



COMUNE DI PROVAGLIO D'ISEO

Provaglio d'Iseo, lì 08/09/2026
Pratica Edilizia PE 2026/11480
Prot. n. 20260008322

Al Responsabile del settore tecnico
Ing. Marzio Consoli
Sede

Oggetto: Piano Attuativo di iniziativa privata denominato “Ambito di Trasformazione AT.07 – via S. Filastro” – P.E. n. 11480/2026 – Richiedente: **Nuova Immobiliare Camignone s.r.l.** – Conclusione della fase istruttoria ai sensi dell'art. 14, comma 1, della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

RELAZIONE ISTRUTTORIA CONCLUSIVA

Sommario

RELAZIONE ISTRUTTORIA CONCLUSIVA	1
1. Conformità generale del Piano Attuativo al vigente P.G.T.	3
2. Sistemazione ciclopeditonale di via San Filastro	3
3. Reti tecnologiche e mancata realizzazione della rete gas	3
4. Dotazione minima di aree per servizi pubblici e monetizzazione della quota residua	4
5. Rete Ecologica Comunale – area buffer e fascia alberata lungo il margine est	4
6. Standard aggiuntivi di qualità e scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria	5
7. Oneri di urbanizzazione secondaria	6
8. Cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione	6
9. Opere esterne al comparto e fermata del Trasporto Pubblico Locale	6
10. Durata della convenzione e termini per l'esecuzione delle opere	7
11. Commissione per il Paesaggio	7
CONCLUSIONI	7

Comune della Provincia di Brescia

Via Europa, 5 – CAP 25050 – Tel. 030.9291011 – Fax 030.9291235 – Cod. Fisc. e Part. IVA 00813320173

<http://www.comune.provagliodiseo.bs.it>

e.mail : protocollo@pec.comune.provagliodiseo.bs.it



COMUNE DI PROVAGLIO D'ISEO

La sottoscritta **Geom. Francesca Massussi**, in qualità di istruttore del Settore Tecnico del Comune di Provaglio d'Iseo,

PREMESSO CHE:

- il Comune di Provaglio d'Iseo è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 04/04/2024, divenuto efficace a seguito della pubblicazione sul BURL n. 29 del 17/07/2024, successivamente aggiornato per correzione di errori materiali/rettifica con deliberazione C.C. n. 10 del 21/03/2026, pubblicata sul BURL – Serie Avvisi e Concorsi n. 18 del 29/04/2026;
- l'art. 10 del Titolo III delle N.T.A. del Documento di Piano disciplina l'“Ambito di Trasformazione AT.07 – via S. Filastro”, prevedendone l'attuazione mediante Piano Attuativo;
- in data 19/05/2026, con prot. comunale n. 4696, la società **Nuova Immobiliare Camignone s.r.l.** ha presentato istanza di Piano Attuativo per la realizzazione di una nuova lottizzazione residenziale in via S. Filastro, nella frazione di Provezze, sulle aree catastalmente individuate al foglio 25, mappali 157, 159 e 160;
- la superficie territoriale effettiva del comparto, determinata a seguito di rilievo topografico, risulta pari a mq 16.430,00, fermo restando il limite massimo di S.L.P. previsto dalla scheda d'ambito, pari a mq 3.500,00;
- con nota prot. n. 4861 del 22/05/2026 l'Ufficio ha richiesto le integrazioni documentali necessarie alla prosecuzione dell'istruttoria;
- la documentazione progettuale è stata successivamente integrata e aggiornata con i protocolli n. 6016 del 30/06/2026, n. 6318 del 07/07/2026, n. 7202 del 04/08/2026 e n. 8026 del 01/09/2026;
- nel corso dell'istruttoria si sono svolti incontri e approfondimenti tecnici tra il soggetto proponente, i progettisti, l'Amministrazione Comunale e gli uffici competenti, finalizzati alla definizione delle soluzioni progettuali e degli obblighi da recepire nella convenzione urbanistica;
- il progetto del Piano Attuativo è stato predisposto, per la componente urbanistica, dall'Ing. Enzo Capoferri e, per le opere di urbanizzazione, dall'Ing. Paolo Mondolo;
- a conclusione degli approfondimenti istruttori è stato predisposto lo **schema di convenzione urbanistica aggiornato in data 08/09/2026**, da sottoporre alla Giunta comunale unitamente agli elaborati del Piano Attuativo;

