

Repertorio n.ro _____

Raccolta n.ro _____

CONVENZIONE URBANISTICA

relativa al Piano Attuativo di iniziativa privata dell'**Ambito di Trasformazione AT.07** per la nuova lottizzazione residenziale in via S. Filastro nella frazione di Provezze nel Comune di Provaglio d'Iseo (BS).

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaeventisei il giorno _____ del mese di _____ (____/____/____) in _____, via _____ avanti a me _____, Notaio con studio in _____, iscritto presso il Collegio Notarile di _____, sono comparsi:

- il **Comune di Provaglio d' Iseo**, con sede in Provaglio d'Iseo (BS), Via Europa n.ro 5, codice fiscale 00813320173, rappresentato da _____ nato a _____ (____) il _____, domiciliato per la carica ove sopra presso la Residenza Municipale, quale Responsabile del Settore Tecnico in forza del decreto sindacale in data _____ n.ro _____ che in copia conforme si allega al presente atto sotto alla **lettera A)**, in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n.ro _____ in data _____ che in copia conforme si allega al presente atto sotto la **lettera B)**, nel seguito del presente atto denominato semplicemente **"Comune"**;
- la società **Nuova immobiliare Camignone s.r.l.**, con sede in Rodengo Saiano (BS), via Santa Marta n. 8/a, capitale sociale di euro 26.000,00 interamente versato, codice fiscale e iscrizione Registro Imprese di Brescia n.ro **03583750173** ed iscritta al n.ro BS - 422270 R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di Brescia, rappresentata dal sig. **Carlo Beniamino Andreis** nato a Brescia (BS) il 17/03/1969, Codice Fiscale NDRCLB69C17B157E, carta d'identità n. CA51716LT rilasciata dal Ministero degli interni, domiciliato per la carica presso la sede sociale di cui infra, quale Presidente del Consiglio di Amministrazione, a quest'atto autorizzato in forza dei poteri conferitigli dal Consiglio d'Amministrazione con delibera in data _____ debitamente depositata presso il Registro Imprese e avente titolo per l'attuazione dell'Ambito di Trasformazione AT.07 in via S. Filastro, sulle aree situate nel Comune Censuario e Amministrativo di Provaglio d'Iseo (BS), individuate catastalmente al foglio n.ro 25, mappali n.ro 157, 159, 160, nel seguito del presente atto denominata semplicemente **"Attuatore"**;

Detti comparenti, della cui identità personale e qualità io Notaio sono certo,

PREMESSO

- a) che la società **Nuova immobiliare Camignone s.r.l.** è divenuta piena ed esclusiva proprietaria delle aree ricomprese nell'Ambito di Trasformazione AT.07 in forza dei seguenti atti di compravendita:
- Sez. NCT, foglio 25, particella 157, seminativo classe 1, m² 16.183,00, R.D € 83,58, R.A € 50,15, con l'atto in data 15/05/2026 del notaio dott. Francesco Ambrosini repertorio n. 18461, raccolta n.12423, registrato a Brescia (BS) al numero n. 28270 serie 1T in data 27/05/2026;
 - Sez. NCT, foglio 25, particella 159, ente urbano di m² 65,00 con l'atto in data 15/05/2026 del notaio dott. Francesco Ambrosini repertorio n. 18462, raccolta n.12424, registrato a Brescia (BS) al numero n. 28709 serie 1T in data 28/05/2026;
 - Sez. NCT, foglio 25, particella 160, ente urbano di m² 73,00 con l'atto in data 15/05/2026 del notaio dott. Francesco Ambrosini repertorio n. 18462, raccolta n.12424, registrato a Brescia (BS) al numero n. 28709 serie 1T in data 28/05/2026;
- b) La superficie territoriale indicativa dell'AT.07 individuata dal Documento di Piano vigente è pari a m² 16.394,00. A seguito della verifica catastale e del rilievo topografico allegati al Piano Attuativo, la superficie territoriale effettiva del comparto risulta pari a m² 16.430,00, che costituisce il dato dimensionale di riferimento del Piano Attuativo, ferma restando la S.L.P massima convenzionata di m² 3.500,00 e il rispetto degli ulteriori parametri urbanistico-edilizi prescritti dalla scheda AT.07.
- c) che le aree interessate nella vigente variante generale al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), approvata definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 in data 04 aprile 2024, pubblicata sul B.U.R.L. n. 29 in data 17 luglio 2024, successivamente aggiornato per la correzione di errori materiali/rettifica con deliberazione di C.C. n. 10 del 21/03/2026 pubblicata sul BURL serie Avvisi e Concorsi n. 18 del 29/04/2026, sono urbanisticamente classificate nell'Ambito di Trasformazione AT.07 via S. Filastro";
- d) che in data 19/05/2026 la società **Nuova immobiliare Camignone s.r.l.** ha presentato al protocollo comunale n. 4696 la richiesta di Piano Attuativo per la realizzazione di una nuova lottizzazione residenziale in via S. Filastro nella frazione di Provezze del Comune di Provaglio d'Iseo (BS), sui mappali n. 157, 159 e 160 del foglio n. 25, dichiarando di avere la piena disponibilità e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione. Tale istanza è stata catalogata nel Registro delle Pratiche Edilizie al n. **11480/2026**;
- e) che in conformità alle disposizioni del vigente P.G.T. - "Ambito di Trasformazione AT.07" - il progetto di Piano Attuativo è stato predisposto a firma dell'Ing. Enzo Capoferri iscritto

all'ordine degli ingegneri della Provincia di Brescia al n. A2139, con studio in Adro (BS) via Piave n. 35 per la componente urbanistica e dall'Ing. Paolo Mondolo iscritto all'ordine degli ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3864, con studio in Castenedolo (BS) via Goffredo Mameli n. 19/d per le opere di urbanizzazione ed è composto dai seguenti documenti ed elaborati grafici protocollati in data 19/05/2026 con il n. 4696, sostituiti ed integrati in data 30/06/2026 con il prot. n. 6016, in data 07/07/2026 con il prot. n. 6318, in data 04/08/2026 con il prot. n. 7202 e in data 01/09/2026 con il prot. n. 8026:

Componente urbanistica:

- Relazione tecnico-illustrativa e piano paesistico di contesto (PPC)
- Schema convenzione urbanistica
- Tavola 01 Planimetria di rilievo piano altimetrico e sezione
- Tavola 02 Planimetria generale scala 1:500
- Tavola 02/A Planimetria comparto interno 1:200
- Tavola 02/B Planimetria extra comparto zona nord 1:200
- Tavola 02/C Planimetria extra comparto zona sud 1:200
- Tavola 02/D Dettagli viabilità e fermata autobus 1:100
- Tavola 02/E Render e foto-inserimenti
- Tavola 02/F Planimetria verde profondo 1:200
- Tavola 03/A Standard e verde di compensazione e mitigazione 1:500
- Tavola 03/B Standard e verde di compensazione e mitigazione 1:200
- Tavola 03/C Standard e verde di compensazione e mitigazione 1:200

Componente ecologica:

- Relazione rete ecologica
- Planimetria opere verdi
- Computo metrico estimativo CME
- modulo per lo screening di incidenza allegato F alla DGR 5523 del 16/11/2021

Componente geologica:

- relazione geologica ai sensi della DGR IX/2616/2011
- relazione invarianza idraulica

Opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto – progetto esecutivo:

- 01 Inquadramento territoriale ed urbanistico varie
- 02 Inquadramento intervento complessivo - (1:500)
- 03.1 Planimetria rilievo stato di fatto - stralcio 1 - (1:250)
- 03.2 Planimetria rilievo stato di fatto - stralcio 2 - (1:250)
- 03.3 Planimetria rilievo stato di fatto - stralcio 3 - (1:250)
- 04.1 Planimetria di progetto su rilievo - stralcio 1 - (1:250)
- 04.2 Planimetria di progetto su rilievo - stralcio 2 - (1:250)
- 04.3 Planimetria di progetto su rilievo - stralcio 3 - (1:250)
- 05 Sezioni tipo varie
- 06 Sezioni stradali di progetto – stralcio 1 varie
- 07.1 Planimetria di progetto cordoli stradali – stralcio 1 - (1:250)
- 07.2 Planimetria di progetto cordoli stradali – stralcio 2 - (1:250)
- 07.3 Planimetria di progetto cordoli stradali – stralcio 3 - (1:250)
- 08.1 Planimetria di progetto arredata – stralcio 1 - (1:250)
- 08.2 Planimetria di progetto arredata – stralcio 2 - (1:250)

