCP con proposta di variante, Estratto PGT con proposta di variante;

Sostituzione/integrazione documentale in data 19.01.2018 prot. n. 1299

- Allegati: Relazione illustrativa proposta di variante, Estratto PTCP, Estratto PGT con proposta di variante;

Sostituzione/integrazione documentale in data 06.02.2018 prot. n. 2320

- Allegati: Relazione tecnico illustrativa, Tav. P02 Aree standard parcheggio e verde, Tav. P03 Particolari;

VISTO l'art. 4 comma 2-bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. che stabilisce che ogni variante allo strumento urbanistico debba essere assoggettata a Valutazione Ambientale Strategica, 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;

VISTO il decreto di esclusione alla procedura di VAS e dalla verifica di assoggettabilità prot. n. 1962 del 30.01.2018 a firma dell'Autorità Procedente, responsabile dell'ufficio tecnico edilizia privata ed urbanistica Ing. Nicola Zanini e dell'Autorità Competente per la VAS Geom. Mattia Zanini;

VISTO l'avviso di avvio del procedimento relativo alla proposta di SUAP in variante al P.G.T. prot. n. 2353 del 06.02.2018;

DATO ATTO che, trattandosi di un progetto di sportello unico in variante al P.G.T. vigente, è necessaria l'attivazione delle procedure previste dall'art. 8 del D.P.R. 160/2010;

VISTO il Verbale della conferenza prot. 4441 del 09.03.2018 e successiva integrazione prot. 4747 del 14.03.2018- Procedura di valutazione tecnico urbanistica SUAP in variante al P.G.T. – presentata da Bogliaco Golf Resort Srl del 09.03.2018 prot. n. 4441, redatto ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 e ss.mm.ii. ed art. 97 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., volto all'approvazione del progetto di cambio di destinazione d'uso senza opere relativo all'immobile identificato catastalmente alla sezione TOS, foglio 23, mappale 2694 sub. 1-2 a servizio di attività produttiva esistente "Bogliaco Golf Resort Srl" con sede in Toscolano Maderno – via Golf n. 21;

CONSIDERATO CHE

- il progetto presentato risulta in variante allo strumento urbanistico vigente approvato con deliberazione C.C. n. 25 del 11/04/2012, come risulta dal parere dell'Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica prot. 1882 del 30.01.2018, in atti;
- come evinto dal verbale della conferenza di servizi sopracitata, l'esito del procedimento amministrativo è positivo senza prescrizioni, e pertanto si propone l'approvazione da parte del Consiglio Comunale;

PRESO ATTO dell'avviso di deposito in data 09.03.2018 prot. n. 4443 pubblicato all'albo pretorio del Comune n. 366 del 09.03.2018, sul sito web, nonché della pubblicazione dello stesso per estratto sul quotidiano Bresciaoggi del 14.03.2018;

CONSIDERATO che nei successivi 15 giorni dal termine del deposito non sono pervenute osservazioni;

RITENUTO di porre in approvazione il progetto SUAP in oggetto, tenuto conto dei pareri favorevoli degli enti intervenuti in conferenza di servizi;

ACQUISITI in argomento il parere di rito del responsabile del servizio in ordine alla regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa e il parere di regolarità contabile, emesso dal responsabile del servizio finanziario, del presente deliberato ai sensi degli articoli 49 e 147-bis (articolo inserito dall'art. 3, comma 1, lett. d), D.L. 10 ottobre 2012, n. 174, convertito, con modificazioni, dalla L. 7 dicembre 2012, n. 213) del Tuel D.Lgs. n. 267/2000;

DATO ATTO che con il rilascio dei pareri di cui sopra, ai sensi dell'articolo 5 e seguenti del regolamento comunale sul sistema dei controlli interni e dell'articolo 147-bis del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, inserito dall'articolo 3 del D.L. 10 ottobre 2012, n. 174, convertito con modificazioni dalla legge 7 dicembre 2012, n. 213, è stato assicurato sulla presente proposta di deliberazione il controllo di regolarità amministrativa e contabile;

PRESO ATTO che alle ore 18:10, nel corso della discussione del presente punto, entra il consigliere Paolo ELENA e che pertanto i consiglieri presenti e votanti sono n. 10 (dieci);

UDITI gli interventi dei componenti il Consiglio Comunale, per i quali si rinvia al verbale della trascrizione del file audio, che verrà acquisito successivamente;

CON VOTI favorevoli n° 10 (dieci) resi all'unanimità da n° 10 (dieci) Consiglieri Comunali, presenti e votanti in forma palese peralzata di mano, e quindi proclamati dal Presidente