RICHIAMATI:

- l'art. 14 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, relativo alla procedura di approvazione dei Piani Attuativi;
- l'art. 46 della medesima legge regionale, relativo ai contenuti delle convenzioni urbanistiche;
- le Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole del vigente P.G.T.;
- gli elaborati costituenti la P.E. n. 11480/2026;

ACQUISITI:

- il parere favorevole dell'Ente per la gestione della Riserva Naturale delle Torbiere del Sebino, acquisito al prot. comunale n. 6422 del 10/07/2026, relativo allo screening di incidenza, con esclusione della necessità di procedere alla VincA appropriata;
- il parere favorevole dell'Ufficio di Polizia Locale del 13/07/2026 sulle opere viabilistiche, unitamente alla nota tecnica esplicativa del progettista Ing. Paolo Mondolo acquisita al prot. n. 8026 del 01/09/2026;
- il parere favorevole dell'Agenzia del Trasporto Pubblico Locale di Brescia, acquisito al prot. comunale n. 7924 del 27/08/2026, relativo alla riqualificazione della fermata TPL;

Comune della Provincia di Brescia

Via Europa, 5 – CAP 25050 – Tel. 030.9291011 – Fax 030.9291235 – Cod. Fisc. e Part. IVA 00813320173

<http://www.comune.provagliodiseo.bs.it>

e.mail : protocollo@pec.comune.provagliodiseo.bs.it



COMUNE DI PROVAGLIO D'ISEO

ESAMINATI:

gli elaborati progettuali, lo schema di convenzione urbanistica e la documentazione tecnica depositata agli atti;

SI ESPONGONO DI SEGUITO LE RISULTANZE E LE MOTIVAZIONI DELL'ISTRUTTORIA.

1. Conformità generale del Piano Attuativo al vigente P.G.T.

Il Piano Attuativo mantiene invariati gli elementi essenziali e i parametri urbanistici stabiliti dal P.G.T. per l'Ambito AT.07, con particolare riferimento:

- alla destinazione residenziale;
- alla superficie territoriale;
- alla S.L.P. massima pari a mq 3.500,00;
- al rapporto di copertura;
- all'altezza massima;
- alle distanze;
- alla dotazione di verde permeabile;
- alle dotazioni minime di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Le soluzioni definitivamente individuate in sede di progettazione attuativa costituiscono specificazione e adattamento delle previsioni della scheda d'ambito alle condizioni fisiche effettivamente rilevate, senza incidere sul dimensionamento complessivo dell'insediamento, sulla destinazione urbanistica o sugli elementi essenziali della trasformazione.

Si ritiene pertanto che il Piano Attuativo sia **conforme al vigente P.G.T. e alle relative N.T.A. e non comporti variante urbanistica**, risultando conseguentemente applicabile la procedura di cui all'art. 14 della L.R. n. 12/2005.

2. Sistemazione ciclopedonale di via San Filastro.

La scheda dell'Ambito AT.07 individua, tra gli obiettivi e i criteri di intervento, la realizzazione lungo via San Filastro di un marciapiede e di una pista ciclabile su sedi separate.

In sede di predisposizione del progetto esecutivo, sulla base del rilievo puntuale della viabilità esistente, è stata accertata la ridotta larghezza della sede stradale, tale da non consentire la realizzazione dei due percorsi su sedi autonome garantendo contestualmente adeguate condizioni di sicurezza e funzionalità della circolazione.

È stata pertanto sviluppata una soluzione mediante **percorso ciclopedonale unitario**, che consente comunque di conseguire l'obiettivo sostanziale della previsione urbanistica, consistente nel miglioramento e nella messa in sicurezza della mobilità pedonale e ciclabile lungo via San Filastro.

