

COMUNE DI BREZZO DI BEDERO  
PROVINCIA DI VARESE

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATS**  
**Progetto per la realizzazione di una nuova**  
**struttura ricettiva per la ristorazione**

foglio 9 mappali 703, 704, 2914 e 5514

Proprietà:

**ANDREA EDOARDO CORRADO BERNI**  
Ammiratatore Unico di VERBANO HOTELS srl  
Via Massimo Gorki, 10 - MILANO  
C.F./P.IVA 02522610126

Progettisti:

**MASSIMILIANO SARACINO ARCHITETTO**  
Via Garibaldi, 13 - 21010 Montegrino V. (VA) - masarch72@gmail.com  
pec: massimiliano.saracino@archiworldpec.it - C.F. SRCMSM72H14E882W  
Ordine degli Architetti P.P.C. di Varese - n. 2811



**PAOLO LUIGI POLONI ARCHITETTO**  
Piazza Libertà, 22 - 21016 Luino (VA) - ppoloni@plpstudi.it  
C.F. PLNPLG82M23L682Q  
Ordine degli Architetti P.P.C. di Varese - n. 2544



**PIANO ATTUATIVO**

L.R. 12/2005 art.14

REV	DATA	OGGETTO
01	17.05.2021	Protocollo richiesta

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA**

SCALA

RIF.	ELAB.
13/18/SC	
FILE	
Resca_SC	

## SCHEMA DI

### CONVENZIONE URBANISTICA DI PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATS - strada provinciale SP 69 BREZZO DI BEDERO

Art. 28 - legge 17 agosto 1942 n. 1150 e articoli 12 e 14 L.R. 11 marzo 2005 n. 12.

L'anno duemilaventuno, il giorno \_\_\_\_\_, avanti al sottoscritto rogante dott. \_\_\_\_\_ notaio in \_\_\_\_\_ sono comparsi:

- Il Comune di Brezzo di Bedero, con sede in Brezzo di Bedero via Roma 60, codice fiscale 00667670129, per il quale interviene il responsabile dell'Ufficio Tecnico - settore edilizia privata, tale nominato con decreto sindacale numero \_\_\_ in data \_\_\_\_\_ signor:

\_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, domiciliato per la carica presso la sede della predetta casa comunale, munito dei poteri rappresentativi ed a quanto infra autorizzato in forza alla deliberazione della Giunta comunale n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_ che, per copia conforme si allega al presente atto;

- La società "Verbano Hotels srl", con sede in via Massimo Gorki, 10 Milano, iscritta per il Registro delle Imprese di Milano al numero di iscrizione e codice fiscale 02522610126, in persona dell'amministratore unico Sig. Andrea Edoardo Corrado Berni, nato a Savona il 19.08.1965 C.F.: BRNNRD65M19I180R munito dei poteri rappresentativi. (di seguito la proprietà)

### PREMESSO

- A. Che la società "Verbano Hotels srl è proprietaria dei terreni siti in via Porto Valtravaglia nel Comune di Brezzo di Bedero (VA), censito al catasto terreni foglio 9 mappali 703, 704, 2914 e 5514;
- B. che la sopraindicata intervenuta proprietaria dichiara di avere la piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;
- C. che detti terreni sono individuati nel P.G.T. vigente all'interno dell'**AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATS**, con una superficie territoriale di 780 mq e **una dotazione edificatoria di comparto pari a 250,00 mq di S.L.P.** e un'altezza massima fuori terra di un solo piano;
- D. che nella suddetta scheda non si segnalano incompatibilità con il PTCP e con i vincoli, né con la rete ecologica. La scheda segnala una classificazione geologica IIIC e sismica Z4b;
- E. che la scheda d'ambito prevede le seguenti prescrizioni e indicazioni:
  - *per gli interventi da realizzare sulle sponde fare riferimento alla sentenza n. 5620/2012 che ha affrontato il tema dell'applicazione dell'art. 96 del regio Decreto n. 523 del 1904 "testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie" recante l'elenco dei lavori e degli atti vietati in modo assoluto sulle acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese;*