- 08.3 Planimetria di progetto arredata – stralcio 3 - (1:250)
- 09.1 Planimetria di progetto segnaletica stradale – stralcio 1 - (1:250)
- 09.2 Planimetria di progetto segnaletica stradale – stralcio 2 - (1:250)
- 09.3 Planimetria di progetto segnaletica stradale – stralcio 3 - (1:250)
- 10 Piano particellare (1:250)
- 11.1 Progetto rete smaltimento acque meteoriche – stralcio 1 - (1:250)
- 11.2 Progetto rete smaltimento acque meteoriche – stralcio 2 - (1:250)
- 12 Progetto rete fognaria – Stralcio 2 - (1:250)
- 13 Progetto rete acquedotto – Stralcio 2 - (1:250)
- 14.1 Progetto rete illuminazione pubblica – stralcio 1 - (1:250)
- 14.2 Progetto rete illuminazione pubblica – stralcio 2 - (1:250)
- 15 Progetto rete cavidotti e sottoservizi elettrici – stralcio 2 - (1:250)
- Relazione tecnica sulle opere di urbanizzazione
- Invarianza idraulica e Relazione geologica
- Elenco prezzi unitari e analisi prezzi
- Computo metrico estimativo CME
- Progetto impianto di pubblica illuminazione:
 - Relazione tecnica specialistica
 - Calcoli illuminotecnici
 - Computo metrico estimativo
 - Computo metrico
 - Elenco prezzi unitari
 - Quadro di incidenza della manodopera
 - Analisi prezzi
 - Schema quadro elettrico
 - Documentazione tecnica corpi illuminanti
 - Capitolato speciale d'appalto – parte tecnica
 - Piano di manutenzione
 - Analisi dei rischi
 - Planimetria generale classificazione illuminotecnica di esercizio
 - Planimetria generale classificazione illuminotecnica di ingresso
 - Planimetria generale classificazione illuminotecnica di progetto
 - Particolari costruttivi
 - Planimetria generale cavidotti
 - Planimetria generale impianto di pubblica illuminazione

f) che il Comune di Provaglio d'Iseo è dotato di Piano del Governo del Territorio (P.G.T.) approvato con deliberazione C.C. n° 6 del 04/04/2024 e divenuto efficace con la pubblicazione sul BURL n. 29 del 17/07/2024, successivamente aggiornato per la correzione di errori materiali/rettifica con deliberazione di C.C. n. 10 del 21/03/2026 pubblicata sul BURL serie Avvisi e Concorsi n. 18 del 29/04/2026;

g) che l'art. 10 del titolo III del Documento di Piano delle N.T.A. del P.G.T. vigente prevede la realizzazione di una nuova lottizzazione residenziale, subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo, secondo la disciplina particolare indicata nella scheda denominata "Ambito di Trasformazione AT.07" di cui al medesimo articolo, con i seguenti parametri ed indici urbanistici:

- superficie territoriale (t) indicativa, salvo verifica catastale e rilievo topografico di m² 16.394,00;
- superficie lorda di pavimento (S.L.P) ammessa massimo m² 3.500,00;
- rapporto di copertura (Rc): 40%;
- altezza (H) massima: ml. 7,50;
- Verde permeabile: 35%;
- Distanza dai confini (Dc): minimo ml. 5,00 verso l'esterno dell'ambito;
- Distanza dalle strade (Ds): ml. 5,00;
- Distanza fabbricati (Df): 7,50 ml. Tra i fabbricati interni al perimetro dell'abitato;
- la destinazione d'uso prevista è quella residenziale così come disciplinata all'art. 14 delle disposizioni comuni delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. vigente. Sono ammesse tipologie mono-bifamiliari, plurifamiliari e a schiera con fronte massimo di 20 ml. con il secondo piano mansardato;
- non vi è nessun vincolo;

h) che l'art. 6 "dotazione minima di aree a standard per i servizi pubblici e di interesse pubblico" delle N.T.A. del Piano dei Servizi del P.G.T. vigente, con riguardo al suo comma 1, prevede la "dotazione minima di attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico o generale (SP)" nella misura minima per la destinazione residenziale pari a 35 mq/abitante equivalente, ogni abitante corrisponde a 40 mq di S.L.P e, con riguardo al suo comma 2, la "dotazione minima di aree a parcheggio" nella misura minima per la destinazione residenziale pari a 8 mq/abitante equivalente e ogni abitante corrisponde a 40 mq di S.L.P. Tali dotazioni per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, sono da considerarsi aggiuntive a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di dotazione richiesta per parcheggi pertinenziali (legge 122/89), dal capo II del Titolo IIV della LR12/05;

i) che l'art. 18 "spazi pertinenziali a parcheggio" delle disposizioni comuni delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. vigente, con riguardo alla lettera a) del comma 4, prevede una quota minima di posti auto, aggiuntiva della quantità richiesta dall'art. 2, comma 2 della legge 122/89 (non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di volume virtuale), nel caso di nuova costruzione pari a un posto auto/unità immobiliare da reperire fuori il muro di cinta;

j) che l'art. 7 "dotazione aggiuntiva" delle N.T.A. del Piano dei Servizi del P.G.T. vigente prevede, per i Piani Attuativi, la corresponsione della dotazione aggiuntiva degli standard di qualità stabiliti, per la destinazione residenziale, in euro 70,00 ogni m² di S.L.P. di progetto. Negli ambiti di trasformazione lo standard aggiuntivo di qualità viene versato all'atto della

convenzione urbanistica;

- k) che l'art. 8 "monetizzazioni" delle N.T.A. del Piano dei Servizi del P.G.T. vigente, prevede la monetizzazione per effetto di mancata cessione di aree per servizi pubblici, di interesse pubblico e generale, ai sensi dell'art. 46 c.1 lett. a) della LR 12/2005. La monetizzazione non è ammessa relativamente alla dotazione minima a parcheggio di cui al precedente art. 6 c.2 del Piano dei Servizi;
- l) che la norma particolare dell'"Ambito di Trasformazione AT.07" pone in capo all'Attuatore i seguenti obiettivi, criteri di intervento, approfondimenti, prescrizioni particolari, priorità e approfondimenti:

Obiettivi della trasformazione:

- ampliamento residenziale della frazione di Provezze a completamento delle zone urbanizzate presenti lungo la via San Filastro;
- realizzazione di marciapiede e pista ciclabile su sedi separate lungo via Brescia e via San Filastro con realizzazione di nuova piazzola di sosta alla fermata del TPL in corrispondenza della rotatoria esistente;

Dotazione minima di aree per servizi pubblici in cessione e/o asservimento all'uso pubblico:

La dotazione minima di aree per servizi di interesse pubblico e generale da cedere o asservire all'uso pubblico è disciplinata dall'art.6 del Piano dei Servizi del P.G.T. vigente. La quota rimanente non reperita della dotazione minima sarà monetizzata ai sensi dell'art. 8 del Piano dei Servizi del P.G.T. vigente;

Dotazione aggiuntiva: ai sensi dell'art. 7 del Piano dei Servizi del P.G.T. vigente: finanziamento mediante contributo diretto o realizzazione di opere destinate al potenziamento e miglioramento dei servizi collettivi o delle attrezzature di interesse pubblico anche esterne alla proprietà su indicazione dell'Amministrazione Comunale;

Criteri di intervento:

Opere di urbanizzazione a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione e parziale della dotazione aggiuntiva a discrezione dell'Amministrazione Comunale:

- Viabilità: accesso e uscita a senso unico sulla via San Filastro. In sede di Piano Attuativo l'Amministrazione Comunale può valutare eventuale altro ingresso a nord del comparto sulla via S. Filastro per una migliore gestione della circolazione veicolare e ciclabile/pedonale. In corrispondenza dell'ingresso e dell'uscita, sono da prevedere opere stradali di rallentamento del traffico e gestione delle intersezioni;

