



COMUNE DI PADENGHE SUL GARDA

Provincia di Brescia



N. 10 DEL 30/04/2026

VERBALE DI DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI VARIANTE AL SUAP CONCENTRA CROSS APPROVATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 10 DEL 15/04/2009 IN VARIANTE AL P.G.T. VIGENTE MEDIANTE PROCEDURA EX ART. 8 DEL D.P.R. N.160/2010 E S.M.I. PER LA REALIZZAZIONE DI UN HOTEL IN VIA MARCONI, PRESENTATO DALLA SOCIETA' SAR S.R.L.

L'anno 2026 il giorno 30 del mese di Aprile alle ore 18.00, si riunisce l'organo consiliare in sessione ordinaria, presso la sala consiliare del palazzo municipale.

Sono presenti

1	ZULIANI ALBINO	Presente
2	ABATE GIORGIO	Assente
3	ALLEGRI GIANCARLO	Presente
4	BERARDI FABIO	Presente
5	BERNUZZI ALESSANDRO CARLO	Assente
6	DE TOGNI MASSIMO	Presente
7	GANDELLI ROBERTA	Presente
8	LEALI BERNARDO	Presente
9	MARINI ANNA	Assente
10	MORETTI MAURO	Presente
11	ROSSI ANNAMARIA	Presente
12	TREVISANELLO TIZIANO NICOLA	Presente
13	ZILETTI GIORGIO	Presente

Totale presenti : 10 Totale assenti : 3

E' presente l'Assessore esterno **Parolari Daniela**.

Partecipa con funzioni consultive, referenti e di assistenza il Segretario Generale Dott.ssa Russo Angela Maria, il quale provvede alla stesura del processo verbale (articolo 97, comma 4, lettera a del TUEL).

Visto il numero dei presenti, il Sindaco ZULIANI ALBINO dichiara aperta la seduta per l'esame dell'oggetto di cui sopra.

OGGETTO: APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI VARIANTE AL SUAP CONCENTRA CROSS APPROVATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 10 DEL 15/04/2009 IN VARIANTE AL P.G.T. VIGENTE MEDIANTE PROCEDURA EX ART. 8 DEL D.P.R. N.160/2010 E S.M.I. PER LA REALIZZAZIONE DI UN HOTEL IN VIA MARCONI, PRESENTATO DALLA SOCIETA' SAR S.R.L.

Illustra l'Assessore all'Urbanistica, Giorgio Ziletti

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che l'art. 23 del D.Lgs. 112/98 attribuisce ai Comuni le funzioni amministrative concernenti la realizzazione, l'ampliamento, la cessazione, la riattivazione, la localizzazione e la rilocalizzazione di impianti produttivi, ivi incluso il rilascio delle concessioni o autorizzazioni edilizie e che tali funzioni sono esercitate prioritariamente attraverso gli sportelli unici per le attività produttive;

VISTO l'art. 25 del D.Lgs. n. 112/98 e l'art. 8 del D.P.R. 160/2010 recanti norme in materia di procedure relative allo Sportello Unico per le Attività Produttive in particolare riferite ai casi in cui gli interventi comportino variante urbanistica;

VISTA la deliberazione della Giunta Regionale Lombardia del 21.12.2001 n. 7/7569 "Modifiche e integrazioni alla d.g.r. n. 6/41318 del 5 febbraio 1999 – Sportello Unico per le imprese – Prime indicazioni per la costituzione e l'avvio delle strutture comunali di cui all'art. 24 del d.lgs. 31 marzo 1998, n. 112 ed al D.P.R. 20 ottobre 1998 n. 447";

VISTA la L.R. 11.3.2005 n. 12 "*Legge per il Governo del Territorio*" e successive modifiche e integrazioni e, in particolare, l'art. 97 "*Sportello unico per le attività produttive*";

RICHIAMATA la Deliberazione di Giunta Comunale n. 81 del 29 aprile 2008 con la quale sono stati delegati alla gestione associata dell'Unione dei Comuni della Valtenesi alcuni servizi, tra cui lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP);

RICHIAMATA altresì, la delibera dell'Assemblea dell'Unione Comuni Valtenesi n. 31 del 30.09.2019, con la quale è stata approvata la convenzione con il Comune di Carpenedolo per la gestione in forma associata dello sportello unico attività produttive;

RICHIAMATI i seguenti atti:

- deliberazione di consiglio comunale n. 10 del 15 aprile 2009 con oggetto: "*Approvazione SUAP CONCENTRA CROSS*"
- convenzione urbanistica del 5 ottobre 2009 sottoscritta dal Dottor Gianluigi Cisotto Notaio in Brescia al Rep. 112.772 Racc. 18.932;
- Procedimento Unico SUAP n. 1 del 28 maggio 2010, rilasciato alla società CONCENTRA SPA per "*l'insediamento di un albergo in zona D4 variante alle previsioni di Piano*", con la ridefinizione della zona come "*Area con volumetria definita a destinazione turistico – alberghiera n. 9 Concentra Cross*" nell'area in Via Marconi censita al Catasto Terreni al fg. 11 mappale 1041, fissando una superficie lorda edificabile di 2.692,00 mq e un'altezza max 9,50 ml;

- convenzione urbanistica di modifica della convenzione del 5 ottobre 2009, stipulata in data 28 marzo 2014 dal Segretario Comunale Dott.ssa Valeria Ferro registrata al repertorio comunale n.1710, con la quale veniva prorogata la fine dei lavori al 27/12/2020, ulteriormente posticipata di ulteriori tre anni per l'effetto dell'art. 10 comma 4 della Legge 120/2020 e da normative succedute in materia di proroga delle convenzioni urbanistiche;

RILEVATO che con nota del 27 giugno 2003 al prot. 9029/SUAP è stata presentata allo Sportello Unico per le Attività Produttive di Carpenedolo, da parte della società SAR S.r.l, la proposta progettuale per la “VARIANTE AL SUAP CONCENTRA CROSS APPROVATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 10 DEL 15 APRILE 2009” per la realizzazione di un hotel nell’area in Via Marconi censita al Catasto Terreni al fg 11 mappale 1041;

CONSIDERATO che il progetto presentato risulta in variante al SUAP approvato, comportando una riduzione della superficie lorda edificabile in 1.941,81 mq e dell’altezza max in 5,90 ml;

VISTI:

- la determinazione dello Sportello Unico per le Attività Produttive n. 344 del 24 luglio 2024 con la quale sono stati avviati sia il procedimento di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica per lo sportello unico, sia il procedimento di variante mediante sportello unico per le attività produttive (SUAP) ex art 8 DPR n. 160/2010;
- l’avviso di avvio del procedimento e contestuale deposito del rapporto preliminare alla verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica del 15 ottobre 2024 trasmesso in data 17 ottobre 2024 al prot. 19934/SUAP ai soggetti competenti in materia ambientale e agli Enti territorialmente interessati;

DATO ATTO:

- che la documentazione relativa al procedimento di verifica di esclusione dalla VAS è stata messa a disposizione sul sito web del SUAP dei Comuni Lombardi Uniti (CLU) e sul sito ‘Sivas’ regionale in data 18 ottobre 2024, affinché chiunque potesse prenderne visione e presentare osservazioni, proposte e opposizioni;

VISTO il parere della Provincia di Brescia pervenuto al prot. n.21877 (SUAP) del 15 novembre 2024;

VISTO il provvedimento dell'Autorità Competente di non assoggettabilità alla VAS del progetto di SUAP in oggetto, del 7 febbraio 2025 protocollo comunale n. 1713;

VISTO il verbale della Conferenza dei Servizi del 10 dicembre 2025 trasmesso in data 11 dicembre 2025 al prot. 2536/SUAP ai soggetti competenti in materia ambientale e agli Enti territorialmente interessati, che costituisce adozione di variante urbanistica ai sensi dell’art. 8 del D.P.R. 160/2010, ed assunto al protocollo comunale n. 15958 del 11 dicembre 2025;

VISTO il parere favorevole di compatibilità al PTCP condizionata al recepimento di prescrizioni della Provincia di Brescia, espresso con determinazione dirigenziale provinciale n. 4103/2025 del 10 dicembre 2025, pervenuto al prot. 25152 (SUAP) del 10 dicembre 2025;

DATO ATTO:

- che la relativa documentazione è stata depositata in pubblica visione presso l’ufficio tecnico a far data dal 31 dicembre 2025 fino al 31 gennaio 2026, come da certificato di pubblicazione all’albo pretorio n. 930/2025;

- che l'avviso di deposito è stato pubblicato sul quotidiano locale "Bresciaoggi" in data 31 dicembre 2025;

CONSIDERATO che nel termine previsto non sono pervenute osservazioni;