- per gli aspetti paesistici si rimanda a quanto previsto nella tavola Pdr 03 – “Carta della sensibilità paesistica” e quanto indicato nelle norme tecniche all’art. 2.11. “Norme di valenza paesistica;
- L’area ricade all’interno della fascia di pertinenza acustica stradale individuate ai sensi del D.P.R. n. 142/04 di conseguenza vige l’obbligo prescritto dall’art. 8 della L. 447/95 e dell’art. 5 della L.R. 13/01 di presentazione di idonea documentazione di previsione di clima acustico relativo alla realizzazione di nuovi edifici residenziali.
- Il progetto dovrà essere integrato con uno studio sul sistema viario finalizzato a dimostrare la compatibilità dell’intervento con la rete viaria circostante, in particolare la sostenibilità viabilistica rispetto alla S.P. 69;
- Considerato che l’intervento concerne un ambito di trasformazione con attività ricreative e pubblici esercizi vige l’obbligo ai sensi dell’art. 8 della L.Q.447/95 della presentazione della documentazione di previsione di impatto acustico, redatta secondo i criteri e le prescrizioni della DGR 7/8313 (art. 4 e art.5) del 8/3/2002, per il rilascio delle concessioni edilizie relative ai nuovi impianti ed attrezzature, al fine di valutare le emissioni del rumore prodotte dalle attività future nell’ambiente esterno;
- Considerato l’attuale apparato scenografico delle rive lacustri, sono consentite esclusivamente inserimenti edilizia in scale adeguate all’esistente e gli interventi dovranno essere verificati in specifici progetti di sistemazione paesaggistica di dettaglio;
- L’intervento dovrà assicurare la preservazione delle coerenze materiche, cromatiche e dimensionali che contraddistinguono il sistema lacuale, evitando di introdurre elementi dissonanti o impropri, e salvaguardando i caratteri compositivi tanto delle architetture quanto dei giardini che caratterizzano il lungo lago.

- F. che sull’area gravano vincoli di natura ambientale e paesaggistica, oltre le prescrizioni di carattere paesistico elencate nel punto precedente, per i quali è stata rilasciata **Autorizzazione Paesaggistica n. 86/2018 del 07.01.2019 Prot. 2714**, con prescrizioni relative alla tipologia dei vetri – le prescrizioni sono state recepite nel progetto;
- G. che con **Atto n. 736 del 03.05.2021** la Provincia di Varese ha autorizzato l’esecuzione dei lavori di modifica degli accessi carrai e pedonali esistenti relativi al presente Ambito di Trasformazione;
- H. che con **Concessione n. 131 del 31.07.2020** la Provincia di Varese ha autorizzato l’occupazione permanente di spazi ed aree pubbliche per la posa di tubazioni per allacciamento alla fognatura e alla rete idrica in Comune di Brezzo di Bedero via Portovaltravaglia dalla progr. Km 39+000 alla progr. 39+390 circa;
- I. che il Comune di Brezzo di Bedero con comunicazione del **06.07.2020 prot. 2323** ha espresso parere favorevole, con prescrizioni all’esecuzione dei lavori di modifica degli accessi carrai e pedonali esistenti relativi al presente Ambito di Trasformazione in ottemperanza al punto G – le prescrizioni sono state recepite nel progetto;

## VISTI

- A) la richiesta di approvazione del Piano Attuativo ai sensi della L.R. 12/2005 art. 14, con relativi allegati di progetto a firma degli architetti Massimiliano Saracino e Paolo Luigi Poloni, presentata al protocollo comunale al numero \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ e iscritta nel registro delle pratiche edilizie al numero \_\_\_\_\_;

- B) la deliberazione della Giunta comunale n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ esecutiva, con la quale veniva adottato il Piano Attuativo;
- C) l'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del piano attuativo, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;
- D) la deliberazione della Giunta comunale n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ esecutiva, con la quale veniva approvato definitivamente il Piano Attuativo;
- E) l'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'art. 8 della legge 6 agosto 1967 n. 765, l'articolo 22 della legge 30 aprile 1999 n. 136, gli articoli 12, 14 e 46 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12;

Tutto quanto precede, premesso, visto e confermato ed assunto a far parte integrante e sostanziale della presente convenzione,

### **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

#### **Art. 1 - OBBLIGO GENERALE**

La proprietà si impegna ad assumere gli oneri e gli adempimenti che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per essa vincolante e irrevocabile in solido fino a completo assolvimento degli obblighi convenzionali, 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. I proprietari sono obbligati in solido per sé e loro aenti causa a qualsiasi titolo al rispetto degli obblighi previsti nella presente convenzione, si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai proprietari con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.
3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai proprietari non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo aente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.
4. La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza delle future determinazioni comunali assunte in conformità a successivi provvedimenti di pianificazione o di programmazione, nonché all'esecuzione delle previsioni dei medesimi provvedimenti, ancorchè in difformità della presente convenzione e fatti salvi i soli diritti soggettivi sorti con questa, con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune così finalizzati.