- i parcheggi ad uso pubblico devono trovare collocazione in prossimità delle residenze;
- riqualificazione della via San Filastro con realizzazione marciapiede e pista ciclabile su sedi separate lungo la via San Filastro;
- predisposizione di progetto esecutivo per la realizzazione di pista ciclabile lungo la via Brescia in raccordo con quanto previsto lungo la via San Filastro e per realizzazione di adeguata fermata esistente del TPL in corrispondenza della rotatoria all'incrocio tra la via Brescia, via San Filastro e Via Monsignor Luigi Daffini, con corresponsione da parte dell'operatore del corrispettivo per l'acquisizione bonaria delle aree necessarie alla realizzazione delle opere;
- Al fine di evitare criticità in sede di realizzazione/messa in servizio della fermata riqualificata, nonché criticità sul servizio, devono essere rispettate le seguenti indicazioni:
 - Il progetto esecutivo di riqualificazione delle fermate venga sottoposto ad una verifica preventiva all'Agenzia TPL al fine di consentire la rispondenza alla normativa di settore in quanto, diversamente, l'Agenzia TPL non potrebbe autorizzare le aziende che svolgono il servizio ad utilizzare la fermata;
 - venga contattata l'Agenzia in sede di predisposizione dei lavori per prevedere eventuali variazioni di servizio di TPL dovute a chiusure di parti della viabilità (eventuali variazioni di percorrenza che portano un incremento dei km a carico dell'azienda, comportano costi aggiuntivi per il richiedente) nonché l'attrezzaggio di una fermata temporanea per il periodo di vigenza dei lavori in prossimità della fermata esistente;
- realizzazione delle forniture sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa, rete gas). Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convezione urbanistica stipulata a seguito dell'approvazione del progetto esecutivo delle opere.

Prescrizioni particolari:

- tutela paesistica:
 - adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento;
 - fascia di mitigazione ambientale: aree boscate con specie autoctone ad alto fusto lungo il margine con la zona agricola e nella porzione a nord più vicina al nucleo di antica formazione di Riva;
 - obbligo parere della Commissione Paesaggio ai sensi dell'art. 31 delle Disposizioni relativamente al planivolumetrico (masterplan) del Piano Attuativo e ai successivi singoli progetti edilizi delle residenze;
- studio di dettaglio riguardo la componente geologica, idrogeologica e sismica dell'area in relazione al contesto più allargato della zona;

- ottemperare a quanto stabilito dal RR n. 2/2006 circa le disposizioni per il risparmio e il riutilizzo della risorsa idrica (installare contatori per ogni unità abitativa, dispositivi per la riduzione del consumo di acqua negli impianti idricosanitari, reti di adduzione in forma duale, sistemi di captazione filtro e accumulo delle acque meteoriche);
- in fase di progettazione attuativa sono da ricercare forme tipologiche, di composizione e di ubicazione dei manufatti che, possano inserirsi nel contesto migliorandone le qualità ambientali e paesaggistiche, con l'ausilio delle opere di mitigazione e di inserimento paesaggistico necessarie, minimizzando l'impermeabilizzazione del suolo e ricercando la compattezza col nucleo esistente.

Priorità

- stipula della convenzione urbanistica;
- cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria all'atto della stipula della convenzione;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione e della dotazione aggiuntiva ai sensi della vigente normativa in materia di Contratti Pubblici entro il termine massimo di **cinque anni** dalla stipula della convenzione urbanistica;
- presa in carico delle opere di urbanizzazione realizzate dal soggetto attuatore da parte dell'Amministrazione comunale solo a seguito dell'ottenimento di collaudo favorevole delle stesse;

Rete Ecologica Comunale (R.E.C)

- realizzazione, cessione o monetizzazione all'Amministrazione Comunale e manutenzione per tutta la durata della convenzione di area con funzione ecologica e ambientale per una superficie minima di mq 2.520 nella porzione nord dell'ambito;
- realizzazione di fascia alberata costituita da doppio filare lungo il margine est dell'ambito, a confine con la zona agricola da cedere all'Amministrazione Comunale alla scadenza della convenzione. con manutenzione a carico dell'operatore che periodicamente dovrà effettuare le adeguate manutenzioni;
- progetto da redigere ai sensi dell'art.32 delle Disposizioni Comuni con particolare attenzione alla presenza del varco ecologico, con previsione della "direzione di permeabilità" individuata nella tav. 10c del Documento di Piano del PGT vigente "Rete Ecologica Comunale";
- l'Area, alle varie scale di indagine, è interessata dai seguenti elementi:
 - RER: elementi di secondo livello;
 - REP: aree ad elevato valore naturalistico (art. 44 NTA del PTCP) + varchi a rischio di occlusione (art. 52 NTA del PTCP);

- REC: rete ecologica comunale primaria – aree del sistema produttivo rurale (art. 32 c.7.4 delle disposizioni comuni delle NTA del PGT vigente) + varco ecologico provinciale;

Trattandosi di un intervento su aree oggetto di variante agli ambiti strategici il Progetto di Rete Ecologica Comunale (R.E.C) verrà sottoposto al parere dell'Ente secondo quanto previsto dalla D.g.r. 5523 del 16/11/2021 *"approvazione criteri per la procedura di Valutazione di Incidenza"*.

Rete Verde Paesaggistica Comunale (RVPC).

- area ad elevato valore naturalistica + ambiti di valore paesaggistico ambientale – tav. 09 DdP (art. 33 delle disposizioni Comuni delle NTA del PGT vigente);

m) che la Commissione per il Paesaggio, esprimerà il parere di compatibilità paesaggistica relativamente al solo planivolumetrico (masterplan) tra la fase di adozione e quella di approvazione. Qualora dal parere derivassero modifiche sostanziali al planivolumetrico, dovrà essere rivalutata la necessità di una nuova adozione. La Commissione per il Paesaggio esprimerà il parere di compatibilità paesaggistica anche su ogni singola proposta progettuale che verrà presentata in allegato alle istanze dei titoli abilitativi ai sensi del D.P.R 380/2001;

n) che il progetto di Piano Attuativo è soggetto alle norme per l'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi previsti ex art. 14 dalla L.R. 12/2005;

o) che per poter realizzare l'intervento edilizio oggetto della suddetta istanza è necessario ai fini urbanistici, dopo la stipula della presente Convenzione, ottenere il rilascio dei Titoli abilitativi previsti dal D.P.R. n. 380/2001;

p) che la Giunta Comunale con propria deliberazione n. ____ del ____ ha adottato il suddetto Piano Attuativo unitamente allo schema della presente convenzione urbanistica;

q) che la Giunta Comunale con propria deliberazione n. ____ del ____ ha approvato definitivamente il suddetto Piano Attuativo unitamente allo schema della presente convenzione urbanistica;

Tutto ciò premesso

si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 – OBBLIGO GENERALE.

L' Attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per lui vincolante e irrevocabile in solido fino al completo

assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato mediante gli atti, i verbali, i certificati, i collaudi, gli atti di cessione o gli altri provvedimenti previsti dalla presente convenzione urbanistica che ha validità pari a 10 anni come previsto dal successivo art. 4.

ART. 2 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI.

Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione urbanistica.

L'Attuatore si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione urbanistica, gli obblighi assunti dall'Attuatore 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.

L'Attuatore si obbliga altresì a riportare negli atti di trasferimento una specifica clausola di richiamo alla presente convenzione, con espresso riferimento agli obblighi ancora non assolti e la copia dell'atto di trasferimento dovrà essere trasmessa al Comune entro 30 giorni dalla stipula.

In caso di trasferimento le garanzie già prestate dall'Attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successore avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

ART. 3 – PROGETTO.

L'attuazione del Piano Attuativo per l'Ambito di Trasformazione AT.07 avverrà in conformità delle norme specificate nella presente convenzione urbanistica ed al progetto di Piano Attuativo finalizzate alla nuova lottizzazione residenziale in via S. Filastro nel Comune di Provaglio d'Iseo (BS), nel rispetto dei parametri urbanistici convenzionati previsti dalla scheda d'ambito:

- superficie territoriale (t) indicativa, salvo verifica catastale e rilievo topografico di m² 16.394,00;
- superficie lorda di pavimento (S.L.P) ammessa massimo m² 3.500,00;
- rapporto di copertura (Rc): 40%;
- altezza (H) massima: ml. 7,50;
- Verde permeabile: 35%;
- Distanza dai confini (Dc): minimo ml. 5,00 verso l'esterno dell'ambito;
- Distanza dalle strade (Ds): ml. 5,00;
- Distanza fabbricati (Df): 7,50 ml. Tra i fabbricati interni al perimetro dell'abitato;
- la destinazione d'uso prevista è quella residenziale così come disciplinata all'art. 14 delle

disposizioni comuni delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. vigente. Sono ammesse tipologie mono-bifamiliari, plurifamiliari e a schiera con fronte massimo di 20 ml. con il secondo piano mansardato;

- non vi è nessun vincolo;

Il progetto è composto dai documenti ed elaborati elencati al punto e) delle premesse e prevede un *intervento di nuova costruzione residenziale per una superficie lorda di pavimento complessiva pari a 3.500,00 m².*

Tutti i documenti citati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione, anche se non materialmente allegati, e sono depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale e registrati come Pratica Edilizia PE 11480/2026.