VISTO l'Atto unilaterale d'obbligo depositato assunto al protocollo comunale n. 1551 del 03 febbraio 2026 redatto ai sensi dell'art. 97 c. 5 bis della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., presentato dal soggetto attuatore con il quale si impegna:

- a realizzare l'intervento secondo i contenuti e gli obiettivi prefissati nonché a iniziare i relativi lavori entro nove mesi dal perfezionamento della variante, decorsi i quali il Sindaco dichiara l'intervenuta decadenza del progetto a ogni effetto, compreso quello di variante urbanistica;
- al versamento di Euro 157.652,100 (centocinquantasettemilaseicentocinaquantadue,10) a titolo di monetizzazione delle aree a standards pubblico;
- al versamento di Euro 100.000,00 (centomila,00) a titolo di standard di qualità;
- eseguire le opere di sistemazione dell'accesso alla strada provinciale, come da autorizzazione rilasciata dalla Provincia di Brescia – Settore Viabilità e Strade, con atto dirigenziale n.3347/2025 del 2.10.2025 prima del rilascio dell'agibilità e come condizione dello stesso, per un valore complessivo pari a Euro 24.950,07 (ventiquattro milanovecentocinquanta/07), come da computo metrico allegato, e saranno completamente ammesse a scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in ragione della loro natura di opere di urbanizzazione a servizio dell'intervento.
- alla realizzazione del progetto del verde in ottemperanza alla prescrizione della Provincia di Brescia, con il pieno attecchimento delle specie arboree ed arbustive messe a dimora e la sostituzione di eventuali fallanze che dovessero riscontrarsi entro 3-5 anni.

RITENUTO pertanto di approvare la "*VARIANTE AL SUAP CONCENTRA CROSS APPROVATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 10 DEL 15 APRILE 2009*" per la realizzazione di un hotel nell'area in Via Marconi censita al Catasto Terreni al fg. 11 mappale 1041 ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010, presentata dalla società SARS S.r.l., e come da verbale conclusivo della Conferenza di Servizi del 10 dicembre 2025, contenente gli elaborati trasmessi in data 3 novembre 2025 al prot. 22625/SUAP ai soggetti competenti in materia ambientale e agli Enti territorialmente interessati, depositati agli atti dell'Ufficio competente, e come di seguito indicati:

- 00 RENDER (5)_merged_compressed.pdf
- 03 REV 01 PLANIMETRIA.pdf
- 02 REV 01 PLANIMETRIA D'INSIEME.pdf
- 01 ESTRATTI CARTOGRAFICI.pdf
- RICHIESTA MODIFICA TIPOLOGIA PRATICA.pdf
- 05 PIANTE.pdf
- 06 PROSPETTI E SEZIONI.pdf
- 07 REV 01 PLANIMETRIA E INGOMBRI VOLUMETRICI SCHEMATICI.pdf
- 09 REV 01 PLANIMETRIA GENERALE ATTACCO A TERRA.pdf
- 10 REV 01 CORPO A - PIANTA PIANO TERRA.pdf
- 12 REV 01 CORPO B - PIANTA PIANO TERRA.pdf

