



Notaio

Roberta de Paoli Ambrosi

Brescia, Piazza della Vittoria 11
Villanuova s/C, Viale Brescia 1/A
T. 030/296510 F. 030/2906473
info@notaigdpa.it

Repertorio n.11551

Raccolta n.8215

CONVENZIONE URBANISTICA

PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE "LOC. VIA LEGNAGO" REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventicinque, il giorno quattordici del mese di ottobre

(14.10.2025)

In Villanuova sul Clisi (BS), viale Brescia n. 1/A.

Avanti a me Avv. dott.ssa ROBERTA de PAOLI AMBROSI, notaio in Brescia, con studio in Piazza della Vittoria n. 11, iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Brescia,

SONO PRESENTI

- il **"COMUNE DI VILLANUOVA SUL CLISI"**, con sede in Villanuova sul Clisi (BS), Piazza Roma n. 1, Codice Fiscale 00847500170, Partita I.V.A. 00581990983, in persona di GUSSAGO ROBERTO nato a Odolo (BS) il 10 febbraio 1965, domiciliato per la carica presso la sede comunale, nella sua qualità di Responsabile dell'area urbanistica ed edilizia, in forza di **Decreto del Sindaco n. 56/2024 in data 30 dicembre 2024**, che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "A", a cui sono state attribuite le funzioni dirigenziali di cui all'art. 107 del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, legittimato a rappresentare il Comune ai sensi dello Statuto Comunale e dell'art. 97, quarto comma, lettera d), del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, nonché in forza della **Deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 in data 31 luglio 2024 e della Deliberazione della Giunta Comunale n. 40 in data 10 luglio 2025**, esecutive ai sensi di legge, che in copia cartacea conformi al documento informatico si allegano al presente atto sotto la lettera "B" e "C", per farne parte integrante;

in seguito denominato per brevità **"Comune"**;

- **"RIALTO DUE S.R.L."**, con sede in Crema (CR), Via Iv Novembre N. 10, Codice Fiscale 01427760192, Partita I.V.A. 01427760192, capitale Euro 10.000,00 (diecimila), interamente versato, società costituita in Italia ed iscritta nel Registro delle Imprese di Cremona, sezione ordinaria, al n. 01427760192 e nel R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di Cremona al n. 170741, in persona dell'Amministratore Unico, signor DRA-GONI CARLO, nato a Villanuova sul Clisi (BS) il 27 novembre 1959, domiciliato per la carica presso la sede sociale, a quanto *infra* autorizzato dal vigente statuto sociale;

di seguito denominata per brevità **"Soggetto Attuatore"**.

Dell'identità personale, qualifica e poteri dei costituiti io notaio sono certo.

PREMESSO

- che la società "RIALTO DUE S.R.L." ha presentato al Comune di Villanuova sul Clisi in data 19 dicembre 2022, domanda, protocollata al n. REP_PROV_BS/BS_SUPRO 158603, tendente ad ottenere l'approvazione del Piano di Lottizzazione "via Le-

REGISTRATO AGENZIA
ENTRATE DI BRESCIA

IL 21/10/2025

N. 53672

SERIE 1T

€ 630,00

TRASCritto A

Salo'

IL 21 ottobre 2025

AI NN. 7150/5515 -
7151/5516

gnago" in variante al PGT vigente in Comune di Villanuova sul Clisi ai sensi del comma 5, art. 14, L.R. 12/2005, sui terreni siti in VILLANUOVA SUL CLISI (BS) individuati al N.C.T. al Foglio 13 mappale 930 (parte) di proprietà della società RIALTO DUE S.R.L. per mq 2.494,00 ad essa pervenuto per atto di compravendita in data 3 agosto 2011 n. 92269/28861 di repertorio notaio Luigi Zampaglione di Vestone, trascritto a Salò l'8 agosto 2011 ai nn. 5049/3378 e mappale n. 3455, Foglio 13, di proprietà del Comune di Villanuova per mq 1.024,00, ad esso pervenuto per atto di compravendita in data 3 gennaio 2002 n. 2223 di repertorio Segretario del Comune di Villanuova sul Clisi, trascritto a Salò il 21 gennaio 2002 ai nn. 330/236, e successivo, in rettifica, in data 27 maggio 2002 n. 2232 di repertorio Segretario del Comune di Villanuova sul Clisi, trascritto a Salò il 27 giugno 2002 ai nn. 3994/2919;