ART. 4 – TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI E VALIDITÀ DELLA CONVENZIONE.

1. La Convenzione urbanistica dovrà essere stipulata entro **6** (sei) mesi dalla data di esecutività della delibera di approvazione del Piano Attuativo, anche senza una formale comunicazione. Decorso inutilmente tale termine, il Comune potrà attivare i procedimenti previsti dalla normativa vigente in relazione all'efficacia del Piano Attuativo.
2. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne al comparto e la dotazione minima di aree a standard per i servizi pubblici e di interesse pubblico, oltre agli eventuali standard di qualità se dovuti, dovranno essere ultimati e collaudati entro il termine massimo di **5** (cinque) anni dalla data di stipula della convenzione urbanistica;
3. La validità della Convenzione Urbanistica è fissata in **10** (dieci) anni dalla data di stipula della convenzione urbanistica, fatte salve esclusivamente eventuali proroghe previste da disposizioni legislative.

ART. 5 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA INTERNE ED ESTERNE AL COMPARTO.

1. Le aree nel Piano Attuativo *Ambito di Trasformazione AT.07* ricadono in ambiti agricoli delle colline moreniche in zona priva di servizi pubblici idonei e reti tecnologiche;
2. L'*Attuatore* si impegna ad eseguire direttamente, a propria cura e spese, le opere di urbanizzazione primaria previste nella scheda del Piano Attuativo *Ambito di Trasformazione AT.07* che ricadono sia internamente che esternamente alla perimetrazione del comparto, in conformità ai progetti esecutivi illustrati nelle tavole del Piano Attuativo a firma dell'Ing. Paolo Mondolo e del perito industriale Volpi Vittorio per quanto riguarda l'illuminazione pubblica, allegati alla presente convenzione;
3. Le spese tecniche inerenti alla redazione dei progetti esecutivi e della direzione lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sono a carico dell'*Attuatore* ed estranee alla presente convenzione;

4. Le opere di urbanizzazione devono essere realizzate prioritariamente previo rilascio di apposito titolo abilitativo di cui al testo unico dell'edilizia DPR 380/2001 e devono essere ultimate entro il termine massimo di 5 (cinque) anni dalla stipula della convenzione urbanistica;

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA INTERNE AL COMPARTO.

5. Le opere di urbanizzazione primaria **interne al comparto** previste dal Piano Attuativo *Ambito di Trasformazione AT.07* sono le seguenti:

- Viabilità: realizzazione della strada di accesso e uscita al comparto a senso unico con opere stradali di rallentamento del traffico e gestione delle intersezioni sulla via San Filastro in corrispondenza sia dell'ingresso che dell'uscita, compresa la segnaletica orizzontale e verticale;
- Realizzazione delle opere di raccolta e smaltimento delle acque bianche sulle future aree impermeabili, (strade e marciapiedi), con la predisposizione di infrastrutture atte a garantire una corretta gestione delle portate di deflusso in ricettori naturali o artificiali di valle tali da non essere maggiore a quelle preesistenti all'urbanizzazione dell'area (progetto di invarianza idraulica allegato al Piano Attuativo);
- Realizzazione delle opere di raccolta e smaltimento delle acque nere con la predisposizione degli stacchi per l'allacciamento ai singoli lotti;
- Realizzazione della rete idrica per la distribuzione dell'acqua potabile con la predisposizione degli stacchi per l'allacciamento ai singoli lotti;
- Realizzazione di rete antincendio con n. 2 idranti del tipo a colonna;
- Realizzazione delle infrastrutture per la distribuzione dell'energia elettrica;
- Realizzazione delle infrastrutture per la telefonia;
- Realizzazione di n. 1 cabina di trasformazione da media tensione a bassa tensione in posizione concordata preventivamente con l'ente gestore della rete;
- Realizzazione della rete di illuminazione Pubblica;

6. Non è prevista la realizzazione delle opere di distribuzione del gas metano;

7. Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria gestite da *Enti terzi* l'Ing. Paolo Mondolo ha sviluppato il progetto esecutivo allegato al Piano Attuativo concertando le soluzioni tecniche con:

- la Soc. Acque Bresciane S.r.l, la quale ha fornito le specifiche necessarie per la rete acquedotto e le reti di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche e delle acque nere;
- la Soc. Garda Uno S.p.a, alla quale è stato affidato direttamente il progetto esecutivo per l'illuminazione pubblica;

8. Nel parere preliminare protocollo n. 0133033 del 07/11/2025 la Società Acque Bresciane s.r.l., per la rete fognatura acque nere, ha precisato che:

“Si conferma la presenza di un tratto di fognatura nera ubicata su sedime attualmente privato (foglio 25 mapp. 113) che sarà incluso nella futura lottizzazione, in particolare con tracciato che lambisce il confine nord-est dell'area destinata all'AT07.

La scrivente prevede di mantenere la tubazione sul medesimo sedime, pertanto, qualora l'area di interesse restasse privata, la scrivente richiederà all'intestatario del mappale (concedente) di sottoscrivere una servitù di passaggio per il transito della tubazione; gli oneri economici per la registrazione dell'atto saranno ovviamente a carico di Acque Bresciane. In tal caso, la condotta dovrà rimanere accessibile per le ordinarie attività di ispezione verifica nonché per eventuali manutenzioni e le nuove costruzioni dovranno assicurare un franco di almeno 1 mt dall'asse della tubazione. In caso contrario, il lottizzante dovrà richiedere lo spostamento della condotta, con assunzione degli oneri economici derivanti, previa nostra valutazione tecnica delle possibili soluzioni alternative.

Considerata la conformazione altimetrica attuale del piano campagna in corrispondenza del futuro accesso privato per il Lotto 1, si richiede di indicare alla scrivente le quote di calpestio finali previste in corrispondenza del collettore fognario in esame, al fine di valutare eventuale necessità di rimessa in quota dei pozzetti esistenti e il mantenimento di condizioni statiche di sicurezza della condotta”. In tale parere è stato erroneamente indicato il mappale n. 113 in luogo della corretta individuazione catastale che è il mappale n. 157 del foglio 25.

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA ESTERNE AL COMPARTO

9. Le opere di urbanizzazione primaria **esterne al comparto** previste dal Piano Attuativo *Ambito di Trasformazione AT.07* sono le seguenti:

- riqualificazione della via San Filastro con realizzazione di ciclopedonale come da progetto esecutivo rappresentato nelle tavole del Piano Attuativo a firma dell'Ing. Paolo Mondolo;
- realizzazione di pista ciclabile lungo la via Brescia in raccordo con quanto previsto lungo la via San Filastro come da progetto esecutivo rappresentato nelle tavole del Piano Attuativo a firma dell'Ing. Paolo Mondolo;
- Realizzazione di adeguata fermata esistente del TPL in corrispondenza della rotatoria all'incrocio tra la via Brescia, via San Filastro e Via Monsignor Luigi Daffini, con corresponsione da parte dell'Attuatore del corrispettivo per l'acquisizione bonaria delle aree necessarie alla realizzazione delle opere. L'Attuatore s'impegna inoltre, durante

l'esecuzione dei lavori, a contattare l'Agenzia del TPL per prevedere eventuali variazioni di servizio di TPL dovute a chiusure di parti della viabilità nonché, in caso di necessità, all'attrezzaggio di una fermata temporanea per il periodo di vigenza dei lavori in prossimità della fermata esistente;

Come da piano particellare allegato al Piano Attuativo (tavola n. 10) le aree necessarie alla realizzazione della fermata del TPL, opere di urbanizzazione esterne al comparto, interessano una superficie complessiva di proprietà privata di terzi pari a m² 142,00 così identificate e suddivise:

- Fg.24 mapp.151 (seminativo) m² 59,00
- Fg.24 mapp.153 (seminativo) m² 81,00
- Fg.24 mapp.203 (seminativo) m² 2,00

L'Attuatore, ai sensi dell'art. 10 delle NTA del Documento di Piano (AT07) verserà la somma pattuita con il Comune per l'acquisizione bonaria di dette aree. Il versamento della somma pattuita non determina di per sé l'acquisizione delle aree che resta subordinata al perfezionamento del relativo atto traslativo tra il Comune ed i legittimi proprietari.