Tale soluzione è stata valutata dall'Amministrazione comunale, dagli uffici competenti e dai progettisti ed ha ottenuto il parere favorevole della Polizia Locale.

Lo schema di convenzione recepisce pertanto tra le opere di urbanizzazione primaria esterne al comparto la riqualificazione di via San Filastro mediante realizzazione del percorso ciclopedonale. Alla luce delle condizioni oggettive dello stato dei luoghi e dei pareri acquisiti, tale soluzione viene ritenuta **tecnicamente compatibile con gli obiettivi della scheda AT.07 e non comportante variante al P.G.T.**

3. Reti tecnologiche e mancata realizzazione della rete gas.

La scheda AT.07 richiama, nell'ambito dell'elencazione dei sottoservizi, le reti tecnologiche necessarie all'urbanizzazione del comparto.

Comune della Provincia di Brescia

Via Europa, 5 – CAP 25050 – Tel. 030.9291011 – Fax 030.9291235 – Cod. Fisc. e Part. IVA 00813320173

<http://www.comune.provagliodiseo.bs.it>

e.mail : protocollo@pec.comune.provagliodiseo.bs.it



COMUNE DI PROVAGLIO D'ISEO

Il progetto prevede la realizzazione delle reti fognarie, idrica, antincendio, elettrica, telefonica e di illuminazione pubblica, oltre alle infrastrutture necessarie alla funzionalità del nuovo insediamento.

Non è invece prevista la realizzazione della rete di distribuzione del gas metano.

La relativa indicazione contenuta nella scheda d'ambito viene valutata, nel contesto complessivo della disciplina urbanistica, quale indicazione riferita alle tipologie di sottoservizi ordinariamente realizzabili e non quale elemento prescrittivo incidente sulla capacità edificatoria, sulla destinazione urbanistica o sulla dotazione minima di servizi.

Considerato altresì che la mancata realizzazione della rete gas non pregiudica la piena funzionalità dell'insediamento né il soddisfacimento delle esigenze energetiche degli edifici secondo le vigenti tecnologie impiantistiche, si ritiene che tale scelta **non determini difformità urbanisticamente rilevante rispetto al P.G.T.**

4. Dotazione minima di aree per servizi pubblici e monetizzazione della quota residua.

In relazione alla S.L.P. di progetto pari a mq 3.500,00, la dotazione minima complessiva di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale è determinata in mq **3.062,50**, di cui almeno mq **700,00** destinati a parcheggio pubblico, quota non monetizzabile.

Il progetto prevede:

- mq **711,80** destinati a parcheggio pubblico;
- mq **325,36** destinati a parco pubblico attrezzato;

per complessivi mq **1.037,16** di aree effettivamente reperite.

La dotazione minima di parcheggio risulta quindi integralmente soddisfatta e superiore al minimo previsto.

La residua superficie pari a mq **2.025,34** viene monetizzata.

La scelta di non procedere al reperimento materiale dell'intera dotazione residua è stata valutata in relazione alla conformazione del comparto e alla funzionalità complessiva del Piano Attuativo, ritenendosi che l'acquisizione di ulteriori aree non determini un incremento proporzionato dell'utilità pubblica rispetto alla monetizzazione.

La convenzione quantifica la monetizzazione in euro **162.027,20**, sulla base del valore unitario di euro 80,00/mq stabilito dalla deliberazione della Giunta comunale n. 36 del 21/04/2015.

Prima della stipulazione della convenzione sarà acquisita specifica attestazione della perdurante congruità del valore unitario rispetto ai criteri stabiliti dall'art. 46, comma 1, lett. a), della L.R. n. 12/2005 e della sua non inferiorità al costo di acquisizione di aree equivalenti.

5. Rete Ecologica Comunale – area buffer e fascia alberata lungo il margine est.

Il progetto di Rete Ecologica Comunale prevede interventi di mitigazione e compensazione ambientale comprendenti:

- un'area con funzione ecologica e ambientale "buffer" di mq **2.520,00** nella porzione nord dell'ambito;
- una fascia alberata a doppio filare lungo il margine est, della superficie di mq **580,12**;
- un'ulteriore fascia alberata della superficie di mq **73,48** in corrispondenza del parco pubblico, destinata alla cessione unitamente allo stesso.