- che la superficie territoriale del comparto di Piano di Lottizzazione corrisponde alla superficie catastale che risulta pari a mq 3.518,00 (tremilacinquecentodiciotto virgola zero zero);

- che il Consiglio Comunale di Villanuova sul Clisi ha adottato Piano di Lottizzazione in variante con delibera 29 in data 29 novembre 2023;

- che il Piano di Lottizzazione in variante è stato approvato in via definitiva con delibera di Consiglio Comunale di Villanuova sul Clisi n. 23 in data 31 luglio 2024;

- che il Soggetto Attuatore ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

- che la proposta di piano di lottizzazione, redatta dall'Arch. Silvano Buzzi iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Brescia al n. 375, di SILVANO BUZZI & Partners srl, con studio in Roè Volciano, via Bellini, 9 tel. 0365/59581, C.F. - P.I.04036720987 è in variante alle previsioni del PGT vigente, in quanto viene proposta la riclassificazione come "Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzati da tipologia edilizia singola e/o binata";

- che il comparto non è sottoposto a vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. 22/01/2004 n. 42, art.142, punto1, comma c);

- che sul comparto non gravano vincoli di natura storico-architettonica, idrogeologica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostino la realizzazione del piano attuativo o che la subordinano ad autorizzazione di altre autorità;

- che a seguito di frazionamento approvato dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia in data 05 novembre 2024, Prot. BS/0337599 il mappale 930 di proprietà "RIALTO DUE S.R.L." è stato variato nei nuovi mappali:

5058 di ha. 0.06.45;

5059 di ha. 0.04.40;
5060 di ha. 0.04.60;
5061 di ha. 0.02.75;
5062 di ha. 0.06.10;
5063 di ha. 0.00.70;
5064 di ha. 0.00.53;
5065 di ha. 0.02.80;

ed il mappale 3455 di proprietà del COMUNE DI VILLANUOVA SUL CLISI è stato variato nei nuovi mappali:

5054 di ha. 0.02.95;
5055 di ha. 0.03.00;
5056 di ha. 0.03.34;
5057 di ha. 0.00.95;

- che si rende necessaria una redistribuzione di parte delle aree edificabili comprese nel Piano di Lottizzazione, come da delibera della G.M. n. 40 in data 10 luglio 2025 di presa d'atto;

- che i Proponenti dichiarano di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione urbanistica.

Tutto ciò premesso

le parti convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. Le premesse sono parte integrante della presente convenzione urbanistica.

2. I Soggetti Attuatori si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per sé vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

3. Il Proponente è obbligato per sé e per suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che, in caso di alienazione parziale o totale delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai Proponenti con la stessa si trasferiscono anche agli acquirenti, e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti dei comuni e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

4. In caso di trasferimento, le garanzie già presentate dai Proponenti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione di quelle già rilasciate.

Art. 2 - AUTORIZZAZIONE AD ATTUARE IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE IN VARIANTE AL PGT VGENTE "via Legnago"

Il Comune di Villanuova sul Clisi autorizza la società "RIALTO DUE S.R.L." ad attuare il Piano di Lottizzazione in variante "via Legnago" secondo quanto indicato negli elaborati

approvati definitivamente ed allegati alle deliberazioni di Consiglio Comunale di Villanuova sul Clisi n. 29 in data 29 novembre 2023 e n. 23 in data 31 luglio 2024.

Art. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti nei punti successivi del presente articolo decorrono dalla data di stipula della presente convenzione urbanistica, che dovrà essere sottoscritta entro 6 (sei) mesi dalla vigenza del Piano di Lottizzazione.

2. Tutte le opere di urbanizzazione eseguite sulle aree da assoggettare all'uso pubblico ai sensi del comma 10 dell'art. 9 della L.R. 12/2005 dovranno essere ultimate entro il termine massimo di 36 (trentasei) mesi, dalla data del rilascio del permesso di costruire;

3. La realizzazione delle opere di urbanizzazione sulle aree da cedere al Comune deve avvenire con regolarità e continuità prima o contestualmente alla realizzazione degli edifici serviti dalle opere stesse e comunque entro 24 (ventiquattro) mesi dalla data del rilascio del permesso di costruire.

4. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dal presente atto, tutti gli adempimenti prescritti da questo, non altrimenti disciplinati, dovranno essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni dalla stipula della presente convenzione urbanistica.