DELIBERA

- a) di approvare definitivamente, ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 e ss.mm.ii. ed art. 97 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., la proposta riguardante il cambio di destinazione d'uso, mediante S.U.A.P., dell'immobile di proprietà del Bogliaco Golf Resort Srl in via Golf n. 21, identificato catastalmente alla sezione TOS, foglio 23, mappale 2694 sub. 1-2 presentata in data 21.11.2017 prot. 17839 da parte del legale rappresentante sig. Sassi Alessandro secondo la procedura di cui all'art. 8 DPR 160/2010 e s.m.i., costituito dai seguenti elaborati, che si considerano parte integrante e sostanziale del presente deliberato, anche se non materialmente allegati ma depositati agli atti dell'ente:
- Domanda di attivazione sportello SUAP per cambio di destinazione d'uso senza opere;
 - Allegati: Estratti mappa e PGT, Relazione tecnico illustrativa, Calcolo analitico superfici (S.u.-S.n.r.), Calcolo analitico SLP e Volume;
 - Dichiarazione titolo di proprietà in quanto legale rappresentante della società Bogliaco Golf Resort Srl e documenti d'identità;
 - Dichiarazione sulla conformità alle disposizioni della L.13/89 e s.m.i. relativa all'abbattimento delle barriere architettoniche;
 - Tav. R01 – Stato di fatto – Pianta piano seminterrato, piano terra, piano primo, sezioni A-A' e B-B', prospetti (1:100);
 - Tav. P01 – Stato di cambio destinazione d'uso – Pianta piano seminterrato, piano terra, piano primo, sezioni A-A' e B-B', prospetti (1:100);
 - Tav. P02 – Individuazione aree standard e verifica posti parcheggio – Planimetria generale golf con aree a standard, Planimetria parcheggio (1:2000-1:500);
 - Tav. P03 – Particolari – Particolari aree a standard, Particolari parcheggi ed accessibilità alla struttura alberghiera (1:100);
 - Allegati: Relazione illustrativa proposta di variante, Estratto PTCP, Estratto PGT con proposta di variante;
 - Verbale della Conferenza di servizi SUAP del 09.03.2018 prot. 4441 e integrazione del 14.03.2018 prot. 4747;
- b) di approvare quali elaborati che si considerano parte integrante e sostanziale e materialmente allegati:
- Atto unilaterale d'obbligo prot. n. 5736 del 03.04.2018;
 - Bozza di Convenzione Urbanistica composta da n. 8 pagine;
 - Prospetto relativo alla proposta di modifica del Piano delle Regole del Vigente Piano di Governo del Territorio;
- c) di approvare le modifiche/varianti al Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio di cui all'allegato prospetto;
- d) di incaricare il Responsabile dell'Area Edilizia Privata ed Urbanistica Ing. Nicola Zanini per la definizione degli atti conseguenti necessari a dare attuazione alla presente deliberazione tra cui l'eventuale aggiornamento degli elaborati cartografici, in funzione delle osservazioni e controdeduzioni;

- e) di dare atto che a mente dell'art. 13 co. 11 della L.R. 12/2005 e s.m.i. le modifiche qui proposte acquisteranno efficacia con la pubblicazione dell'avviso della loro approvazione definitiva sul Bollettino ufficiale della Regione.

Successivamente con voti favorevoli n° 10 (dieci) resi all'unanimità da n° 10 (dieci) Consiglieri Comunali, presenti e votanti in forma palese per alzata di mano, e quindi proclamati dal Presidente

Delibera

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 – 4° comma – del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali", stante l'urgenza di procedere a fronte della complessità dell'istruttoria.

IL SEGRETARIO COMUNALE
(Dott.ssa FABRIS EDI)



IL PRESIDENTE
(SGANZERLA ALICE)



COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO
Provincia di Brescia

PARERI IN ORDINE ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

N. 16 /c.c. del 10/04/2018

OGGETTO: Approvazione del progetto in variante agli atti del PGT vigente inerente il S.U.A.P. promosso da Bogliaco Golf Resort per cambio di destinazione d'uso senza opere in via Golf n. 21 denominato SUAP Bogliaco Golf

IL RESPONSABILE DELL'AREA EDILIZIA ED URBANISTICA

Esprime parere favorevole, in ordine alla regolarità tecnica e la correttezza amministrativa, sulla presente proposta di deliberazione ai sensi dell'art.49, comma 1 e 147-bis comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Dichiara che la presente proposta di deliberazione:

- necessita di parere di regolarità contabile in quanto la stessa comporta oneri a carico dell'ente;
 non necessita di parere di regolarità contabile in quanto, dall'istruttoria svolta dal sottoscritto Responsabile del servizio proponente, la stessa non comporta oneri riflessi, neanche indiretti, nei confronti della situazione economico finanziaria e patrimoniale dell'ente.