10. Il progetto esecutivo di riqualificazione della fermata del trasporto pubblico Locale di cui alla tavola n. 8.1 "planimetria di progetto arredata - stralcio 1" ha ottenuto il nulla osta da parte dell'Agenzia del T.P.L. di Brescia registrato in data 27/08/2026 al protocollo comunale n. 7924;

11. I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria afferenti alla viabilità, interne ed esterne al comparto, hanno ottenuto in data 13/07/2026 il parere da parte dell'Ufficio di Polizia Locale in materia di conformità al codice della strada. Nel merito della scelta progettuale si richiama anche la nota tecnica del progettista Ing. Paolo Mondolo registrata al protocollo comunale in data 01/09/2026 al n. 8026;

12. Gli importi complessivi delle opere di urbanizzazione primaria sono quelli riportati nei rispettivi computi metrici estimativi allegati al Piano Attuativo con riferimento al prezzario regionale delle opere pubbliche 2026 della Lombardia. Il valore delle opere di urbanizzazione primaria, per un totale di euro **903.637,59** (euro novecentotremilaseicentotrentasette virgola cinquantanove), è così suddiviso:

- opere di urbanizzazione primaria interne al comparto: euro **669.102,48**
- opere di urbanizzazione primaria esterne al comparto: euro **234.535,11**

Del valore complessivo delle opere di urbanizzazione primaria, pari a euro 903.637,59, la quota di euro 50.000,00 è imputata a scomputo della dotazione aggiuntiva di qualità ai sensi dell'art. 10 della presente convenzione. La restante quota, pari a euro 853.637,59, è

imputata agli oneri di urbanizzazione primaria fino a concorrenza dell'importo effettivamente dovuto, senza che l'eventuale maggior valore delle opere possa determinare crediti dell'Attuatore nei confronti del Comune

13. Le opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne devono essere sottoposte a collaudo tecnico amministrativo da parte del Comune nei tempi e con le modalità contenute all'articolo 15. Successivamente le opere di urbanizzazione verranno cedute gratuitamente al Comune che le trasferirà agli enti gestori dei pubblici servizi. Nel caso di aree il costo del frazionamento e del notaio è a carico dell'Attuatore.
14. Fino all'approvazione del collaudo tecnico amministrativo, l'Attuatore curerà la manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria, ivi compresa l'adeguata segnaletica, le opere provvisorie, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione. Fino all'approvazione del collaudo tecnico amministrativo resta in capo all'Attuatore ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione.
15. La mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione esterne al comparto per cause non imputabili all'attuatore nelle tempistiche stabilite non inficia l'iter di approvazione e realizzazione e relativo collaudo delle opere interne al perimetro dell'AT07.

ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.

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

Gli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti dall'Attuatore sono quantificati in euro **59.850,00** (euro cinquantanovemilaottocentocinquanta virgola zero): $m^2\ 3.500,00 \times 3 = m^3\ 10.500 \times 5,70$ €/m³ = €. 59.850,00 e versati contestualmente alla firma della presente convenzione urbanistica.

ART. 7 – DIMENSIONAMENTO DELLE AREE A STANDARD PER SERVIZI PUBBLICI E DI PUBBLICO INTERESSE – CESSIONE, MANUTENZIONE E COLLAUDO.

1. In esecuzione all'ex art. 46 della Legge Regionale 12/2005 e all'art. 6 "*dotazione minima di aree a standard per i servizi pubblici e di interesse pubblico*" delle N.T.A. del Piano dei Servizi del P.G.T. vigente, le aree destinate a *standard per i servizi pubblici e di interesse pubblico (SP)* sono determinate così come evidenziate nell'elaborato grafico tavola 3/a del Piano Attuativo e, sommariamente, qui di seguito riportate:

- nuova S.L.P. residenziale: 3.500,000 m²;
- Dotazione minima per aree a standard per servizi pubblici e di interesse pubblico (SP): 35 m²/abitante equivalente; ogni abitante corrisponde a 40 m² di S.L.P. per un totale di **3.062,50 m²**;

di cui:

- *Dotazione minima di aree a parcheggio: 8 m²/abitante equivalente; ogni abitante corrisponde a 40 m² di S.L.P. per un totale di **700,00** m² da considerarsi aggiuntiva alla dotazione di parcheggi pertinenziali privati disciplinata dall'art. 18 delle disposizioni comuni del Piano delle Regole del P.G.T. vigente.*
- 2. *Le aree a standard per i servizi pubblici e di interesse pubblico (SP) da reperire per il Piano Attuativo in argomento, quali spazi a verde alberato e parcheggi, ammontano a m² **3.062,50** di dotazione minima di cui m² **700,00** come area a parcheggio di uso pubblico.*
- 3. *I frazionamenti e la cessione delle aree a standard all'Amministrazione Comunale saranno prodotti ed efficaci in seguito di collaudo delle opere stesse. I costi notarili e di frazionamento saranno interamente a carico dell'Attuatore.*
- 4. *L'attuatore si impegna a garantire la manutenzione ordinaria dei parcheggi (m² **711,80**) ceduti all'uso pubblico fino alla scadenza della presente convenzione urbanistica.*

ART. 8 – MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD PER SERVIZI PUBBLICI E DI PUBBLICO INTERESSE.

1. *Richiamato l'art. 46 della Legge Regionale 12/2005 "Convenzione dei piani attuativi" che al comma 1, lettera a) prevede la seguente opportunità: "...qualora l'acquisizione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico non risulta possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, <<omissis>>....., la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione o comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree. <<omissis>>";*
2. *Poiché fra le parti non si ritiene congruo e funzionale il reperimento in sito di tutte le aree a standard si concorda:*
 - *La realizzazione della dotazione minima di area a parcheggio di uso pubblico per complessivi m² **711,80** > (m² 700,00 quota minima prevista). Tale dotazione di parcheggio soddisfa integralmente e supera la dotazione minima di m² 700,00 prevista dall'art. 6, comma 2, delle NTA del Piano dei Servizi del P.G.T. vigente. La monetizzazione riguarda esclusivamente la quota residua della dotazione complessiva per servizi diversa dalla dotazione minima a parcheggio;*
 - *la realizzazione dell'area a standard per un parco pubblico di m² **325,36**, attrezzato di giochi e panchine elencati nel Computo metrico estimativo prot. n. 7202 del 04/08/2026;*

3. Il costo complessivo per la realizzazione dello standard dotazione minima di area a parcheggio di uso pubblico e aree a standard verde pubblico (parco) è pari a euro **63.780,65** (euro sessantatremilasettecentottanta virgola sessantacinque) così come desunto dal computo metrico estimativo presentato in data 04/08/2026 al prot. n. 7202;
4. La monetizzazione della restante dotazione delle aree a standard è fatta sulla scorta dei valori unitari stabiliti dall'Amministrazione Comunale con la Delibera di Giunta n. 36 del 21/04/2015; ne consegue che le aree a standard non realizzate, per una superficie di m² **2.025,34** [m² **3.062,50** – (m² **711,80** + m² **325,36**)] vengono monetizzate in ragione di 80,00 euro/m² per un importo complessivo di euro **162.027,20** (euro centosessantaduemilazeroventisette virgola venti). Tale somma viene versata contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione rilasciandone al Comune copia di quietanza a saldo;

ART. 9 – SPAZI PERTINENZIALI A PARCHEGGIO.

In esecuzione ex art. 18 *spazi pertinenziali a parcheggio* delle disposizioni Comuni delle N.T.A del P.G.T. vigente dovrà essere garantito, per ciascuna unità immobiliare residenziale realizzata, almeno un posto auto da reperire fuori dal muro di cinta, aggiuntivo della quantità richiesta dalla L. 122/1989.