Art. 4 - DATI DELL'INTERVENTO

1. Dati generali:

. Superficie territoriale (dato catastale) mq. 3.518,00

Suddivisa in:

- proprietà privata Soc. Rialto Due m.le 930 (parte) mq. 2.494,00 (70%), area già classificata dal PGT vigente come "Verde urbano di salvaguardia" e attualmente come "Ambiti di trasformazione perimetro Ambito n. 14)

- proprietà COMUNE VILLANUOVA m. le 3455 mq. 1.024,00 (30%), area classificata dal PGT vigente come "Aree libere da edificare con destinazione prevalentemente residenziale con tipologia singola e/o binata" come "Ambiti di trasformazione perimetro Ambito n. 14).

. Superficie fondiaria mq. 2.611,00 di cui:

- fondiaria di competenza Soc. Rialto Due m.le 930 (parte) mq. 1.827,70 (70%)

- fondiaria di competenza COMUNE VILLANUOVA m.le 3455 mq. 83,30 (30%)

. Volumetria a destinazione residenziale massima ammissibile: Indice fondiario 1,20 mc/mq mc. 3.133,20 (tremilacentotrentatré virgola venti)

Le competenze previste dal Piano di lottizzazione saranno ripartite secondo le percentuali calcolate ai precedenti capoversi.

- Volume di competenza Rialto Due SRL mc. 2.193,24 (due-milacentonovantatré virgola ventiquattro)

- Volume di competenza Comune Villanuova sul Clisi mc. 939,96 (novecentotrentanove virgola novantasei)

. Altezza massima proposta dal progetto di lottizzazione:

- con ultimo solaio orizzontale m 6,00 (sei virgola zero zero)

- con ultimo solaio non orizzontale m 7,50 (sette virgola cinquanta)

2. Parametri generali di progetto:

. Superficie fondiaria complessiva mq. 2.611,00 (duemilaseicentoundici virgola zero zero)

- di cui destinata all'edificazione privata Rialto Due (70 %) mq. 1.827,70 (milleottocentoventisette virgola settanta);

- di cui destinata alla strada privata (parcheggi pertinenziali e spazio di manovra) mq. 399,00 (trecentonovantanove virgola zero zero)

3. Lotti per edificazione privata - competenze: mq. 2.611,00

• Parcheggi privati pertinenziali mq. 399,00

• LOTTO 1 - Sup. fondiaria di competenza Soc.Rialto Due srl mq. 700,70

• LOTTO 2 - Sup. fondiaria di competenza Soc.Rialto Due srl mq. 1.827,70 (milleottocentoventisette virgola settanta) (70 %)

• LOTTO 3 - Sup. fondiaria di competenza Comune di Villanuova mq. 783,30 (settecentottantatré virgola trenta) (30 %)

4. Standard

• Volumetria massima proposta dal progetto di PL

- a destinazione solo residenziale mc. 3.133,20

- abitanti insediabili (mc 3.133,20 / 150 mc/ab) abitanti 20,89

• Standard da reperire (20,89 ab x 30,00 mq/ab) mq. 626,64

• Standard reperiti:

- aree assoggettate all'uso pubblico mq. 642,00 di cui:

- area assoggettata all'uso pubblico (percorso ciclopedonale) mq. 94,00

- area assoggettata all'uso pubblico (parcheggi) mq. 141,00

- area assoggettata all'uso pubblico (spazio di manovra) mq. 192,00

- area assoggettata all'uso pubblico (verde) mq. 131,00

- area da cedere (verde) mq. 84,00

• Standard urbanistici reperiti mq. 642,00 > mq. 626,64 da reperire.

• Quote da monetizzare: 0 mq.

5. Superficie drenante:

• da garantire (30% ST) mq. 1.055,40

• garantita (> della quota da garantire) mq. 1.119,00.

Art. 5 - REDISTRIBUZIONE DELLE AREE

In attuazione alla presente convenzione il COMUNE DI VILLANUOVA SUL CLISI e la società "RIALTO DUE S.R.L." come sopra rappresentati dichiarano di accettare che rimangono attribui-

ti a titolo gratuito:

a) al **COMUNE DI VILLANUOVA SUL CLISI** che accetta viene attribuito quanto segue:

- **piena proprietà** del terreno sito in **Comune di VILLANUOVA SUL CLISI**, censito al Catasto Terreni, come segue:

Foglio 13, Mapp. 5060 - semin arbor - ha 0.04.60 - cl. 2 - R.D. euro 2,97 - R.A. euro 2,97.