IL RESPONSABILE AREA EDILIZIA ED URBANISTICA
(ING. NICOLA ZANINI)



IL RESPONSABILE DELL'AREA FINANZIARIA

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta di deliberazione, esprime il seguente parere, ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147-bis, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267:

FAVOREVOLE

NON FAVOREVOLE

NON DOVUTO IN QUANTO NON COMPORTA ONERI RIFLESSI, NEANCHE INDIRECTI, NEI CONFRONTI DELLA SITUAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA E PATRIMONIALE DELL'ENTE.

IL RESPONSABILE AREA FINANZIARIA
(VENTURINI NADIA)



ALLEGATO ALLA DELIBERA DI C.C.
n° 16 del 10/04/2018



ALLEGATO n. A

COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO

(provincia di Brescia)

**CONVENZIONE URBANISTICA
SPORTELLO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE
denominato
«SUAP – BOGLIACO GOLF RESORT»**

**Articolo 28, legge 17 agosto 1942, n. 1150
Articoli 12, 14 e 46, legge regionale 11 marzo 2005, n. 12**

Approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. ___ del _____

CONVENZIONE URBANISTICA PER SUAP

L'anno duemila _____, addì _____ del mese di _____ (___ / ___ / 200__),
avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, notaio in _____
(oppure)
avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, segretario comunale del Comune
di _____, competente ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lettera c), del decreto legislativo 18
agosto 2000, n. 267

si sono costituiti il Signor:

Sassi Alessandro nato a Parma il 27.02.1963, cod. fisc. SSSLSN63B27G337S residente in Brescia (BS), via
Monte Mascheda, 45, in qualità di Consigliere Delegato della Società denominata BOGLIACO GOLF RESORT
srl, titolare della proprietà dell'area situata nel Comune censuario di Toscolano e amministrativo di Toscolano
Maderno (provincia di BS), individuata ai mappali:
n. 2694 sub. 1 e 2 del foglio n. 23 N.C.T.R., di mq 384,09;

soggetto nel seguito del presente atto denominato semplicemente «proponente», da una parte;

e il sig. Nicola Zanini, nato a Salò (BS) il 19/01/1968 in qualità di responsabile dell'Ufficio Tecnico Edilizia ed
Urbanistica pro tempore del Comune di Toscolano Maderno, che qui interviene in nome e per conto 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, allo scopo autorizzato con in Decreto di
Nomina n° 7/2017 Prot. 19519 del 19/12/2017

PREMESSO

- a) che il sopraindicato intervenuto proponente dichiara che la Società di cui è Amministratore Delegato ha la
piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza
riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- b) che gli immobili di cui alla presente convenzione hanno una superficie totale territoriale di mq 355 e nel
vigente Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 25 in data
11/04/2012, divenuta efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale serie Avvisi e Concorsi di
Regione Lombardia n. 33 in data 16/08/2012,
sono classificate come segue:
 - zona omogenea «Edificio agricolo in area agricola» per una superficie di mq 151,14,
 - zona omogenea « _____ - _____ » per una superficie di mq _____,
 - zona omogenea « _____ - _____ » per una superficie di mq _____,
 - zona bianca con destinazione a nuova viabilità generale per una superficie di mq _____.
- c) che quanto dichiarato alla precedente lettera b), con la sottoscrizione della convenzione da parte del
rappresentante del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi
dell'articolo 30, commi 2 e 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
- d) che sull'area gravano i seguenti vincoli:
 - d.1) che tutti gli immobili sono gravati da vincolo paesaggistico imposto ai sensi della parte terza del decreto
legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
 - d.2) che tutti gli immobili ricadono all'interno del Parco naturale dell'Alto Garda Bresciano istituito con
deliberazione del Consiglio Regionale 15 dicembre 2004 – N. VII/1136;
 - d.3) che, oltre a quanto descritto ai punti precedenti, sull'area non gravano altri vincoli di natura ambientale,
paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano
alla realizzazione del piano attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

VISTI

- a) la richiesta di attivazione di procedura SUAP, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n.

17839 del 21/11/2017;

- b) la deliberazione della Giunta comunale n. 8 in data 30.01.2018, esecutiva, con la quale veniva avviato il procedimento relativo alla proposta di SUAP in variante agli atti del PGT vigente;
- c) i verbali della conferenza di servizi in data 09.03.2018 prot. 4441 e in data 14.03.2018 prot. 4747 con i quali veniva dato parere favorevole all'approvazione del SUAP da parte delle diverse amministrazioni pubbliche coinvolte nel procedimento;
- d) la deliberazione del Consiglio comunale n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale veniva approvata la variazione dello strumento urbanistico;
- e) il combinato disposto dell'articolo 8 del DPR 7 settembre 2010, n. 160 e dell'art. 97 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12;
- f) il D.Lgs 50/2016 e ss.mm.ii;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1. OBBLIGO GENERALE

1. I proponenti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante in solido fino al loro completo assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