### **Art. 3 – ADEMPIMENTI**

1. Il proprietario si impegna a realizzare a proprie spese le seguenti opere di urbanizzazione, secondo gli schemi e le modalità indicate al progetto, attraverso il passaggio sul sedime della strada provinciale SP 69, su autorizzazione della Provincia di Varese già acquisita e allegata alla documentazione;
  - realizzazione allaccio fognatura;
  - realizzazione allaccio acquedotto;
  - segnaletica stradale orizzontale e verticale;
  - illuminazione pubblica area a parcheggio;
2. Le opere di urbanizzazione non saranno cedute al Comune in quanto valutate non fruibili dalla collettività;
3. Le opere di urbanizzazione saranno ultimate prima della presentazione della dichiarazione di agibilità;
4. Non sono previste dalla scheda di piano cessioni di aree per attrezzature e servizi pubblici;
5. Il proprietario si impegna a corrispondere al Comune quanto dovuto per oneri di urbanizzazione primaria, urbanizzazione secondaria e contributo al costo di costruzione, nelle modalità previste dalla legge e dai regolamenti comunali.

### **Art. 4 – ADEMPIMENTI PARTICOLARI derivanti dalle prescrizioni di Piano di cui alle premesse.**

Vista la Relazione geologica firmata dal Dott. Geol. Fabrizio Salina, in ottemperanza alla sentenza n. 5620/2012 che ha affrontato il tema dell'applicazione dell'art. 96 del regio Decreto n. 523 del 1904 "testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie" recante l'elenco dei lavori e degli atti vietati in modo assoluto sulle acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese, la proprietà si obbliga a non mantenere una presenza permanente di persone residenti all'interno della nuova struttura ricettiva. Assicura altresì la presenza di personale addetto alle attività di ristorazione durante i periodi e gli orari di apertura al pubblico del ristorante che saranno definiti periodicamente, con una chiusura temporanea nei mesi invernali e nei periodi in cui si prevedono rialzamenti del livello del lago.

Inoltre la proprietà si obbliga ad eseguire:

- L'installazione degli elementi tecnici e tecnologici maggiormente sensibili o danneggiabili dalle acque di esondazione (quadri elettrici, centraline di controllo, climatizzatori, gruppi frigo, etc) nelle porzioni più elevate della struttura in progetto e del sito in trattazione;
- La posa delle reti tecnologiche ed elettriche nella porzione alta delle pareti dei locali o a soffitto in maniera da determinare un franco ulteriore di sicurezza e di difesa nel caso di ingressione delle acque di esondazione lacustre;
- Un piano di gestione del sito in caso di eventi esondativi che contempli quanto sopra indicato e sia posto a conoscenza di tutto il personale che opererà all'interno del sito in trattazione
- Sistema, automatizzato o manuale, di rilevazione dei livelli idrici del bacino lacustre che permetta la definizione di alcune soglie di sicurezza e di allarme nel caso di eventi meteorici particolarmente intensi o prolungati che possano determinare un innalzamento del livello lacustre.

A titolo indicativo si potrebbero definire le seguenti soglie e conseguenti misure di cautela e protezione:

#### **livello 1:**

- quota 193,65 m slm,
- livello di attenzione bassa,
- nessuna problematica a carico di strutture o attrezzature,
- zona di spiaggia non agibile,

- rimozione delle attrezzature presenti nella zona di spiaggia.

**livello 2:**

- quota 195,00 m slm,
- livello di attenzione media,
- nessuna problematica a carico di strutture o attrezzature,
- zona di spiaggia non agibile
- attivazione di un monitoraggio dell'innalzamento del livello lacustre maggiormente serrato,
- attivazione delle procedure di organizzazione e di pianificazione per la messa in sicurezza del sito e delle attrezzature.

**livello 3:**

- quota 195,60 m slm,
- livello di attenzione alta,
- possibili problematiche a carico di strutture o attrezzature,
- zona di spiaggia non agibile,
- attivazione di un monitoraggio dell'innalzamento del livello lacustre continuo,
- messa in sicurezza del sito e delle attrezzature,
- evacuazione del sito con allontanamento del personale e di eventuali visitatori.

**Art. 5 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI**

Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di comunicazione ai proprietari dell'avvenuta approvazione definitiva del Piano Attuativo, intesa come esecutività della relativa deliberazione, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione.

**Art. 6 - SPESE**

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione egli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei proprietari.

**Art. 7 - TRASCRIZIONI E BENEFICI FISCALI**

I proprietari autorizzano il Dirigente dell'Agenzia del Territorio alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti esonerandolo da ogni responsabilità.

Letto, confermato e sottoscritto.

Brezzo di Bedero, \_\_\_\_\_-

La società proprietaria \_\_\_\_\_

Il comune \_\_\_\_\_