Tali spazi realizzati esternamente ai singoli lotti, previsti nella superficie minima netta cadauno di 12,5 m² (5,00 ml x 2,50 ml), per una superficie totale di m² **176,58** attualmente prevista dal progetto, dovranno essere individuati catastalmente con frazionamento e rimarranno di proprietà ed uso dell'Attuatore, suoi successori ed aventi causa. Tali posti auto verranno assegnati ai futuri acquirenti dei lotti edificabili e individuati nei permessi di costruire.

ART. 10 – STANDARD AGGIUNTIVI DI QUALITA' E SCOMPUTO PARZIALE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E DI RETE ECOLOGICA COMUNALE.

1. In esecuzione ex art. 7 *"dotazione aggiuntiva"* delle N.T.A. del Piano dei Servizi del P.G.T. vigente è prevista l'applicazione di *standard di qualità aggiuntivi* sulla S.L.P. di progetto che per gli interventi con destinazione residenziale come quello in specie è quantificato in **70,00** euro/m²;
2. Considerato che l'intervento edilizio di cui alla presente convenzione prevede una nuova S.L.P. residenziale di progetto pari a 3.500,00 m², è prevista la corresponsione della somma di euro **245.000,00** (euro duecentoquarantacinquemila virgola zero) a titolo di dotazione standard aggiuntivi;
3. la scheda del Piano Attuativo dell'*Ambito di Trasformazione AT.07*, al paragrafo *"criteri di intervento"* contempla le opere di urbanizzazione primaria a carico dell'Attuatore da

realizzarsi a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione e *parziale della dotazione aggiuntiva a discrezione dell'Amministrazione Comunale*;

4. L'Amministrazione Comunale ha pertanto concordato con l'Attuatore di scomputare dal costo complessivo degli standard di qualità aggiuntivi le seguenti opere di urbanizzazione:
 - euro **50.000,00** (euro cinquantamila virgola zero) dai costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione esterne al comparto;
5. L'art. 32 "rete ecologica" delle disposizioni Comuni delle N.T.A del P.G.T. vigente prevede che le opere di mitigazione e compensazione previste dal progetto di R.E.C e dalla scheda Piano Attuativo dell'*Ambito di Trasformazione AT.07*, vengano scomputate dagli standard aggiuntivi di qualità. Il computo metrico estimativo di tali opere, redatto secondo il prezzo delle opere di costruzione e manutenzione del verde dell'Associazione Florovivaisti Bresciani 2025/2026 e allegato al progetto di Rete Ecologica Comunale, prevede un importo complessivo di euro **112.219,00** (euro centododicimiladuecentodiciannove virgola zero) che viene integralmente scomputato dal costo complessivo degli standard aggiuntivi di qualità;
6. L'importo complessivo degli standard di qualità aggiuntivi da corrispondere, dedotto degli importi di cui ai precedenti punti, è pertanto determinato in euro **82.781,00** (euro ottantaduemilasettecentoottanuno virgola zero) e verrà versato contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione rilasciandone al Comune copia di quietanza a saldo.

ART. 11 – RETE ECOLOGICA COMUNALE E MONETIZZAZIONE DELLE AREE.

1. L' Attuatore, in esecuzione ex art. 32 "Rete Ecologica Comunale" delle disposizioni Comuni delle N.T.A del P.G.T. vigente, ha commissionato al professionista Dott. Marco Schivardi iscritto all'ordine dei dottori agronomi e dei dottori forestali di Brescia al n. 456/sez.A, il progetto di Rete Ecologica Comunale R.E.C, depositato in data 19/05/2026 con il prot. n. 4696, riallegato al Piano Attuativo in data 30/06/2026 con il prot. n. 6016 ed integrato in data 04/08/2026 al prot. n. 7202, composto dai seguenti documenti ed elaborati:
 - Relazione rete ecologica ai sensi dell'art. 32 disposizioni comunali NTA del PGT;
 - Tav. T02 stato di progetto - Opere verdi di mitigazione e compensazione;
 - Computo Metrico Estimativo (CME);
 - modulo per lo screening di incidenza allegato F alla DGR 5523 del 16/11/2021;
2. Il progetto di R.E.C. è stato sottoposto all'esame dell'Ente per la gestione della Riserva Naturale delle Torbiere del Sebino che, con la comunicazione ID SCREENING: SCREE.0265.2026 prot. n. 1127 del 09/07/2026 registrato al protocollo comunale in data

10/07/2026 al n. 6422 ha espresso "parere favorevole allo screening di incidenza presentato e pertanto esclude lo studio di incidenza appropriata (Livello II della VInCA) in quanto è possibile concludere in maniera oggettiva che il progetto non determinerà incidenza significativa, ovvero non pregiudicherà il mantenimento dell'integrità del sito con riferimento agli specifici obiettivi di conservazione di habitat e specie".

3. L' Attuatore si impegna a realizzare tutte le opere, sia di mitigazione che di compensazione ecologica descritte nel progetto di Rete Ecologica Comunale quale miglior contributo realizzabile alla maggior compatibilità della trasformazione edilizia, rappresentate negli elaborati grafici nei computi metrici estimativi;
4. Il progetto di R.E.C prevede interventi diretti sul comparto - opere di mitigazione e compensazione:
 - Realizzazione di un'area con funzione ecologica e ambientale "buffer" della superficie complessiva di m² **2.520,00** (come previsto dalla scheda dell'ambito di trasformazione AT.07);
 - realizzazione di fascia alberata costituita da doppio filare lungo il margine est dell'ambito, a confine con la zona agricola per una superficie complessiva di m² **580,12** (m 145,03 x m 4,00);
 - realizzazione di fascia alberata costituita da doppio filare lungo il margine est dell'ambito a confine con la zona agricola in corrispondenza del parco pubblico per una superficie complessiva di m² **73,48** (m 18,37 x m 4,00) da cedere al Comune di Provaglio congiuntamente al parco pubblico, alla stipula della convenzione urbanistica;
5. Le aree individuate al precedente punto, destinate alla mitigazione e compensazione ambientale nel progetto di R.E.C, **con esclusione della fascia alberata di m² 73,48 in corrispondenza del parco pubblico**, restano di proprietà dell'Attuatore e vengono integralmente monetizzate per un importo stabilito con l'Amministrazione Comunale pari a euro 80,00. Tali aree si estendono per una superficie totale pari a m² 3.100,12 (m² 2.520,00 + m² 580,12) per cui l'Attuatore, alla firma della presente convenzione versa l'intera somma di monetizzazione pari a euro **248.009,60** (duecentoquarantottomilaenove euro virgola sessanta);
6. Si specifica che tali aree manterranno in modo perpetuo la destinazione di "aree di mitigazione e compensazione ambientale" con frazionamento e vincolo registrato e trascritto al collaudo delle opere interne al comparto. Si precisa inoltre che la manutenzione di tali aree saranno in capo all'Attuatore, suoi successori ed aventi causa e che su di esse sarà possibile svolgere solo opere legate al mantenimento della loro funzione originaria.
7. Nel Progetto di R.E.C sono previsti interventi indiretti - opere di compensazione ecologica -

da realizzare all'esterno dell'Ambito sul foglio 25, particella 151 al fine di ampliare la fascia arborea arbustiva (come suggerito dall'Ente per la gestione della Riserva Naturale delle Torbiere del Sebino, con parere ID SCREENING: SCREE.0265.2026 prot. n. 1127 del 09/07/2026 registrato al protocollo comunale in data 10/07/2026 al n. 6422;

8. L'Attuatore garantisce il pieno attecchimento delle specie vegetali previste dal progetto REC e provvede, a propria cura e spese, alla sostituzione delle fallanze che si verifichino fino alla scadenza della convenzione.
9. Le opere di mitigazione e compensazione ecologica del progetto di R.E.C sono quantificate economicamente nel computo metrico estimativo secondo il prezzario delle opere di costruzione e manutenzione del verde 2025/2026 dell'associazione florovivaisti bresciani e ammontano a complessivi euro **112.219,00** (euro centododicimiladuecentodiciannove virgola zero). Tale importo viene scomputato dagli standard di qualità aggiuntivi come previsto dall'art. 32, comma 1, delle disposizioni Comuni del Piano delle Regole del P.G.T. vigente;
10. Il progetto di R.E.C. con i rispettivi allegati sono parte integrante e sostanziale della presente convenzione anche se non materialmente allegati;

ART. 12 – REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI E CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE.