ART. 2. DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. Il proponente è obbligato in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai proponenti con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e 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, sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3.
3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai proponenti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

ART. 3. TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia dell'avviso di avvenuta approvazione della variante allo strumento urbanistico generale ai sensi dell'articolo 13, comma 11, della legge regionale n. 12 del 2005.
2. Nel calcolo dei termini non sono computati i ritardi imputabili al Comune nella predisposizione della documentazione necessaria alla stipula della convenzione o per mettere a disposizione la propria organizzazione interna, compreso il soggetto competente alla firma.
3. Le opere relative alla viabilità di cui al successivo articolo devono essere ultimate entro il termine massimo di 8 (otto) mesi almeno per quanto riguarda la transitabilità delle strade, anche in assenza della loro pavimentazione.
4. In ogni caso tutte le opere di cui agli ART. 4 e ART. 8 devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi atto di assenso o della presentazione della denuncia/segnalazione di inizio attività, relativi agli interventi previsti dal SUAP. La realizzazione delle predette opere di urbanizzazione primaria deve avvenire con regolarità e continuità prima della costruzione o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse. Nessun atto di assenso può essere rilasciato e nessuna denuncia di inizio attività può avere efficacia se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte al servizio dell'intervento richiesto.
5. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 5 (cinque) anni. Entro lo stesso termine i proponenti devono aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato le denunce di inizio attività per la completa edificazione degli

interventi previsti dal SUAP.

6. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature e servizi pubblici, in forma gratuita a favore del Comune, avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente convenzione, come previsto all'ART. 20. La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dai proponenti è pertanto attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune, essendo le opere realizzate direttamente su aree già di proprietà di quest'ultimo.
7. Gli stessi termini e le stesse condizioni di cui al comma 8 di applicano alle aree per le urbanizzazioni e alle aree per attrezzature e servizi pubblici per le quali non è prevista la cessione al Comune bensì l'assoggettamento alla servitù permanente all'uso pubblico, come previsto all'ART. 20.

ART. 4. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Il SUAP oggetto della richiesta che accompagna la presente convenzione riguarda un cambio di destinazione senza opere per il quale non sono previste opere di urbanizzazione primaria, essendo l'intervento già dotato delle urbanizzazioni e dei servizi di cui al successivo comma 2
2. La potenzialità minima dei servizi per l'intervento oggetto di SUAP, è la seguente:
 - a) di 11 Kw per l'energia elettrica;
 - b) di n. 2 utenze servite per la rete trasmissione dati;
 - c) di n. 21 abitanti serviti per l'acqua potabile ad usi civile o assimilato;
 - d) di litri/ora 0,0 di acqua per attività diverse da quelle civile.
3. Ogni maggiore richiesta di potenze o capacità che si rendesse necessaria nel futuro, rispetto a quanto previsto al comma 2, è sempre a carico del proponente o dei singoli utilizzatori, e comunque estranea alle obbligazioni del Comune

ART. 5. OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Il SUAP oggetto della richiesta che accompagna la presente convenzione riguarda un cambio di destinazione senza opere per il quale non sono previste opere di urbanizzazione secondaria.

ART. 6. OPERE DI ALLACCIAMENTO DELLA ZONA AI PUBBLICI SERVIZI

1. Né il piano dei servizi né alcun altro strumento di pianificazione o programmazione del Comune prevedono, per l'area in oggetto, la realizzazione, il potenziamento o l'estensione di servizi pubblici a rete, comprese opere di viabilità, diversi da quelle esistenti o appartenenti all'art. 4, strettamente funzionali all'allacciamento dell'intervento oggetto del SUAP ai pubblici servizi. Le reti dei pubblici servizi, come comprovato da apposita relazione tecnica approvata unitamente al SUAP, non necessitano di estensioni, ampliamenti o potenziamenti funzionali all'allacciamento dell'intervento.
2. Qualora durante il periodo di validità della presente convenzione si rendano necessari gli interventi di cui al comma 1, per ragioni non imputabili al Comune, trova applicazione l'ART. 4, comma 3.
3. Le opere di cui al comma 1 devono garantire la disponibilità e la potenzialità dei servizi nella misura minima di cui all'ART. 4, comma 2. Qualora durante il periodo di validità della presente convenzione si rendano necessari ulteriori interventi rispetto a quelli di cui al comma 1, per ragioni non imputabili al Comune, trova applicazione l'ART. 4, comma 3.

ART. 7. OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Il SUAP oggetto della richiesta che accompagna la presente convenzione riguarda un cambio di destinazione senza opere per il quale non sono previste opere di urbanizzazione in regime di esclusiva, né potenziamenti dei servizi tecnologici esistenti

ART. 8. OPERE DA ESEGUIRE QUALI OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI

1. Il proponente assume a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle opere addizionali, come evidenziate nello studio di fattibilità elaborato dall'Ufficio Tecnico Lavori Pubblici del Comune di Toscolano Maderno relativo alla sistemazione e stabilizzazione di un tratto di Via del Golf, così come agli atti del Comune con prot. n. 4010 del 05/03/2018 per un valore di € 34'500,00 dei quali € 33'000.00 per lavori ed opere stradali e € 1'500.00 di oneri per la sicurezza, più IVA di legge.