Foglio 13, Mapp. 5063 - semin arbor - ha 0.00.70 - cl. 2 - R.D. euro 0,45 - R.A. euro 0,45;

Foglio 13, Mapp. 5064 - semin arbor - ha 0.00.53 - cl. 2 - R.D. euro 0,34 - R.A. euro 0,34;

oltre al seguente mappale già di titolarità del **COMUNE DI VILLANUOVA SUL CLISI** e non oggetto di trasferimento a titolo di redistribuzione

Foglio 13, Mapp. 5056 - vigneto - ha 0.03.34 - cl. 1 - R.D. euro 5,17 - R.A. euro 2,33.

- **quota di 3/10 (tre decimi)** del terreno sito in **Comune di VILLANUOVA SUL CLISI**, censito al Catasto Terreni, come segue:

Foglio 13, Mapp. 5061 - semin arbor - ha 0.02.75 - cl. 2 - R.D. euro 1,78 - R.A. euro 1,78;

Foglio 13, Mapp. 5062 - semin arbor - ha 0.06.10 - cl. 2 - R.D. euro 3,94 - R.A. euro 3,94;

Foglio 13, Mapp. 5057 - vigneto - ha 0.00.95 - cl. 1 - R.D. euro 1,47 - R.A. euro 0,66.

b) alla società "**RIALTO DUE S.R.L.**" che accetta, viene attribuito quanto segue:

- **piena proprietà** del terreno sito in **Comune di VILLANUOVA SUL CLISI**, censito al Catasto Terreni:

Foglio 13, Mapp. 5054 - vigneto - ha 0.02.95 - cl. 1 - R.D. euro 4,57 - R.A. euro 2,06;

Foglio 13, Mapp. 5055 - vigneto - ha 0.03.00 - cl. 1 - R.D. euro 4,65 - R.A. euro 2,09;

oltre ai seguenti mappali già di titolarità di **RIALTO DUE S.R.L.** e non oggetto di trasferimento a titolo di redistribuzione

Foglio 13, Mapp. 5058 - semin arbor - ha 0.06.45 - cl. 2 - R.D. euro 4,16 - R.A. euro 4,16;

Foglio 13, Mapp. 5059 - semin arbor - ha 0.04.40 - cl. 2 - R.D. euro 2,84 - R.A. euro 2,84;

Foglio 13, Mapp. 5065 - semin arbor - ha 0.02.80 - cl. 2 - R.D. euro 1,81 - R.A. euro 1,81.

- **quota di 7/10 (sette decimi)** del terreno sito in **Comune di VILLANUOVA SUL CLISI**, censito al Catasto Terreni, come segue:

Foglio 13, Mapp. 5061 - semin arbor - ha 0.02.75 - cl. 2 - R.D. euro 1,78 - R.A. euro 1,78;

Foglio 13, Mapp. 5062 - semin arbor - ha 0.06.10 - cl. 2 - R.D. euro 3,94 - R.A. euro 3,94;

Foglio 13, Mapp. 5057 - vigneto - ha 0.00.95 - cl. 1 - R.D. euro 1,47 - R.A. euro 0,66.

Le parti per una migliore identificazione delle aree sopra

descritte fanno espresso riferimento all'estratto di mappa che firmato dalle parti e da me Notaio **si allega al presente atto sotto la lettera "D"**, per farne parte integrante.

Nei confini in contorno ed in senso orario:

- per i mappali di piena proprietà del COMUNE DI VILLANUOVA SUL CLISI e precisamente:

per i mappali 5060 e 5056 in complesso: mappali 5061, 5057, viale Luigi Pasteur, mappali 5055, 5059, 5062;

per i mappali 5064 e 5063 in complesso: mappali 1405, 5062, 5065;

- per i mappali di piena proprietà della società RIALTO DUE S.R.L., in complesso: mappali 5062, 5060, 5056, viale Luigi Pasteur, mappali 3457, 697, 1405, 5064, 5063;

- per i mappali di proprietà di 3/10 (tre decimi) del COMUNE DI VILLANUOVA SUL CLISI e per 7/10 (sette decimi) della società RIALTO DUE S.R.L. in complesso: mappali 4219, 5040, 5041, viale Luigi Pasteur, mappali 5056, 5060, 5059, 5058, 5065, 5063, 5064, 1405.