1. Dopo la sottoscrizione, registrazione e trascrizione della convenzione l'Attuatore può presentare uno o più titoli edilizi abilitativi ai sensi del DPR 380/2001 per l'attuazione degli interventi edilizi in conformità ai vigenti strumenti urbanistici. L'efficacia dei titoli edilizi abilitativi è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del D.P.R. n. 380 del 2001 e agli articoli 43, 44 e 48 della legge regionale n. 12 del 2005 con le modalità e nella misura in vigore al momento del loro rilascio o perfezionamento;
2. In sede di rilascio dei titoli edilizi gli oneri di urbanizzazione primaria non sono dovuti in quanto assolti mediante la realizzazione diretta delle opere previste dalla presente convenzione, nei limiti e secondo le modalità di scomputo convenzionalmente stabilite. Gli oneri di urbanizzazione secondaria, quantificati in euro **59.850,00** (euro cinquantanovemilaottocentocinquanta virgola zero), sono corrisposti alla stipula della convenzione urbanistica.

ART. 13 – VARIANTI.

1. Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della L.R. n. 12/2005, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni plano volumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano attuativo, non incidano sul

dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per i servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

2. A tale proposito si precisa che la S.L.P. a destinazione residenziale di progetto della presente convenzione è pari a 3.500,00 m²;
3. Le varianti non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della presente convenzione urbanistica, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune;

ART. 14 – IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI.

1. A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione l'Attuatore presta adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% dell'importo per la realizzazione delle **opere di urbanizzazione primaria interne al comparto** di cui all'art. 5 della presente convenzione urbanistica, per un importo complessivo di euro **669.102,48** (euro seicentosessantanovemilacentodue virgola quarantotto) mediante garanzia fidejussoria bancaria / polizza assicurativa n. _____ in data _____ emessa da _____ con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.
2. A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione l'Attuatore presta adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% dell'importo per la realizzazione delle **opere di urbanizzazione primaria esterne al comparto** di cui all'art. 5 della presente convenzione urbanistica, per un importo complessivo di euro **234.535,11** (euro duecentotrentaquattromilacinquecentotrentacinque virgola undici) mediante garanzia fidejussoria bancaria / polizza assicurativa n. _____ in data _____ emessa da _____ con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.
3. A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione l'Attuatore presta adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% dell'importo per la realizzazione delle **aree a standard per servizi pubblici o di interesse pubblico (SP)** di cui all'art. 8 della presente convenzione urbanistica, per un importo complessivo di euro **63.780,65** (euro sessantatremilasettecentottanta virgola sessantacinque) mediante garanzia fidejussoria bancaria / polizza assicurativa n. _____ in data _____ emessa da _____ con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.
4. A garanzia dell'esecuzione del progetto di Rete ecologica Comunale, l'Attuatore presta adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% dell'importo per la

realizzazione delle mitigazioni e delle compensazioni ecologiche, per un importo complessivo di euro **112.219,00** (euro centododicimiladuecentodiciannove virgola zero) mediante garanzia fidejussoria bancaria / polizza assicurativa n. _____ in data _____ emessa da _____ con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.

La garanzia non può essere estinta se non previo collaudo favorevole delle opere di mitigazione e compensazione del progetto di REC dell'Ambito di trasformazione.

5. Le garanzie di cui ai precedenti punti sono prestate con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'art. 1944, 2° comma, del Codice Civile, nonché la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'art. 1957, 2° comma, del Codice Civile. Le garanzie possono essere escusse a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.
6. Ancorché le garanzie siano commisurate all'importo delle opere di urbanizzazione primaria entro e fuori il comparto, alla realizzazione delle aree a standard per servizi pubblici o di interesse pubblico e all'esecuzione del progetto di Rete ecologica Comunale, esse sono prestate per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale connesse all'attuazione della presente convenzione, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli adempimenti alla stessa che arrecano pregiudizio al Comune, sia come Ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum.
7. L'Attuatore si impegna, contestualmente alla sottoscrizione della convenzione, al pagamento dei seguenti importi:
 - euro **59.850,00** (euro cinquantanovemilaottocentocinquanta virgola zero) quali oneri di urbanizzazione secondaria così come previsto al precedente art. 6;
 - euro **162.027,20** (euro centosessantaduemilazeroventisette virgola venti) quale monetizzazione di parte della "*dotazione minima di aree a standard per i servizi pubblici e di interesse pubblico*" così come previsto al precedente art. 8;
 - euro **82.781,00** (euro ottantaduemilasettecentoottantuno virgola zero) quale monetizzazione dello standard di qualità aggiuntivo, già detratto dell'importo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione fuori comparto di cui al precedente art. 10.4 di euro **50.000,00** (euro cinquantamila virgola zero) e dell'importo delle opere di compensazione ecologica previste per il progetto di Rete Ecologica Comunale di cui al precedente art. 11 di euro **112.219,00** (euro centododicimiladuecentodiciannove virgola zero);

- euro **248.009,60** (duecentoquarantottomilaenove euro virgola sessanta) quale monetizzazione delle aree individuate per la mitigazione e compensazione ecologica di cui al precedente art. 11.5;
8. Resteranno a carico dell'Attuatore, dei suoi successori ed aventi causa la manutenzione ordinaria dei parcheggi (m² **711,80**) ceduti all'uso pubblico fino alla scadenza della presente convenzione urbanistica.

ART. 15 – COLLAUDO, VERIFICA E SVINCOLO GARANZIE.

1. Le opere di urbanizzazione primaria sia interne che esterne al comparto e le opere di realizzazione delle aree a standard per servizi pubblici o di interesse pubblico (SP), devono essere sottoposte a collaudo tecnico amministrativo da parte del Comune, entro **6 (sei) mesi** dalla comunicazione di fine lavori e richiesta di collaudo da parte dell'*Attuatore*. La comunicazione di fine lavori può essere presentata anche in tempi diversi per le varie tipologie di opere.
2. Le opere di attuazione del progetto di Rete ecologica Comunale devono essere sottoposte a collaudo tecnico amministrativo da parte del Comune con l'eventuale supporto di personale qualificato esterno all'ufficio tecnico, entro **2 (due) anni** dalla comunicazione di fine lavori e richiesta di collaudo da parte dell'*Attuatore*, al fine di verificare l'effettivo attecchimento.
3. Tutte le spese afferenti ai collaudi tecnico amministrativi sono a carico dell'Attuatore.
4. Ad esito positivo il Comune rilascerà lettera liberatoria e l'originale della fidejussione. In caso contrario notificherà all'Attuatore entro 15 giorni le eventuali anomalie che dovranno essere sistemate per un nuovo collaudo tecnico amministrativo. Le fideiussioni potranno essere svincolate solo all'esito positivo del collaudo tecnico amministrativo.
5. L'Attuatore, successivamente al collaudo si impegna a cedere gratuitamente al Comune le opere di urbanizzazione primaria entro e fuori il comparto e le aree a standard per servizi pubblici o di interesse pubblico (SP), previa individuazione catastale delle stesse. Successivamente il Comune trasferirà agli enti gestori dei pubblici servizi le infrastrutture tecnologiche. Il costo dei frazionamenti e del notaio è a carico dell'*Attuatore*.
6. Fino all'approvazione del collaudo tecnico amministrativo, l'Attuatore curerà la manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria, ivi compresa l'adeguata segnaletica, le opere provvisorie, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione oltre alla manutenzione delle aree a standard per servizi pubblici o di interesse pubblico (SP). Fino all'approvazione del collaudo tecnico amministrativo restano in capo all'Attuatore ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione.