ART. 9. OPERE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Il SUAP oggetto della presente convenzione non prevede opere estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive del proponente a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica

ART. 10. PROGETTAZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE

1. La progettazione relativa alle opere da eseguire quali obbligazioni aggiuntive di cui ART. 8 sarà in capo all'Ufficio Lavori Pubblici del comune di Toscolano Maderno liberando il proponente da qualsiasi onere relativo alla progettazione delle medesime.

ART. 11. STANDARD DI QUALITA'

1. L'intervento prevede il recupero a turistico ricettivo di un edificio agricolo residenziale, e come tale ai sensi del DM 1444 del 2/4/1968 e della LR 51/1975 l'intervento oggetto di SUAP è soggetto alla corresponsione degli standard di qualità in ragione di 26.5mq per abitante equivalente, così ripartiti (9mq/abitante aree a parcheggio; 9mq/abitante aree a verde pubblico e 8.5mq/abitante per aree ad altri standard)
2. Atteso che l'edificio oggetto di cambio di destinazione non rientra nella fattispecie degli edifici realizzati in forza di specifiche leggi che hanno regolato e agevolato l'edificazione nelle aree destinate all'agricoltura, la valutazione degli standard di cui al precedente comma verrà valutata quale bilancio tra gli standard previsti dalle due differenti destinazioni d'uso, in base alla classificazione delle stesse come riportata al primo capoverso del presente articolo
3. Verificando quindi che la SLP dell'edificio in oggetto è pari a 384,09 mq, gli abitanti equivalenti, definiti dal rapporto volume urbanistico diviso 150, ammontano a 7.68, cui corrisponderebbe una quota di standard attualmente in capo all'edificio pari a 203,58 mq (così ripartiti 69.14mq a parcheggio, 69.14mq a verde e 65.30mq ad altri standard)
4. In accordo al Vigente PGT la nuova destinazione urbanistica comporterebbe la corresponsione di standard in misura del 50% della SLP a Verde e 50% della SLP a parcheggio, ovvero 192.05mq a parcheggio e 192.05mq a verde pubblico.
5. In accordo a quanto riportato al precedente comma 2 l'attuazione del cambio di destinazione tramite SUAP comporta la corresponsione di un totale di 245.82 mq così ripartiti (122.91 mq a parcheggio, 122.91 mq a verde pubblico)
6. Considerata l'inopportunità, in relazione anche all'ubicazione dell'area, di provvedere all'acquisizione gratuita di spazi pubblici o di interesse pubblico generale, che si collochino all'interno della perimetrazione delle aree di proprietà del proponente, in quanto difficilmente fruibili ai fini di pubblica utilità, il proponente assume l'obbligo di monetizzare le aree a parcheggio da cedere per una superficie totale di 122.91mq nonché le aree a verde pubblico in ragione del 50% di quelle dovute e quindi in ragione di 61.45mq, per un totale di aree da monetizzare pari a 184.36 mq

ART. 12. MONETIZZAZIONE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI NON CEDUTE

1. Ai sensi dell'articolo 46 della legge regionale n. 12 del 2005, e visto l'articolo ART. 11 della presente convenzione, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al SUAP e che non sono reperite direttamente assommano a mq 184.36.
2. Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di euro 90 € (euro novanta/00) al metro quadrato, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:
mq 184.36 x 90 euro/mq = 16'592.40 € (euro Sedecimila cinquecento novantadue/40).

ART. 13. CONTRIBUTI DI LEGGE LEGATI AL RILASCIO DEL TITOLO ABILITATIVO

1. L'efficacia del permesso di costruire è subordinata al pagamento dei contributi di legge di cui all'articolo 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. (oneri di urbanizzazione primaria, oneri di urbanizzazione secondaria, e costo di costruzione) come meglio evidenziati nel seguito:
 1. Oneri di urbanizzazione primaria :
 - Destinazione esistente: 1152.27mc x 19.70 €/mc = 22'699.70 €
 - Nuova Destinazione 384.09mq x 14.63 €/mq = 5'619.24 €In conseguenza essendo gli oneri di urbanizzazione primaria della destinazione esistente superiori a

quelli della nuova destinazione non sono dovuti oneri di urbanizzazione primaria.

2. Oneri di urbanizzazione secondaria :

- Destinazione esistente: 1152.27mc x 25.00 €/mc = 28'806.75 €
- Nuova Destinazione 384.09mq x 11.12 €/mq = 4'271.08 €

In conseguenza essendo gli oneri di urbanizzazione secondaria della destinazione esistente superiori a quelli della nuova destinazione non sono dovuti oneri di urbanizzazione secondaria.