Il progetto della R.E.C. è stato esaminato dall'Ente gestore della Riserva Naturale delle Torbiere del Sebino, che ha espresso parere favorevole ed esclusione allo screening di incidenza di secondo livello.

In sede di valutazione è stata inoltre prevista una maggiore consistenza della fascia alberata lungo il confine con la zona agricola, al fine di migliorare la schermatura e la funzione ecologica dell'intervento.

Comune della Provincia di Brescia

Via Europa, 5 – CAP 25050 – Tel. 030.9291011 – Fax 030.9291235 – Cod. Fisc. e Part. IVA 00813320173

<http://www.comune.provagliodiseo.bs.it>

e.mail : protocollo@pec.comune.provagliodiseo.bs.it



COMUNE DI PROVAGLIO D'ISEO

Con riferimento alla fascia alberata di mq 580,12 posta lungo il margine est, è stata approfondita l'opportunità della sua futura acquisizione al patrimonio comunale.

È emerso che:

- l'area non dispone di uno spazio pubblico direttamente accessibile ai mezzi necessari per le ordinarie attività manutentive;
- la sua acquisizione determinerebbe pertanto rilevanti difficoltà gestionali e manutentive;
- la manutenzione della vegetazione comporterebbe nel tempo un onere continuativo a carico del Comune;
- non sussiste uno specifico interesse pubblico all'acquisizione della **proprietà** dell'area, ferma restando la rilevanza pubblica della funzione ecologico-ambientale dalla stessa svolta;
- la finalità ambientale perseguita dalla scheda d'ambito risulta comunque integralmente garantita mediante la realizzazione delle opere previste, il mantenimento permanente della destinazione ecologica e l'assunzione degli obblighi manutentivi da parte dell'Attuatore, dei successori e degli aventi causa.

Per tali ragioni si ritiene, sotto il profilo tecnico-urbanistico, che la previsione di cessione della fascia alberata alla scadenza della convenzione non costituisca elemento essenziale del dimensionamento dell'Ambito né prescrizione la cui diversa modalità di attuazione determini variante al P.G.T.

È stata conseguentemente prevista la monetizzazione sia del buffer ecologico sia della fascia alberata lungo il margine est, per una superficie complessiva di mq **3.100,12**, per un importo complessivo di euro **248.009,60**.

Le aree rimarranno di proprietà privata ma conserveranno **in modo permanente la destinazione di aree di mitigazione e compensazione ambientale**, con vincolo registrato e trascritto e con manutenzione a carico dell'Attuatore, dei successori e degli aventi causa.

La soluzione adottata viene pertanto ritenuta coerente con l'interesse pubblico alla conservazione e al rafforzamento della funzione ecologica dell'area.

6. Standard aggiuntivi di qualità e scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

La scheda dell'Ambito AT.07 prevede che le opere di urbanizzazione poste a carico dei lottizzanti siano realizzate a **scomputo totale degli oneri di urbanizzazione** e, per una quota, a scomputo della dotazione aggiuntiva, secondo le determinazioni dell'Amministrazione comunale.

La dotazione aggiuntiva di qualità è determinata in euro 70,00 per mq di S.L.P. e ammonta pertanto, in relazione alla S.L.P. di mq 3.500,00, a complessivi euro **245.000,00**.

L'Amministrazione comunale, nell'ambito della definizione degli obblighi convenzionali, ha stabilito di riconoscere a scomputo della dotazione aggiuntiva:

- euro **112.219,00** corrispondenti al valore delle opere di mitigazione e compensazione previste dal progetto di Rete Ecologica Comunale;
- euro **50.000,00** quale quota delle opere di urbanizzazione primaria esterne al comparto.

La quota residua della dotazione aggiuntiva da corrispondere in denaro è pertanto pari a:

€ 245.000,00 – € 112.219,00 – € 50.000,00 = € 82.781,00.