Le parti concordano che le aree ai mappali 5061, 5062, 5057 sopra descritte sono aree assoggettate ad uso pubblico.

POSSESSO

Le parti vengono immesse fin da ora nel possesso e nel materiale godimento di rispettivamente assegnato, libero da persone e cose, e da oggi ne godrà i frutti e ne sopporterà i relativi oneri.

GARANZIE

Le parti garantiscono la piena proprietà e la libera disponibilità di quanto rispettivamente alienato e la libertà dello stesso da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da vincoli di piano regolatore, oneri, censi, pesi, servitù non apparenti e da altri diritti, reali o personali, che ne diminuiscano il pieno godimento o la libera disponibilità.

Garantiscono, inoltre, di essere in regola nel pagamento di qualsiasi imposta e tassa comunque afferente quanto rispettivamente assegnato e si impegna a corrispondere tutto quanto eventualmente dovuto fino ad oggi, anche se accertato od iscritto a ruolo in epoca successiva al presente atto.

Garantisce, infine, che i terreni oggetto del presente atto hanno tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica di cui innanzi.

Art. 6 - PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve essere coerente con il progetto delle urbanizzazioni allegato al Piano di Lottizzazione.

2. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve essere reso disponibile per le prescritte approvazioni entro 3 (tre) mesi dalla stipula della presente convenzione.

3. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione è redatto da tecnici abilitati individuati dai Proponenti, a sua cura e spese, e, nei limiti in cui il relativo ammontare è

portato a scomputo di quanto dovuto dagli oneri di urbanizzazione, nel rispetto del D.P.R. 380/2001, così come introdotto dall'art. 45, comma 1, del D.L. 201/2011 convertito con modificazione dalla Legge 214/2011), con conseguente esonero dal rispetto delle disposizioni del D.Lgs. 36/2023 in relazione alle opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia di cui al D.Lgs. 36/2023. In caso di mancato rispetto del termine di cui al comma precedente, salvo proroghe motivate o sospensioni per factum principis, il Comune può, previa diffida notificata al singolo Proponente con assegnazione di un termine ad adempiere non inferiore ai 10 (dieci) giorni, procedere alla redazione d'ufficio, mediante l'affidamento a tecnici abilitati, a propria cura, ma a spese del Proponente.

4. Fanno eccezione le opere e le altre infrastrutture realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche o private per la prestazione dei servizi a rete. Tali opere, meglio individuate e disciplinate al successivo art. 8 della presente convenzione possono essere progettate dai predetti soggetti pur rimanendo il relativo onere, salvo diverso accordo o diversa prassi, a completo carico del Proponente.

Il progetto esecutivo di cui al comma 1 deve comunque tenere conto delle opere di cui al presente comma in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione.

5. Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione, prima del collaudo, il progetto esecutivo deve essere integrato, a cura del direttore dei lavori, dagli elaborati «as built» che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate. Restano a carico dei soggetti di cui all'art.42 della L.R. 7/2012 ogni onere connesso all'adempimento di siffatta specifica disposizione.

6. Le spese tecniche per la redazione del Piano di Lottizzazione e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono estranee alla presente convenzione.

Art. 7 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione sono eseguite direttamente dai Proponenti, a propria cura e spese, in conformità ad apposito progetto esecutivo di cui all'articolo 6.

I Proponenti, nei limiti in cui sono ammessi al beneficio dello scomputo dell'ammontare dovuto per opere di urbanizzazione primaria e secondaria del valore delle opere di urbanizzazione in progetto da realizzare, affideranno l'esecuzione delle opere di urbanizzazione nel rispetto del disposto del D.lgs 36/2023 e dell'art.16, comma 2-bis, del D.P.R. 380/2001, così come introdotto dall'art. 45, comma 1, del D.L. 201/2011 (convertito con modificazioni della Legge

214/2011), con conseguente esonero dal rispetto delle disposizioni del D.Lgs. 36/2023 in relazione alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di importo inferiore alla soglia di cui al D.lgs 36/2023.

2. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari, o gestori di infrastrutture pubbliche o private per la prestazione dei servizi a rete. Tali opere, meglio individuate e disciplinate al successivo art. 8 del presente atto, sono eseguite dal predetto soggetto, pur rimanendo il relativo onere, salvo diverso accordo o diversa prassi, a completo carico dei Proponenti.

3. Alle prestazioni della direzione dei lavori si applicano le medesime disposizioni previste per l'esecuzione delle opere ai sensi del comma 1.