3. Contributo sul costo di costruzione :

Trattandosi di un cambio di destinazione senza opere, non è dovuta la componente del contributo di costruzione relativa al costo di costruzione

4. Maggior valore generato da interventi su immobili in variante urbanistica con cambio di destinazione d'uso comma 4 lettera d)-ter art. 16 DPR 380/2001:

- Il contributo straordinario così come determinato in base al 50% del maggior valore calcolato dall'amministrazione comunale ammonta ad € 48'971.48 (Euro Quarantottomila novecento settantuno/00).

ART. 14. ONERI DERIVANTI DA PRECEDENTI ACCORDI CONVENZIONALI E COMPENSAZIONE CESSIONI

1. In accordo a quanto stabilito con convenzione del 30/01/2012 sottoscritta avanti il segretario comunale del comune di Toscolano Maderno tra il proponente ed il Comune di Toscolano Maderno, il proponente vanta un credito di compensazione nei confronti dell'amministrazione comunale pari ad € 33'628.45
2. Come stabilito nella sopra citata convenzione, le somme in esso riportate dovevano essere utilizzate, fino a concorrenza, per futuri oneri di urbanizzazione per eventuali altre pratiche edilizie successive inerenti la stessa società Golf Bogliaco sull'area del golf.
3. In funzione di quanto al precedente comma 1. ed agli articoli ART. 13 ART. 14, l'attuazione del SUAP comporterà per il proponente la corresponsione di un contributo totale pari ad € 31'935.43 (Euro trentunomila novecento trentacinque /43)

ART. 15. ESECUZIONE DELLE OPERE OGGETTO DI OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI

1. In luogo della corresponsione diretta delle somme di cui all'ART. 1512-13, le opere oggetto di obbligazioni addizionali di cui all'ART. 8, affidate ed eseguite con le modalità e alle condizioni di cui allo stesso ART. 8, saranno eseguite direttamente dal richiedente sino alla concorrenza minima della somma dei costi riportati allo stesso agli ART. 8.

ART. 16. TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data della stipula della convenzione da sottoscrivere entro due mesi dalla Delibera di Approvazione del SUAP.
2. Tutte le opere di cui al precedente ART. 8, devono essere ultimate entro il termine massimo di 4 (quattro) mesi.
3. In ogni caso la realizzazione delle opere di cui al precedente ART. 8 deve avvenire con regolarità e continuità dall'inizio dei lavori.

ART. 17. IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dai proponenti, comprensive degli oneri accessori, ammonta a 34.500,00 € (Euro trentaquattromilacinquecento/00), come risulta dal quadro economico integrante il progetto di cui all'articolo ART. 10, così come agli atti del Comune con prot. n. 4010 del 05/03/2018.
2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i proponenti prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 1, mediante garanzia fideiussoria bancaria / polizza assicurativa n. ____ in data ____ emessa da ____ per euro 34.500,00 con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto al comma 7.

3. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i proponenti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.
4. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, connesse all'attuazione della convenzione, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti alla stessa che arrecano pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum.
5. La garanzia si estingue per il 100 % (cento per cento) del suo importo all'approvazione del collaudo favorevole, ancorché tacito, ai sensi dell'articolo 21, comma 2.
6. L'importo di cui al comma 1, deve essere adeguatamente documentato prima del collaudo; la documentazione dovrà avere carattere probatorio ed essere fiscalmente verificabile, mediante fatturazione e tracciabilità bancaria dei pagamenti, nonché mediante esibizione dei documenti attestanti la regolarità contributiva dei lavoratori impiegati nella realizzazione delle opere. Qualora sia documentato un costo inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 14, sarà limitato al costo documentato e non a quello preventivato o garantito di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo. Qualora tale costo documentato sia inferiore a quello determinato con deliberazione comunale, entro la data del collaudo dovranno essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione afferenti le edificazioni già autorizzate o comunque assentite.

ART. 18. - VARIANTI

1. In natura dei contenuti del SUAP oggetto della presente convenzione avente ad oggetto un cambio di destinazione senza opere non sono ammesse varianti ai contenuti dello stesso senza che le medesime siano esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del Comune.

ART. 19. COLLAUDO DELLE OPERE OGGETTO DELLA PRESENTE CONVENZIONE

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altra obbligazione convenzionale, i proponenti presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese dei proponenti che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi.
2. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro tre mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, o non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole, a meno negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.

