



COMUNE DI PROVAGLIO D'ISEO
Provincia di Brescia

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Deliberazione n. 52

Del 12/05/2026

OGGETTO: Approvazione definitiva del Piano Attuativo per la costruzione di un edificio a destinazione residenziale in via IV novembre - PE/2026/11414 - Richiedenti: Archetti Gianpietro – Ferrari Maria Carla.

L'anno **duemilaventisei**, il giorno **dodici** del mese di **maggio** alle ore **17:00**, nella sala delle adunanze, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge, vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale.

All'inizio della trattazione del presente oggetto sono presenti i signori:

Nominativo	Ruolo	Presente	Assente	Da remoto
SIMONINI VINCENZO	Sindaco	Si		
PEZZOTTI LUCIA	Vicesindaco	Si		
ALBERTELLI GIAMBORTOLO	Assessore esterno	Si		
BABAGLIONI FRANCESCA	Assessore esterno	Si		
GAROSIO ELISA	Assessore esterno	Si		

Tot. **5**Tot. **0**

Partecipa all'adunanza e provvede alla redazione del presente verbale il SEGRETARIO GENERALE, PEDERSINI ENRICA.

Constatato il numero legale degli intervenuti, il Sig. SIMONINI VINCENZO, nella qualità di Sindaco, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

DELIBERA G.C. n. 52

OGGETTO: **Approvazione definitiva del Piano Attuativo per la costruzione di un edificio a destinazione residenziale in via IV novembre - PE/2026/11414 - Richiedenti: Archetti Gianpietro – Ferrari Maria Carla.**

LA GIUNTA COMUNALE

ATTESO 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;
- il Piano Attuativo di cui trattasi, finalizzato alla costruzione di un edificio residenziale in via IV novembre a Provaglio d'Iseo (BS) è stato presentato dai signori Archetti Gianpietro e Ferrari Maria Carla in data 29/01/2026 al prot. n. 883, prima dell'approvazione e pubblicazione sul BURL della deliberazione di C.C. n. 10 del 21/03/2026 afferente all'approvazione degli atti costituenti la correzione di errori materiali/rettifica al Piano del Governo del Territorio (PGT);

PREMESSO che:

- i signori Archetti Gianpietro e Ferrari Maria Carla, in forza dell'atto di compravendita e divisione in data 03/11/1999 repertorio n. 41421, raccolta n. 4535 Notaio Chiara Zichichi, trascritto a Brescia (BS) ai numeri 44537/28082 in data 02/12/1999, sono divenuti in piena ed esclusiva proprietà del terreno in Comune di Provaglio d'Iseo (BS), Via IV Novembre n° 24, identificato catastalmente al mappale n.ro 89 del foglio n.ro 18, sul quale è stato edificato il seguente immobile iscritto al Catasto Fabbricati: Sez. NCT Foglio 18 particella 89, subalterno 2, cat A/3, classe 3, vani 11, rendita 473,23 €;
- la particella n. 89 del foglio n. 18 ha una superficie catastale totale di 5.700,00 m² di cui:
 - 2.320,00 m² classificati dall'art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T vigente, in "*ambiti residenziali consolidati a media densità edificatoria (R2)*" con i seguenti parametri ed indici urbanistici:
Uf = 0,50 mq/mq; Rc = 40%; H max = 9,50 m pari a 3 piani fuori terra di cui l'ultimo mansardato; Rp = 35%;
 - 3.380,00 m² classificati dall'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T vigente, in "*ambiti agricoli di valore paesaggistico ed ambientale*", senza alcuna capacità edificatoria;
- in base all'indice di utilizzazione fondiaria della zona classificata in "*ambiti residenziali consolidati a media densità edificatoria (R2)*" la porzione di m² 2.320,00 della particella catastalmente identificata alla Sezione NCT con il mappale n. 89 del foglio n. 18, ha una potenzialità edificatoria residua pari a 792,37 m², maggiore di 500,00 m² e, pertanto, l'attuazione dell'intervento edilizio afferente alla costruzione dell'edificio residenziale, così come indicato all'art. 19 delle Disposizioni Comuni delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T vigente, avviene attraverso un Piano Attuativo di iniziativa privata con Convenzione Urbanistica;
- in data 29/01/2026 i signori Archetti Gianpietro e Ferrari Maria Carla hanno presentato, al protocollo comunale n. 883, l'istanza di Piano Attuativo per la costruzione di un edificio a destinazione residenziale in via IV novembre, sulla porzione della particella n. 89 del foglio n. 18 con destinazione urbanistica "*ambiti residenziali consolidati a media densità edificatoria (R2)*", dichiarando di avere la piena disponibilità e conseguentemente di essere in grado di assumere

senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione urbanistica. Tale istanza, integrata in data 06/03/2026 al protocollo comunale n.ro 2325 con i relativi allegati è iscritta nel Registro delle Pratiche Edilizie al n. PE/2026/11414;

- il progetto di Piano Attuativo è stato predisposto dai professionisti Ing. Massimo Auditore con studio in Provaglio d'Iseo (BS) in via Ulivi n. 19, iscritto all'ordine degli ingegneri della Provincia di Brescia al n. 2580 e geom. Rolando Cozzoli con studio in Provaglio d'Iseo (BS) in via Sebina n. 89, iscritto all'albo dei geometri della Provincia di Brescia al n. 3637;

CONSIDERATO che:

- l'art. 19 *"Piani Attuativi e provvedimenti convenzionati"* del titolo IV *"modalità di attuazione"* delle Disposizioni Comuni delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del vigente P.G.T. prevede la realizzazione dell'intervento in oggetto subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo secondo la disciplina di cui alla Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 - *Legge per il governo del territorio s.m.i.*;
- trattandosi di una trasformazione edilizia regolata da Piano Attuativo è obbligatoria la presentazione del Progetto di Rete Ecologica Comunale (R.E.C.) secondo quanto indicato all'art. 32 Disposizioni Comuni delle N.T.A del P.G.T. vigente;
- l'art. 6 *"dotazione minima delle aree a standard per i servizi pubblici e di interesse pubblico"* delle N.T.A. del Piano dei Servizi del P.G.T. vigente prevede, per la destinazione residenziale, la dotazione di *"attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico o generale (SP)"* nella misura minima di 35 m²/abitante equivalente, ove ogni abitante equivalente corrisponde a 40 m² di S.L.P. di cui 8 m²/abitante equivalente - ogni abitante corrisponde a 100 mq. di S.L.P. dedicata alla *"dotazione minima di aree a parcheggio"* non monetizzabile;
- l'art. 7 *"dotazione aggiuntiva"* delle N.T.A. del Piano dei Servizi del P.G.T. vigente prevede, per i Piani Attuativi all'atto della sottoscrizione della convenzione urbanistica, 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;
- l'art. 18 *"spazi pertinenziali a parcheggio"* delle disposizioni comuni delle N.T.A del P.G.T. vigente prevede, per la destinazione residenziale, la realizzazione di parcheggi pertinenziali, aggiuntivi della quantità richiesta dalla L. 122/1989, pari a 1 posto auto/unità immobiliare da reperire fuori dal muro di cinta;
- il terreno in oggetto non ricade all'interno del perimetro di potenziale interferenza del Sito di Rete Natura 2000 ZSC/ZPS IT2070020 'Torbiere del Sebino'; secondo quanto dichiarato negli elaborati progettuali, ferma restando ogni eventuale verifica o valutazione richiesta dalla disciplina vigente nelle successive fasi procedurali;

DATO ATTO che:

- l'art. 46 della Legge Regionale 12/2005 *"Convenzione dei piani attuativi"*, 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>>"*;
- la zona di via IV novembre in questione, così come urbanizzata, per la sua conformazione e lo stato dei luoghi non necessita di ulteriori *aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico (SP)* oltre alla dotazione minima prevista per la destinazione residenziale dall'art. 6 delle N.T.A. del Piano dei Servizi del P.G.T. vigente;
- i signori Archetti Gianpietro e Ferrari Maria Carla realizzeranno nell'area privata dell'edificio oggetto di piano attuativo una quantità di *parcheggio pertinenziale* pari a 11,20 m² (arrotondato a 12,50 m²) di uso pubblico e, valutata l'opportunità del citato comma 1 lettera a) dell'art. 46 della Legge Regionale 12/2005, per le ragioni esposte, la monetizzazione della restante quota di *aree per*

attrezzature pubbliche e di interesse pubblico sulla scorta del valore unitario stabilito dall'Amministrazione Comunale con la Delibera di Giunta n. 36 del 21/04/2015, di 80,00 euro/m²;

ATTESO che:

- il Piano Attuativo di cui trattasi, finalizzato alla costruzione di un edificio residenziale in via IV novembre a Provaglio d'Iseo (BS), presentato in data 29/01/2026 al prot. n. 883, integrato definitivamente in data 06/03/2026 al protocollo comunale n.ro 2325, è costituito dalla documentazione tecnica depositata agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale - P.E. 2026/11414 e precisamente composta dai seguenti documenti ed elaborati tecnici:
 - *Schema di Convenzione Urbanistica (prot. n. 2325 del 06/03/2026);*
 - *Tav. 01. Cartografia: localizzazione intervento – estratto mappa, estratti tavole PGT (prot. n. 2325 del 06/03/2026);*
 - *Tav. 02. Piano Quotato: planimetria, rilievo e progetto – Sezioni, rilievo e progetto (prot. n. 2325 del 06/03/2026);*
 - *Tav. 03. Planivolumetrico: dati stereometrici (prot. n. 2325 del 06/03/2026);*
 - *Tav. 04. Localizzazione intervento piantumazione corridoio ecologico previsto dalla R.E.C (prot. n. 2325 del 06/03/2026);*
 - *Relazione/Progetto di Ecologica Comunale (R.E.C.) (prot. n. 883 del 29/01/2026) composta da:*
 - *Relazione di compatibilità;*
 - *Computo metrico;*
 - *Relazione descrittiva (prot. n. 883 del 29/01/2026);*
 - *Rilievo fotografico (prot. n. 883 del 29/01/2026);*
 - *Relazione paesaggistica (prot. n. 883 del 29/01/2026);*
 - *Relazione impatto paesistico (prot. n. 883 del 29/01/2026);*
 - *Computo metrico estimativo posto auto privato ad uso pubblico(standard) (prot. n. 2325 del 06/03/2026);*
- l'intervento proposto è conforme al P.G.T. vigente e alle relative Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole;
- il progetto di Piano Attuativo è soggetto alle norme per l'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi previsti ex art. 14 dalla L.R. 12/'05;
- per poter realizzare gli interventi edilizi sarà necessario, dopo la stipula della convenzione urbanistica, ottenere i prescritti titoli abilitativi ai sensi del D.P.R. n. 380/2001;

VISTO l'allegato *schema di convenzione urbanistica* relativa al Piano Attuativo presentato dai signori Archetti Gianpietro e Ferrari Maria Carla (**Allegato A** alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale);

ATTESO che lo schema di convenzione urbanistica prevede tra l'altro:

- la realizzazione di "*aree a standard per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico (SP)*" per una quantità di *parcheggi pertinenziali* pari a 11,20 m² (arrotondato a 12,50 m²) in esecuzione ex art. 6 delle N.T.A. del Piano dei Servizi del P.G.T. vigente;
- la *monetizzazione della quota aree a standard per servizi pubblici e di pubblico interesse (SP)* pari a 110,00 m² sulla scorta dei valori unitari stabiliti dall'Amministrazione Comunale con la Delibera di Giunta n. 36 del 21/04/2015 stabilito in 80,00 €/m² e commisurato all'utilità economica conseguita per effetto della loro mancata cessione. L'importo di euro 8.800,00 (euro *ottomilaottocento virgola zero*) è da versare contestualmente alla sottoscrizione della convenzione urbanistica;
- la *realizzazione di 1 posto auto/unità immobiliare*, previsto nella superficie netta di 12,5 m² (5,00 ml x 2,50 ml) da reperire fuori dal muro di cinta in esecuzione ex art. 18, comma 4, lettera a) delle disposizioni Comuni delle N.T.A del P.G.T. vigente;
- la *monetizzazione della dotazione aggiuntiva di standard di qualità* in esecuzione ex art. 7 delle N.T.A. del Piano dei Servizi del P.G.T. vigente, individuati per la destinazione residenziale in 70,00

euro/m² e pertanto corrispondenti ad euro 9.800,00 (euro *novemilaottocento* virgola zero) da versare contestualmente alla sottoscrizione della convenzione urbanistica detratti i costi di attuazione del *progetto di Rete Ecologica Comunale* per un totale quindi di euro 6.909,38 (euro *seimilanovecentonove* virgola trentotto);

- l'attuazione del *progetto di Rete Ecologica Comunale* in esecuzione ex art. 32 delle disposizioni Comuni delle N.T.A del P.G.T. vigente, attraverso interventi diretti di mitigazione e compensazione ecologica, descritti nel progetto allegato al Piano Attuativo a firma del Perito Agrario Stefano Taddei iscritto al Collegio Interprovinciale dei Periti Agrari e dei Periti Agrari Laureati di BS CR MN SO al n. 566, quantificati in euro 2.890,62 (euro *duemilaottocentonovanta* virgola *sessantadue*);
- il versamento del *contributo sul costo 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) in sede di rilascio del Titolo abilitativo previsto dal D.P.R. n. 380/2001;

VERIFICATO l'insussistenza di vincoli amministrativi, ambientali e paesaggistici sull'area oggetto del progetto del Piano Attuativo;

DATO ATTO che, sulla base dell'istruttoria tecnica comunale e degli elaborati depositati, non risultano vincoli ostativi all'adozione del presente Piano Attuativo, fermi restando l'acquisizione e il rispetto di eventuali autorizzazioni, pareri, nulla osta o atti di assenso comunque denominati prescritti dalla normativa vigente nelle successive fasi procedurali;

CONSIDERATO che:

- la Giunta Comunale con propria deliberazione n. 33 del 31/03/2026 ha esaminato ed adottato il Piano Attuativo proposto dai signori Archetti Gianpietro e Ferrari Maria Carla per la costruzione di un edificio residenziale in via IV novembre (PE/2026/11414) ai sensi dell'art. 14, c.1, della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12;
- in data 07/04/2026 è stato pubblicato all'albo Comunale l'avviso prot. n. 3301 di deposito dell'adozione del predetto Piano Attuativo nei termini di legge (art. 14, c.2 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12) affinché chiunque potesse prenderne visione e presentare osservazioni;
- che entro il termine previsto del 08/05/2026 non è pervenuta alcuna osservazione nel merito;

VISTA la Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 - Legge per il governo del territorio s.m.i ed in particolare l'art. 14:

- c.4. *"Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle osservazioni, a pena di efficacia degli atti assunti, la Giunta comunale approva il piano attuativo decidendo nel contempo sulle osservazioni presentate"*;

VISTO il Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali D.lgs. n. 267/2000;

VISTO il D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;

RITENUTO che non sussistono sull'area vincoli di alcun genere che possano influire sul presente atto;

ACQUISITO il parere favorevole espresso dal Responsabile del Settore Tecnico (art. 49 comma 1 del D.Lgs. 267/00) in ordine alla regolarità tecnica;

ACQUISITO il parere favorevole espresso dal Responsabile del Settore Economico Finanziario (art. 49 comma 1 del D.Lgs. 267/00) in ordine alla regolarità contabile;

CON votazione favorevole unanime dei presenti, resa nelle forme di legge;