Art. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E ONERI

1. I Proponenti assumono a proprio totale, o per propri aventi causa, carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate negli elaborati di progetto del Piano di Lottizzazione che saranno meglio precisate nel progetto esecutivo di cui al superiore articolo 6, da realizzare sia su aree private da realizzare su aree private da assoggettare all'uso pubblico come stabilito nella tavola (T04 - Regime delle aree) e di seguito descritte:

A.1. strade veicolari interne al comparto con raccordo alle aree di proprietà degli Enti Gestori delle strade.

A.2. percorsi pedonali e ciclabili;

A.3. segnaletica stradale;

B.1. spazi di sosta e di parcheggio;

C.1. fognature per acque nere;

C.2. fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali;

C.3. allacciamento e recapito delle fognature nelle reti di fognatura pubblica esistente;

D.1. rete idrica per l'acqua potabile;

E.1. rete di distribuzione del gas metano;

F.1. rete di distribuzione dell'energia elettrica MT e BT;

F.2. rete di pubblica illuminazione completa di punti luce;

G.1. rete telefonica fissa;

H. spazi di verde pubblico e vegetazione.

2. Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con le modalità previste dalla «Direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo» impartita dal Ministero dei lavori pubblici il 3 marzo 1999 (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n.58 in data 11 marzo 1999).

3. Tutte le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non com-

portino alcun inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e, se queste ultime lo richiedano, al parere dell'A.R.P.A. o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale.

4. Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui al D.Lgs. 152/2006.

5. L'importo delle opere di urbanizzazione primaria ammonta a Euro 106.000,00 (centoseimila virgola zero zero), come risulta dal computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione allegato alla presente convenzione, e sarà considerato a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed eventuale monetizzazione degli standard.

6. L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuto è calcolato in base alle tariffe allegate alla deliberazione del Consiglio Comunale di Villanuova sul Clisi n. 13 del 08 marzo 2012.

7. Oneri urbanizzazione primaria dovuti al Comune di Villanuova sul Clisi:

- destinazioni di progetto - residenziale mc. 3.133,20 x €/mc. 5,11= Euro 16.010,65 (sedecimiladieci virgola sessantacinque).

8. I Proponenti, assumendosi l'onere dell'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria nel Comune di Villanuova sul Clisi, sono ammessi al beneficio dello scomputo, dell'ammontare del contributo dovuto e sopra calcolato in Euro 16.010,65 (sedecimiladieci virgola sessantacinque) unitamente al contributo dovuto per le opere di urbanizzazione secondaria calcolate in Euro 24.783,61 (ventiquattromilasettecentottantatré virgola sessantuno) come stabilito al successivo art. 11, per il valore delle opere di urbanizzazione primaria progettate e realizzate, calcolato in Euro 106.000,00 (centoseimila virgola zero zero).

Per l'effetto, nulla dovranno i Proponenti a titolo di oneri di urbanizzazione primaria.

Art. 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE REALIZZATE DA SOGGETTI CONCESSIONARI, AFFIDATARI, O GESTORI DI INFRASTRUTTURE PUBBLICHE O PRIVATE PER LA PRESTAZIONE DEI SERVIZI A RETE

1. Gli allestimenti relativi alle reti telefonia, energia elettrica, e le opere relative alle reti acquedotto, metano e raccordo fogne nere, sono riservati, secondo quanto già previsto dagli articoli 6 e 7, della presente convenzione, ai soggetti concessionari, affidatari, o gestori di infrastrutture pubbliche o private per la prestazione dei servizi a rete cui in epigrafe.

2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione e il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria.

3. Per quanto attiene le opere di cui al comma 1 del presente articolo, i Proponenti provvedono tempestivamente a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, per l'attrezzamento dell'intero comparto del permesso di costruire convenzionato, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. I Proponenti provvedono al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi fissati dai soggetti esecutori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dal presente atto.

4. Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva, si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente dei lavori murari o diversi, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi sono eseguiti ed assolti con le stesse modalità previste per tutte le altre opere di urbanizzazione primaria.

5. Restano in ogni caso a carico dei Proponenti, che ne devono tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza degli stessi Proponenti ovvero causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto esecutivo.