ART. 20. CESSIONI E ASSERVIMENTI GRATUITI DI AREE AL COMUNE

1. Le aree per attrezzature e servizi pubblici di cui all'ART. 11 sono cedute in forma gratuita al Comune direttamente sin d'ora con la firma della convenzione.
2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella planimetria facente parte della richiesta di SUAP che non viene materialmente allegata alla presente convenzione ma risulta depositata c/o gli uffici tecnici comunali
3. Le stesse aree di cui al comma 2, sono identificate nel frazionamento catastale, redatto dal ___ e approvato dall'Agenzia del Territorio di ___ in data ___ al numero ___, come segue:
 - a) cedute gratuitamente al Comune a titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, mappale ___, (foglio n. 1);
4. Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.
5. La cessione delle aree è fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che i proponenti possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.
6. I proponenti si impegnano, e a tal fine assumono ogni onere conseguente, alla rettifica dei confini 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

ART. 21. - PUBBLICITÀ DEGLI ATTI

1. La proposta di SUAP è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il comune ed il proponente, in pieno accordo, stabiliscono che i documenti costituenti il progetto, quali atti pubblici allegati alla deliberazione di approvazione della convenzione, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente al presente atto.

ART. 22. - SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse principali ed accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione sono a carico esclusivo della proprietà.

ART. 23. - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

2. I proponenti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti esonerandolo da ogni responsabilità.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

I Proponenti

per il Comune



ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

PROPOSTA DI SPORTELLO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE IN VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI EX ART. 8 DEL D.P.R. 160/2010 E S.M.I. PRESENTATA DALLA SOCIETA' BOGLIACO GOLF RESORT SRL PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE IN VIA GOLF N. 21 DENOMINATO "SUAP BOGLIACO GOLF RESORT".

Il sottoscritto SASSI ALESSANDRO nato a Parma il 27.02.1983 e residente in via Monte Mascheda n. 49 a Brescia (Bs), in qualità di amministratore delegato e quindi "avente titolo", della società Golf Bogliaco Srl (già Bogliaco Golf Resort Srl), con sede in Toscolano Maderno in via Golf n. 21, P.I. 02091450987, domiciliato per la carica in via Spazzini 1/3 - 25080 Molinetto di Mazzano (BS), propone e unilateralmente si impegna per quanto segue.

Premesso

- che in data 21.11.2017 prot. 17839 la società Golf Bogliaco Srl (in seguito Soggetto Attuatore), ha presentato proposta progettuale tendente ad ottenere l'approvazione della variante al PGT mediante richiesta di SUAP ex art. 8 del DPR 160/2010 per il cambio di destinazione d'uso senza opere in via Golf n. 21 per l'immobile identificato catastalmente alla sezione TOS, foglio 23, mappale 2694 sub. 1-2, finalizzato al cambio d'uso da "Edificio agricolo" art. 32.A in "Ricettivo in zona agricola" art. 32.B.1;
- che il progetto di SUAP redatto dallo studio dell'arch. Andrea Piu risulta in variante alle previsioni del Piano di Governo del Territorio;


Tutto ciò premesso dichiara

- di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nel presente atto unilaterale;
- di essere a conoscenza degli obblighi di cui all'art. 97 comma 5 bis della L.r. 12/2005.

Toscolano Maderno, 27.03.2018

IL SOGGETTO ATTUATORE

Sig. Sassi Alessandro


BOGLIACO GOLF RESORT S.r.l.
Via del Golf, 21
25088 TOSCOLANO MADERNO (BS)
P.Iva 02091450987
C.f. 00871930177






ART. 23 ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO GENERALE

-  ART. 23 Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale
-  ART. 23.D - Sistema della cultura, sport e tempo libero (Golf)

ART. 25 EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

-  ART. 25 - P.E.E.P.