7. Tutte le spese afferenti al collaudo tecnico amministrativo sono a carico degli Attuatori.

ART. 16 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

1. Il Piano Attuativo non assegna direttamente ai singoli lotti una capacità edificatoria ma questa andrà di volta in volta verificata rispetto ai titoli abilitativi precedentemente rilasciati, fino comunque a un massimo di SLP totale realizzabile pari a mq 3.500;
2. La recinzione evidenziata nelle tavole di Piano Attuativo con specifico segno grafico sarà da realizzarsi con H max pari a mt. 2,20 in pietra faccia a vista su entrambi i lati e copertura in coppi;
3. Per il muro in pietra su lato nord a confine con la via San Filastro ed individuato con specifico segno grafico negli elaborati è ammesso l'innalzamento fino all'altezza H max pari a mt. 1,00 rispetto l'esistente con stessa tecnologia costruttiva e materiali previa eliminazione del guardrail esistente;
4. Su parte dei mappali n. 59-60-62 del Foglio n. 25 di proprietà privata e sul mappale H078_002500 (strade) del Foglio n. 25 di proprietà pubblica e indicato con specifico segno grafico sugli elaborati, è ammessa la realizzazione di recinzione con muro H100 in pietra e sovrastante ringhiera in ferro. L'aspetto finale riprenderà le sembianze di quanto già esistente su lato opposto della strada. L'accesso alla proprietà pubblica verrà garantito tramite cancellino di ingresso con larghezza cm 100, le cui chiavi verranno consegnate alla Pubblica Amministrazione. Quest'opera si rende necessaria per mettere in sicurezza l'accesso al lotto n. 1 che avviene in questa porzione di area. L'Attuatore si impegna, a propria cura e spese, ad iniziare e concludere la pratica di sdemanializzazione della porzione pubblica - mappale H078_002500 (strade) del Foglio n. 25 - entro la validità della presente convenzione.
5. fino alla validità della presente convenzione urbanistica, il rilascio del titolo abilitativo sarà da ottenere attraverso Permesso di Costruire semplice indipendentemente dalle soglie di intervento come previste dall'art. 7 delle disposizioni comuni del PGT vigente;
6. Gli interventi edilizi saranno sottoposti agli adempimenti paesaggistici e all'esame della Commissione Paesaggio nei casi e secondo le modalità previste dalla normativa vigente e dagli strumenti urbanistici.
7. Fino alla validità della presente convenzione urbanistica, i parametri urbanistici ed edilizi sono quelli riportati all'art.10 delle NTA del Documento di Piano.
8. L'accesso carraio al lotto 1 come identificato in planimetria generale avviene dalla via San Filastro e sarà regolato da apposito impianto semaforico previa verifica e nulla osta da parte della Polizia Locale.

9. Per tutti i dettagli relativi alle opere inerenti alla viabilità e in generale relativi alle opere di urbanizzazione si fa riferimento al progetto esecutivo a firma dell'Ing. Paolo Mondolo allegato al Piano Attuativo.

ART. 17 – INADEMPIMENTI.

1. Il mancato o inesatto adempimento, da parte dell'Attuatore, degli obblighi assunti con la presente convenzione comporta l'obbligo di provvedere al loro integrale adempimento entro il termine assegnato dal Comune con apposita comunicazione, fatta salva l'applicazione delle ulteriori conseguenze previste dalla presente convenzione e dalla normativa vigente.
2. Decorso inutilmente il termine eventualmente assegnato per l'adempimento, il Comune potrà procedere, per gli obblighi assistiti da garanzia, all'escussione della fidejussione prestata ai sensi del precedente articolo 14, secondo le modalità e nei limiti previsti dalla garanzia medesima.
3. In caso di mancata realizzazione, totale o parziale, delle opere e degli interventi oggetto degli obblighi convenzionali, il Comune potrà provvedere alla loro esecuzione direttamente o mediante affidamento a terzi, utilizzando, ove ne ricorrano i presupposti, la garanzia prestata dall'Attuatore, con addebito agli stessi degli eventuali maggiori costi sostenuti rispetto all'importo garantito.
4. L'escussione, totale o parziale, della garanzia non esonera l'Attuatore dall'adempimento degli obblighi convenzionali non adempiuti né pregiudica il diritto del Comune al recupero delle eventuali ulteriori somme dovute, nei limiti consentiti dalla normativa vigente.
5. L'Attuatore è responsabile nei confronti del Comune dell'adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione anche qualora l'area o gli immobili oggetto dell'intervento siano trasferiti, in tutto o in parte, a terzi, fatto salvo quanto previsto dalla presente convenzione in ordine al subentro degli aventi causa.
6. Il trasferimento della proprietà o di altri diritti reali sugli immobili interessati dall'intervento non pregiudica gli obblighi derivanti dalla presente convenzione, che dovranno essere espressamente richiamati negli eventuali atti di trasferimento, con assunzione da parte degli aventi causa dei relativi obblighi nei confronti del Comune.
7. Restano ferme, in caso di inadempimento, le eventuali ulteriori conseguenze previste dalla normativa vigente e dal titolo edilizio, ivi comprese quelle relative alla sospensione o alla decadenza del titolo, nei soli casi e con le modalità espressamente previsti dalla legge.
8. Le disposizioni del presente articolo si applicano senza pregiudizio dei diritti del Comune derivanti dalla presente Convenzione, dal titolo edilizio e dalla normativa vigente.

ART. 18 – CONTROVERSIE.

Per le controversie relative all'interpretazione, esecuzione e applicazione della presente convenzione è competente il giudice individuato secondo le disposizioni di legge in materia di riparto della giurisdizione e di competenza territoriale.

ART. 19 – SPESE.

Tutte le spese, comprese imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti alla redazione di tipi di frazionamento e simili, quelle inerenti ai rogiti notarili, alle spese tecniche per il collaudo tecnico amministrativo e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dell'Attuatore.

ART. 20 – CODICE UNICO DI PROGETTO (CUP) e OBBLIGHI INFORMATIVI.

1. Per le opere di urbanizzazione realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione trovano applicazione, ove previsti dalla normativa vigente, gli adempimenti in materia di Codice Unico di Progetto (CUP), ai sensi dell'articolo 11 della Legge 16 gennaio 2003, n. 3 e successive modificazioni e integrazioni.
2. Il Comune provvede all'acquisizione del CUP nei casi previsti dalla normativa applicabile e ne comunica gli estremi al Soggetto Attuatore, prima dell'inizio dei lavori.
3. Il Soggetto Attuatore è tenuto a riportare il CUP, ove attribuito, negli atti, nei documenti e nella documentazione tecnica, amministrativa e contabile concernente le opere convenzionate, nei casi previsti dalla normativa vigente, nonché a collaborare con il Comune per l'assolvimento degli adempimenti connessi all'attuazione dell'intervento e agli eventuali obblighi di monitoraggio, rendicontazione, tracciabilità e alimentazione delle banche dati pubbliche.
4. A tal fine il Soggetto Attuatore si impegna a fornire tempestivamente al Comune, su richiesta degli uffici competenti, ogni informazione e documentazione tecnica, amministrativa, economica e contabile relativa alle opere convenzionate, compresi il cronoprogramma, lo stato di avanzamento dei lavori, le eventuali varianti, il quadro economico finale, il collaudo e ogni ulteriore elemento richiesto dalla normativa vigente.
5. Eventuali modifiche normative sopravvenute in materia di CUP, monitoraggio degli investimenti pubblici, digitalizzazione, trasparenza e tracciabilità si applicano automaticamente alle attività disciplinate dalla presente Convenzione, senza necessità di modifica della stessa.

ART. 21 – TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI.

L'Attuatore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in

dipendenza della presente convenzione.

La convenzione urbanistica sarà trascritta a cura e spese dell'Attuatore presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti.

ART. 22 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI.

Ai sensi del d.lgs. 30 giugno 2003 n. 196 e del Regolamento UE n. 679/2016, le "parti contraenti" prendono atto che il Notaio rogante è il "titolare del trattamento" dei "dati personali" contenuti nel presente contratto (e nella sua documentazione preparatoria) e che lo stesso, in quanto libero professionista iscritto in albi o elenchi professionali, è stato autorizzato al loro trattamento, anche in mancanza del consenso della "parte", con autorizzazione di carattere generale dell'Autorità Garante per la protezione dei dati personali n. 4/2013 del 12 dicembre 2013, pubblicata in GU Serie Generale n. 302 del 27.12.2013.

ART. 23 - DISPENSA LETTURA ALLEGATI.

Le parti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato avendone già preso conoscenza.

Ho letto io Notaio il presente atto alle parti e le stesse da me interpellate lo approvano.

Il presente atto è scritto con mezzo elettronico da persona di mia fiducia sotto la mia direzione ed occupa _____ facciate sin qui di _____ fogli.

Viene sottoscritto essendo le ore _____

Gli Attuatori

Il Comune