Tale meccanismo è espressamente recepito nello schema di convenzione urbanistica.

Il costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano Attuativo è pari a euro **903.637,59**, di cui:

- euro **669.102,48** per opere interne al comparto;
- euro **234.535,11** per opere esterne al comparto.

Comune della Provincia di Brescia

Via Europa, 5 – CAP 25050 – Tel. 030.9291011 – Fax 030.9291235 – Cod. Fisc. e Part. IVA 00813320173

<http://www.comune.provagliodiseo.bs.it>

e.mail : protocollo@pec.comune.provagliodiseo.bs.it



COMUNE DI PROVAGLIO D'ISEO

Deducendo dal valore complessivo delle opere la quota di euro **50.000,00** imputata agli standard aggiuntivi di qualità, residuano opere di urbanizzazione primaria per euro **853.637,59**.

Gli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per l'intervento, applicando le tariffe comunali vigenti, ammontano invece a euro **33.390,00**.

Ne consegue che il valore delle opere direttamente realizzate dall'Attuatore e imputabili agli oneri di urbanizzazione primaria risulta ampiamente superiore all'importo degli oneri dovuti.

Pertanto, gli oneri di urbanizzazione primaria risultano integralmente assolti mediante la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione e nessun importo è dovuto dall'Attuatore a tale titolo.

L'eventuale maggior valore delle opere eseguite rispetto all'importo degli oneri dovuti non determina in alcun caso la maturazione di crediti o diritti alla restituzione di somme nei confronti del Comune.

Il sistema di imputazione sopra descritto consente altresì di escludere qualsiasi duplicazione contabile, essendo distintamente individuata:

- la quota di euro 50.000,00 imputata alla dotazione aggiuntiva;
- la restante quota delle opere imputabile agli oneri di urbanizzazione primaria fino a concorrenza dell'importo effettivamente dovuto.

7. Oneri di urbanizzazione secondaria.

Non sono previste opere di urbanizzazione secondaria da realizzarsi direttamente dall'Attuatore.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono quantificati in euro **59.850,00** e saranno corrisposti alla stipula della convenzione urbanistica.

8. Cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione primaria e le aree a standard destinate alla cessione al Comune saranno trasferite all'Amministrazione a seguito dell'esito favorevole del collaudo tecnico-amministrativo.

Tale modalità risponde all'esigenza di evitare l'acquisizione al patrimonio comunale di opere non ancora ultimate o non collaudate.

La convenzione urbanistica, destinata alla registrazione e trascrizione nei Registri Immobiliari, vincola comunque sin dalla stipula l'Attuatore, i successori e gli aventi causa al rispetto degli obblighi di destinazione, realizzazione e successiva cessione.

Fino al collaudo restano a carico dell'Attuatore la manutenzione delle opere e delle aree nonché le responsabilità derivanti dal relativo utilizzo.

A seguito del collaudo positivo, le opere e le aree saranno gratuitamente cedute al Comune secondo le modalità stabilite dalla convenzione.

9. Opere esterne al comparto e fermata del Trasporto Pubblico Locale.

La realizzazione della riqualificazione della fermata del TPL interessa aree di proprietà di terzi per una superficie complessiva di mq **142,00**, come individuate dal piano particellare.

La scheda AT.07 prevede a carico dell'operatore il corrispettivo necessario all'acquisizione bonaria di tali aree.

La convenzione stabilisce pertanto l'obbligo dell'Attuatore di sostenere l'onere economico connesso alla loro acquisizione, precisando che il versamento delle somme non determina di per sé il trasferimento della proprietà, che resta subordinato al perfezionamento degli atti traslativi con i legittimi proprietari.

Comune della Provincia di Brescia

Via Europa, 5 – CAP 25050 – Tel. 030.9291011 – Fax 030.9291235 – Cod. Fisc. e Part. IVA 00813320173

<http://www.comune.provagliodiseo.bs.it>

e.mail : protocollo@pec.comune.provagliodiseo.bs.it



COMUNE DI PROVAGLIO D'ISEO

La scelta di non predeterminare nella convenzione un importo fisso è connessa alla necessità di definire le acquisizioni mediante accordi bonari con i singoli proprietari sulla base delle condizioni concretamente concordate, fermo restando l'obbligo economico posto a carico dell'Attuatore.