- 14 REV 01 PROSPETTI.pdf
- 15 REV 01 PROSPETTI RENDERIZZATI.pdf
- 16 REV 01 SEZIONI.pdf
- 17 REV 01 VERFICIA GRAFICO ANALITICA - SLP IN PROGETTO.pdf
- 18 REV 01 INQUADRAMENTO NORMATIVO E VERIFICA STANDARD QUALITATIVI PER HOTEL A 4 STELLE.pdf
- 19 REV 01 D.M. 236 14_06_1989 _ ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE.pdf
- 20 REV 01 RETI TECNOLOGICHE.pdf
- 22-25 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.pdf
- 22-25B_HP.pdf
- 22-25B_relazione paesaggistica.pdf
- 30-11-23 invio sopr giusto .pdf
- 2024_0000_padenghe sul garda_via marconi_sar s.r.l._art. 146_fav con prescrizioni_24850.pdf
- 170790_03_A_PLANIMETRIA_GENERALE_RILIEVO_CON_CENSIMENTO_VEGETAZIONE_ESISTENTE_compressed(Altri allegati)(0).pdf
- 170790_21_REV_01_PLANIMETRIA_GENERALE_CON_ANALISI_DEL_VERDE_compressed(Altri allegati)(0).pdf
- 170790_22-25_integrazione_verde_provincia(Altri allegati)(0).pdf
- 170790_25-03-31-Relazione_RAP_Hotel_Padenghe_Sar_Baresi_Martina_Re(Altri allegati)(0).pdf
- 170790_25-011M_N01p(Altri allegati)(0).pdf
- 170790_25-011M-_relp_nere(Altri allegati)(0).pdf
- 170790_2025-05_SAR_SRL_relazione_illuminazione_EX(Altri allegati)(0).pdf
- 170790_dgr-6314-2022_Asseverazione(Altri allegati)(0).pdf
- 170790_document_suapclu_generale_trasmissione_documentazione.pdf
- 170790_Relazione_fattibilita_Padenghe(Altri allegati)(0).pdf
- 170790_Relazione_radon_Padenghe__allegato(Altri allegati)(0).pdf
- 177363_25-011M_1_-_L10(Altri allegati)(0).pdf
- 177363_25-011M_I00p_A(Altri allegati)(0).pdf
- 177363_25-011M_I01p_A(Altri allegati)(0).pdf
- 177363_25-011M_I02p_A(Altri allegati)(0).pdf
- 177363_25-011M_T01p_A(Altri allegati)(0).pdf
- 177363_25-011M_T02p_A(Altri allegati)(0).pdf
- 177363_25-011M-E01p-pdfA(Altri allegati)(0).pdf
- 177363_25-011M-E02p-pdfA(Altri allegati)(0).pdf

- 177363_25-011M-E03p-pdfA(Altri allegati)(0).pdf
- 177363_25-011M-E04p-pdfA(Altri allegati)(0).pdf
- 177363_25-011M-E05p-pdfA(Altri allegati)(0).pdf
- 177363_25-011M-reep-pdfA(Altri allegati)(0).pdf
- 179382_document_suapclu_generale_trasmissione_documentazione.pdf
- 184372_COM-BS(Altri allegati)(0).pdf
- 184372_document_suapclu_generale_trasmissione_documentazione.pdf
- 192273_document_suapclu_generale_trasmissione_documentazione.pdf
- Altri allegati (08 REV 02 PLANIMETRIA D'INSIEME).pdf
- Altri allegati (11 REV 02 CORPO A - PIANO PRIMO E PIANO COPERTURE).pdf
- Altri allegati (13 REV 02 CORPO B - PIANO PRIMO E PIANO COPERTURE).pdf
- Altri allegati (22-25 CME Padenghe - Costo di Costruzione R1).pdf
- Altri allegati (22-25 CME Padenghe - OOUU R0).pdf
- Altri allegati (25-011M_A02p).pdf
- Altri allegati (25-011M-A01p).pdf
- Altri allegati (25-011M-A03p).pdf
- Altri allegati (25-011M-pratica VVF - Relazione tecnica).pdf
- Altri allegati
(Copia_DocPrincipale_MemDoc_CreaPdf_1324378236101083176171602149331560).pdf
- Altri allegati (PARERE POSITIVO PAESAGGISTICA).pdf
- Altri allegati (PIANTA E SEZIONI).pdf
- Altri allegati (Ricevuta PEC).pdf
- Altri allegati (sub_4601775005043421478_PROVV).pdf
- P240395_VerVAS_SUAP_Concentra-cross_Padenghe_compressed (1).pdf
- Rel_Inv.pdf
- Relazione agronomica Dott. Prandelli_signed.pdf
- RELAZIONE DESCRITTIVA ED ELENCO TAVOLE MODIFICATE.pdf
- RELAZIONE GEOLOGICA PADENGHE.pdf
- RELAZIONE TECNICA REV 01.pdf
- 04 PLANIMETRIA.pdf

VISTA l'integrazione documentale alle prescrizioni del parere Provinciale, pervenuta in data 19 dicembre 2025 al prot. 2587/SUAP contenenti i seguenti documenti:

- 21 REV 02 PLANIMETRIA GENERALE CON ANALISI DEL VERDE_compressed).pdf
- 22 PROSPETTI CON ANALISI DEL VERDE_compressed).pdf
- 22-25B RELAZIONE INTEGRAZIONE CONFERENZA DEI SERVIZI).pdf

- 25-011M- VERIFICA IDRAULICA DELLO SCARICO ACQUE NERE.pdf
- 25-011M_Reti tecnologiche.pdf

DATO ATTO:

- ✓ che il responsabile del presente procedimento è il Geom. Daniele Macri;
- ✓ che la struttura tecnica competente a proporre la delibera ha verificato che non sussistono situazioni, anche potenziali, di conflitto di interesse, in capo al responsabile del procedimento, all'istruttore e ai titolari degli uffici competenti ad adottare i pareri, le valutazioni tecniche, gli atti endoprocedimentali (art.6 bis della legge n. 241/1990 come introdotto dall'art.1 comma 41 della L.190/2012");

ACQUISITO il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 267/2000 e s.m.i., espresso dal Responsabile dell'Area Edilizia Privata-Urbanistica;

ACQUISITO il parere favorevole in ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 267/2000 e s.m.i., espresso dal Responsabile dell'Area Affari Generali e Servizi Finanziari Dott.ssa Silvia Papa;

RITENUTO di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, onde consentire un sollecito adempimento degli atti conseguenti;

DATO ATTO che gli interventi sono allegati al file audio, che forma parte integrante e sostanziale del presente verbale;

CON VOTI favorevoli unanimi espressi nelle forme di legge dai 10 consiglieri presenti;

D E L I B E R A

1. DI APPROVARE, per i motivi esposti in premessa e che qui si intendono integralmente richiamati, il progetto di "VARIANTE AL SUAP CONCENTRA CROSS APPROVATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 10 DEL 15 APRILE 2009" per la realizzazione di un hotel nell'area in Via Marconi censita al Catasto Terreni al fg. 11 mappale 1041, comportante variante alla strumentazione urbanistica vigente, di cui al verbale conclusivo della Conferenza di Servizi del 10 dicembre 2025, da intendersi vincolanti per la successiva attuazione della proposta di SUAP;
2. DI DARE ATTO che la presente deliberazione e relativi allegati, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010, costituisce approvazione definitiva della variante al vigente Piano di Governo del Territorio relativamente a tutte le opere previste dal progetto;
3. DI DEMANDARE al Responsabile dell'Edilizia Privata ed Urbanistica la verifica della sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo entro e non oltre 60 giorni dalla data di pubblicazione della presente deliberazione, al contrario la deliberazione perderà ogni efficacia;
4. DI DARE ATTO che faranno capo al Responsabile dell'Edilizia Privata ed Urbanistica la pubblicità della variante secondo le procedure previste dal DPR 160/2010 e ss.mm.ii., dando atto altresì che dell'avvenuto deposito dovrà essere data notizia mediante pubblicazione di apposito avviso sul bollettino della Regione Lombardia;

5. DI DARE INFINE ATTO che il Responsabile dell'Edilizia Privata ed Urbanistica rilascerà il Provvedimento Unico di cui al D.P.R. 440/2000 e al D.P.R. 160/2010, e che l'autorizzazione finale comporterà il contestuale rilascio del permesso di costruire;
6. DI DARE ATTO altresì, ai sensi dell'art. 3, comma 4, della Legge n. 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni, che qualunque soggetto ritenga il presente atto amministrativo illegittimo e venga dallo stesso direttamente leso, può proporre ricorso innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale di Brescia al quale è possibile presentare i propri rilievi entro e non oltre 60 giorni o in alternativa è possibile presentare ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni, entrambi i termini decorrenti dall'ultimo giorno di pubblicazione all'Albo pretorio.

SUCCESSIVAMENTE, con voti favorevoli unanimi, espressi nelle forme di legge dai 10 consiglieri presenti;

DELIBERA

DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del d.Lgs. n. 267/2000.



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2026** / 15

Ufficio Proponente: **Edilizia Privata ed Urbanistica e SUE**

Oggetto: **APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI VARIANTE AL SUAP CONCENTRA CROSS APPROVATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 10 DEL 15/04/2009 IN VARIANTE AL P.G.T. VIGENTE MEDIANTE PROCEDURA EX ART. 8 DEL D.P.R. N.160/2010 E S.M.I. PER LA REALIZZAZIONE DI UN HOTEL IN VIA MARCONI, PRESENTATO DALLA SOCIETA' SAR S.R.L.**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Edilizia Privata ed Urbanistica e SUE)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 27/04/2026

Il Responsabile di Settore

Geom. Daniele Macri

Parere Contabile

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 27/04/2026

Responsabile del Servizio Finanziario

Dott.ssa Silvia Papa

Letto, approvato e sottoscritto con firma digitale da

IL SINDACO
ZULIANI ALBINO

IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT.SSA RUSSO ANGELA MARIA