Art. 10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime del presente atto e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive del Proponente, a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica e nel contempo sottratte al regime del collaudo, le seguenti opere interne al lotto privato:

- a) eventuali strade e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previste come aree pubbliche o di uso pubblico, dal progetto esecutivo o dalle tavole del Programma Integrato di Intervento, chiuse con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o d'uso pubblico;
- b) passaggi pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
- c) posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
- d) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;
- e) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
- f) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.

Art. 11 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA E ONERI

1. L'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuto è calcolato in base alle tariffe allegate alla Deliberazione

del Consiglio Comunale di Villanuova sul Clisi n. 13 del 08 marzo 2012.

2. Oneri urbanizzazione secondaria dovuti al Comune di Villanuova sul Clisi:

- destinazioni di progetto: residenziale - volume mc. 3.133,20 x €/mc 7,91 = Euro 24.783,61 (ventiquattromilasettecentottantatré virgola sessantuno);

3. I Proponenti, assumendosi l'onere dell'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria nel Comune di Villanuova sul Clisi, sono ammessi al beneficio dello scomputo, dell'ammontare del contributo dovuto e sopra calcolato in Euro 24.783,61 (ventiquattromilasettecentottantatré virgola sessantuno) unitamente al contributo dovuto per le opere di urbanizzazione primaria calcolate in Euro 16.010,65 (sedici-miladieci virgola sessantacinque) come stabilito al precedente art. 8, per il valore delle opere di urbanizzazione primaria progettate e realizzate, calcolato in Euro 106.000,00 (centoseimila virgola zero zero).

Art. 12 - DIMENSIONAMENTO DELLE AREE A STANDARD

Le NTA dei PGT vigenti stabiliscono una dotazione dei servizi, quale standard minimo comunale da reperire.

- Volumetria massima proposta dal progetto di PL
 - a destinazione solo residenziale mc. 3.133,20
 - abitanti insediabili (mc. 3.133,20/150 mc/ab) abitanti 20,89
 - Standard da reperire (20,89 ab x 30,00 mq./ab) mq. 626,64
 - Standard reperiti:
 - aree assoggettate all'uso pubblico mq. 642,00
- di cui:
- area assoggettata all'uso pubblico (percorso ciclopeditone) mq. 94,00
 - area assoggettata all'uso pubblico (parcheggi) mq. 141,00
 - area assoggettata all'uso pubblico (spazio di manovra) mq. 192,00
 - area assoggettata all'uso pubblico (verde) mq. 131,00
 - area da cedere (verde) mq. 84,00
- Standard urbanistici reperiti mq. 642,00 > mq. 626,64 da reperire.
 - Quote da monetizzare: 0,00 mq.

Art. 13 - STANDARD DI QUALITA'

Ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/2001 si riconosce il contributo straordinario per maggior valore generato da interventi di variante urbanistica:

- valore iniziale S.T. mq. 2.494,00 x €/mq. 30,00=Euro 74.820,00 (settantaquattromilaottocentoventi virgola zero zero);
- valore finale S.F. mq. 1.827,70 x €/mq. 80,00 = Euro 146.216,00 (centoquarantaseimiladuecentosedici virgola zero zero);
- incremento del valore = Euro 71.396,00 (settantunomilatre-

centonovantasei virgola zero zero).

L'importo da corrispondere per lo standard di qualità è pari al 50% dell'incremento del valore:

Euro 71.396,00 x 50% = Euro 35.698,00 (trentacinquemilaseicentonovantotto virgola zero zero).

La corresponsione dell'importo dovuto per lo standard di qualità pari a Euro 35.698,00 (trentacinquemilaseicentonovantotto virgola zero zero) viene ripartito in misura del 70% (settantaper cento) pari a euro 24.988,60 (ventiquattromilanovecentottantotto virgola sessanta) a carico della società "RIALTO DUE S.R.L." e in misura del 30% (trentaper cento) pari a Euro 10.709,40 (diecimilasettecentonove virgola quaranta) a carico del COMUNE DI VILLANUOVA SUL CLISI.

La società "RIALTO DUE S.R.L." ha corrisposto la quota di propria competenza pari a Euro 24.988,60 (ventiquattromilanovecentottantotto virgola sessanta) alla firma della presente convenzione mediante bonifico effettuato in data 14 ottobre 2025 dalla filiale di Desenzano del Garda della Banca Popolare di Sondrio, a favore di conto corrente della Tesoreria del COMUNE DI VILLANUOVA SUL CLISI aperto presso la filiale di Gavardo della Banca "INTESA SANPAOLO SPA".