Il progetto della fermata ha acquisito il nulla osta dell'Agenzia TPL.

10. Durata della convenzione e termini per l'esecuzione delle opere.

La durata della convenzione urbanistica è stabilita in **dieci anni** dalla data di stipulazione.

Sono fatte salve esclusivamente eventuali proroghe previste direttamente da disposizioni legislative.

Le opere di urbanizzazione primaria, interne ed esterne al comparto, e le aree a standard dovranno essere ultimate entro il termine massimo di cinque anni dalla stipula della convenzione.

11. Commissione per il Paesaggio.

La scheda AT.07 prevede il parere della Commissione per il Paesaggio sul planivolumetrico del Piano Attuativo.

Si ritiene compatibile con la procedura di approvazione l'acquisizione di tale parere nel periodo intercorrente tra l'adozione e l'approvazione definitiva del Piano.

Lo schema di convenzione precisa che, qualora dal parere della Commissione derivassero modificazioni sostanziali del planivolumetrico, dovrà essere rivalutata la necessità di procedere ad una nuova adozione.

La Commissione sarà inoltre chiamata ad esprimersi sui successivi singoli progetti edilizi nei casi e secondo le modalità previste dalla disciplina vigente.

CONCLUSIONI:

Alla luce:

- della documentazione progettuale depositata e delle successive integrazioni;
- dei pareri acquisiti nel corso del procedimento;
- degli approfondimenti tecnici svolti;
- delle soluzioni progettuali definitivamente individuate;
- delle motivazioni sopra esposte;
- dello schema di convenzione urbanistica aggiornato;

SI ATTESTA

la **conclusione positiva della fase istruttoria** relativa al Piano Attuativo di iniziativa privata denominato **"Ambito di Trasformazione AT.07 - via S. Filastro" - P.E. n. 11480/2026**, proposto dalla società **Nuova Immobiliare Camignone s.r.l.**;

SI DÀ ATTO

che, sulla base dell'istruttoria svolta, il Piano Attuativo risulta **conforme al vigente Piano di Governo del Territorio e alle relative Norme Tecniche di Attuazione e non comporta variante al P.G.T.**;

SI ESPRIME

pertanto, per quanto di competenza, **valutazione tecnica favorevole all'adozione del Piano Attuativo e del relativo schema di convenzione urbanistica** da parte della Giunta comunale ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 12/2005;

SI DÀ ATTO ALTRESÌ

Comune della Provincia di Brescia

Via Europa, 5 – CAP 25050 – Tel. 030.9291011 – Fax 030.9291235 – Cod. Fisc. e Part. IVA 00813320173

<http://www.comune.provagliodiseo.bs.it>

e.mail : protocollo@pec.comune.provagliodiseo.bs.it



COMUNE DI PROVAGLIO D'ISEO

che gli oneri di urbanizzazione primaria, determinati sulla base delle tariffe comunali vigenti in euro **33.390,00**, risultano integralmente assolti mediante la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, il cui valore, anche al netto della quota di euro 50.000,00 imputata agli standard aggiuntivi di qualità, risulta ampiamente superiore all'importo degli oneri dovuti, senza che l'eccedenza possa determinare alcun credito nei confronti dell'Amministrazione comunale;

SI DISPONE

che la presente relazione venga acquisita agli atti della P.E. n. 11480/2026 e trasmessa alla società **Nuova Immobiliare Camignone s.r.l.**, quale comunicazione della **conclusione positiva della fase istruttoria ai sensi dell'art. 14, comma 1, della L.R. n. 12/2005**, nonché richiamata nella proposta di deliberazione della Giunta comunale di adozione del Piano Attuativo.

Provaglio d'Iseo, 8 settembre 2026

L'istruttore del Settore Tecnico
Geom. Francesca Massussi

Documento informatico sottoscritto digitalmente ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.