ART. 32 AMBITO ESTERNO AL CENTRO CONSOLIDATO

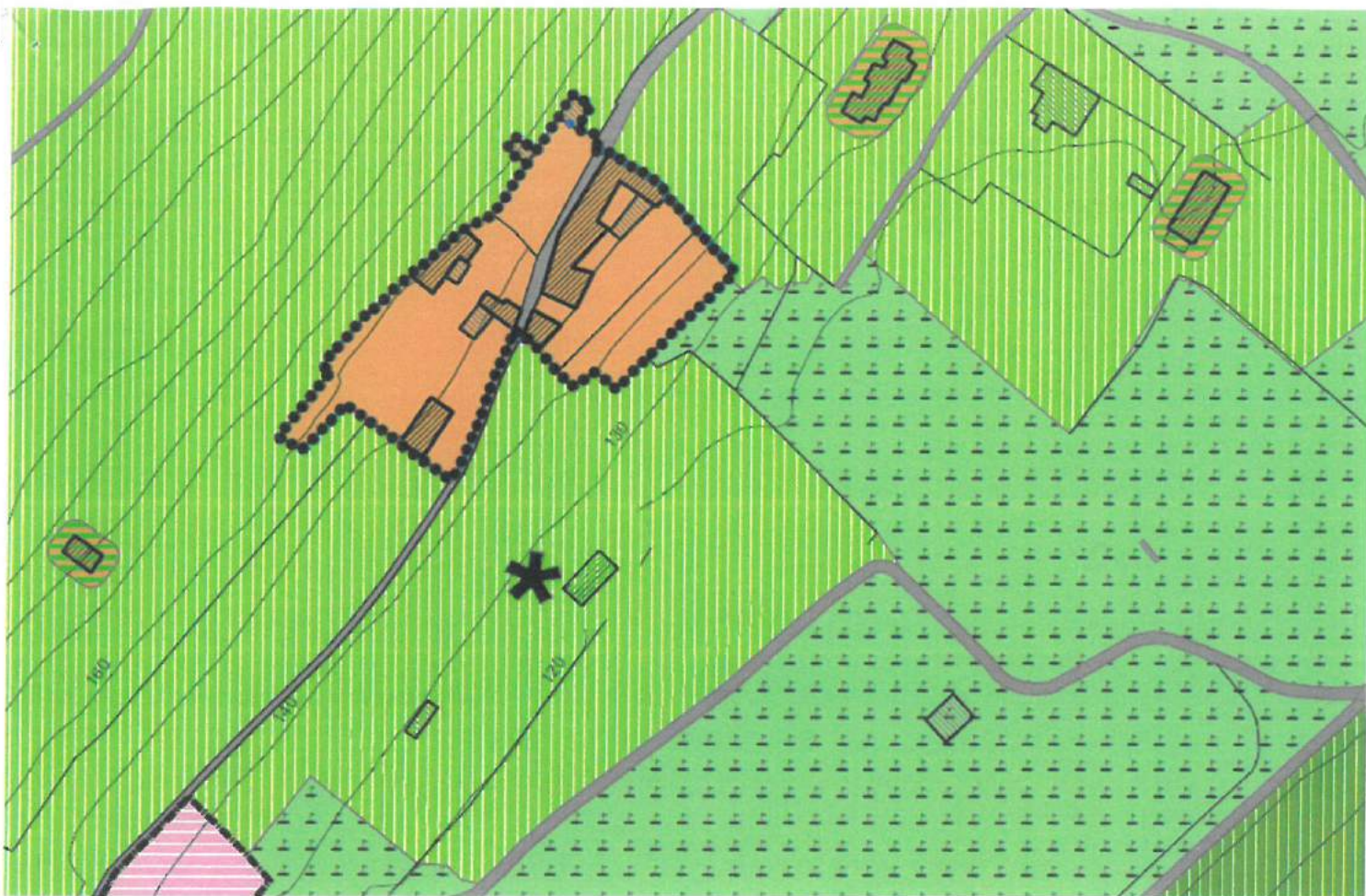
-  ART. 32.A - Edifici agricoli
-  ART: 32.A - Residenze non agricole in zona agricolo-boschiva
-  ART. 32.B - Zona agricola paesaggistica

ALLEGATO ALLA DELIBERA DI C.C.
n° 16 del 20/04/2018


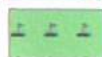


ALLEGATO n. C

PGT VIGENTE / IN VARIANTE







ART. 23 ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO GENERALE

-  ART. 23 Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale
-  ART. 23.D - Sistema della cultura, sport e tempo libero (Golf)

ART. 25 EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

-  ART. 25 - P.E.E.P.

ART. 32 AMBITO ESTERNO AL CENTRO CONSOLIDATO

-  ART. 32.A - Edifici agricoli
-  ART: 32.A - Residenze non agricole in zona agricolo-boschiva
-  ART. 32.B - Zona agricola paesaggistica
-  ART. 32.B.1 - Il solo edificio da intendersi a destinazione ricettiva in zona agricola

PROPOSTA DI VARIANTE AL PGT

Richiesta di modifica / integrazione dell'ART.32.B delle NTA



COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO
Provincia di Brescia

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

N. 16/C.C. del 10-04-2018

OGGETTO: Approvazione del progetto in variante agli atti del PGT vigente inerente il S.U.A.P. promosso da Bogliaco Golf Resort per cambio di destinazione d'uso senza opere in via Golf n. 21 denominato SUAP Bogliaco Golf.

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che copia della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 124 del D. Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000, viene oggi pubblicata all'Albo Pretorio, dove rimarrà esposta per 15 giorni consecutivi.

Toscolano Maderno, 17-04-2018



IL SEGRETARIO COMUNALE
(Dott.ssa Edi FABRIS)

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva ad ogni effetto ai sensi dell'art. 134 del D. Lgs. n. 267/2000 in data 10-04-2018, in quanto dichiarata immediatamente eseguibile (art.134, 4° comma del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267).



IL SEGRETARIO COMUNALE
(Dott.ssa Edi FABRIS)