DELIBERA

1. DI APPROVARE le premesse suesposte quale parte integrante e sostanziale;

2. DI AUTORIZZARE la *monetizzazione della quota di aree a standard per servizi pubblici e di pubblico interesse* (SP) pari a 110,00 m² sulla scorta dei valori unitari stabiliti dall'Amministrazione Comunale con la Delibera di Giunta n. 36 del 21/04/2015 stabilito in 80,00 €/m² e commisurato all'utilità economica conseguita per effetto della loro mancata cessione;
3. DI APPROVARE DEFINITIVAMENTE ai sensi dell'art. 14 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. il Piano Attuativo per la costruzione di un edificio a destinazione residenziale in via IV novembre a Provaglio d'Iseo (BS), sulla porzione della particella n. 89 del foglio n. 18 con destinazione urbanistica "*ambiti residenziali consolidati a media densità edificatoria (R2)*", richiesto dai signori Archetti Gianpietro e Ferrari Maria Carla di cui al relativo progetto costituito dagli elaborati tecnici e amministrativi richiamati in premessa quali parte integrante e sostanziale al presente deliberato non materialmente allegati ma depositati c/o l'Ufficio Tecnico Comunale alla Pratica Edilizia n. 2026/11414, nonché lo schema di Convenzione urbanistica allegata alla presente per farne parte integrante e sostanziale (**ALLEGATO A**);
4. DI STABILIRE che signori Archetti Gianpietro e Ferrari Maria Carla sottoscrivano la convenzione urbanistica, il cui schema è allegato al presente atto sotto la **lettera A**, entro 12 mesi dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione del Piano Attuativo, pena la decadenza del Piano Attuativo stesso;
5. DI INCARICARE il Responsabile del Settore Tecnico alla sottoscrizione della convenzione urbanistica e di autorizzarlo ad apportare modifiche non sostanziali alla stessa, con proprio atto e senza la necessaria approvazione della Giunta, purché tali modifiche non incidano sulle dotazioni minime, sugli obblighi economici, sugli asservimenti all'uso pubblico e sugli elementi essenziali del Piano Attuativo;
6. DI INCARICARE il Responsabile del Settore Tecnico all'esecuzione della presente deliberazione e all'assunzione dei relativi adempimenti conseguenti;
7. DI DEMANDARE al Responsabile del Settore Economico e Finanziario l'analisi della convenzione urbanistica e dei relativi impegni anche economici, con particolare riferimento alla corretta imputazione contabile delle somme dovute per monetizzazione e standard qualitativo;
8. DI DARE ATTO che avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso giurisdizionale al Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia - Sezione staccata di Brescia entro 60 giorni dalla pubblicazione, notificazione o piena conoscenza dell'atto, ovvero ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni, nei termini e modi di legge;

Successivamente

LA GIUNTA COMUNALE

RAVVISATA l'urgenza di dare immediata eseguibilità al presente provvedimento, stante la necessità di procedere con l'iter autorizzativo nelle tempistiche previste;

Con voti favorevoli unanimi espressi in forma palese dagli aventi diritto

DELIBERA

Di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4° del D.lgs. 267/2000.

Letto, confermato e sottoscritto,

IL PRESIDENTE
SIMONINI VINCENZO

IL SEGRETARIO GENERALE
PEDERSINI ENRICA

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.lgs. n. 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale
sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa*

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

[X] Deliberazione dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell' art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii.

IL SEGRETARIO GENERALE
PEDERSINI ENRICA

CERTIFICATO DI CONFORMITÀ

(art. 23, comma 2, CAD)

Io Segretario Comunale certifico, mediante l'apposizione al presente file della mia firma digitale, che la presente copia redatta su supporto informatico, è conforme al documento originale informatico.

Ai sensi dell'articolo 23 bis del d. lgs. 7 marzo 2005, n. 82, la presente copia formata su supporto informatico ha la stessa efficacia probatoria dell'originale.

IL SEGRETARIO GENERALE
PEDERSINI ENRICA