Art. 14 - MITIGAZIONE AMBIENTALE E COMPENSAZIONE ECOLOGICA

1. Sono previste opere di mitigazione ambientale finalizzate all'attivazione di interventi di potenziamento degli elementi di naturalità diffusa, di mantenimento della funzionalità ecologica e di mitigazione paesistico-ambientale. Le aree interessate dalle opere di mitigazione sono previste in luoghi strettamente relazionati alle aree del comparto di PL e risultano funzionali alla costruzione del Verde paesaggistico.

2. Il progetto delle opere di mitigazione, è stato predisposto a cura e a spese della società proponente e viene allegato alla presente convenzione in fase di stipula.

3. Il Soggetto Attuatore si impegna, come da verbale relativo alla conferenza conclusiva VAS e prescritto nel parere motivato dell'Autorità competente, ad eseguire opere di Compensazione Ecologica relativi all'area ricompresa nel comparto di Piano di Lottizzazione pari a 2.490 (duemilaquattrocentonovanta) m². Tali opere riguardano la sostituzione e la piantumazione di nuove alberature lungo via A. De Gasperi.

L'importo delle opere è di Euro 6.590,00 (seimilacinquecentonovanta virgola zero zero) escluse le spese tecniche e con esclusione dell'IVA (22%) per la posa di 12 alberi con essenze selezionate dallo studio agronomico del PGT.

4. Ai sensi dell'art. 46 comma 1-bis. L.R. 12/2005, avendo assolto a tutti gli obblighi di lottizzazione, assoggettamento all'uso pubblico degli standard, esecuzione delle opere di urbanizzazione, l'importo di euro 6.590,00 (seimilacinquecentonovanta virgola zero zero) è aggiuntivo rispetto al fabbisogno generato dalle funzioni previste nel presente piano

di lottizzazione, si provvederà alla deduzione dell'importo di euro 6.590,00 (seimilacinquecentonovanta virgola zero zero) a compensazione del contributo afferente il costo di costruzione di cui all'art. 48 della L.R. 12/2005. L'eventuale differenza di costruzione afferente il costo di costruzione determinato dall'U.T.C. verrà corrisposta secondo le modalità stabilite dall'Amministrazione comunale.

5. L'impegno di spesa per la realizzazione di opere per Compensazione ecologica, verrà garantito con apposita polizza fideiussoria secondo le modalità di cui al successivo art. 15.

5. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle alberature poste in opera resta a carico del proponente per un periodo di tre anni.

Art.15 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI ASSUNTI CON IL PRESENTE ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

1. L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese del Proponente e dei relativi oneri accessori ammonta a Euro 106.000,00 (centoseimila virgola zero zero) per le opere di urbanizzazione primaria come risulta dal computo metrico allegato al Piano di lottizzazione, comprensivo degli oneri per la sicurezza, al netto di I.V.A., esclusi oneri per il collaudo e le spese per allacciamenti al lotto privato, da considerarsi comunque a carico del Proponente, quest'ultime senza scomputo alcuno.

2. A garanzia degli obblighi assunti con il presente atto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, il Proponente presta adeguate garanzie finanziarie per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 1: con polizza fideiussoria assicurativa n. 10056210003908 in data 06 ottobre 2025 emessa da "BENE ASSICURAZIONI S.p.A.- Società Benefit" con sede in Milano (Mi) per Euro 106.000,00 (centoseimila virgola zero zero) con scadenza fino al 26 settembre 2028;

3. A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione per la realizzazione delle opere di compensazione ecologica, il Proponente presta adeguate garanzie finanziarie per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 1, con polizza fideiussoria assicurativa n. 10056210003907 in data 06 ottobre 2025 "BENE ASSICURAZIONI S.p.A.- Società Benefit" con sede in Milano (Mi) per Euro 6.590,00 (seimilacinquecentonovanta virgola zero zero) con scadenza fino al 26 settembre 2028;

4. La garanzia di cui al comma 2 non può essere estinta se non a seguito dell'emissione del certificato di collaudo o del certificato di regolare esecuzione, tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta del Proponente, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione, per effetto dell'emissione del certi-

ficato di collaudo parziale. I collaudi avranno luogo entro e non oltre giorni trenta decorrenti dalla comunicazione all'Amministrazione del verificarsi delle sopra indicate circostanze.

5. Secondo le modalità di cui al comma precedente le garanzie possono altresì essere ridotte, su richiesta dei Proponenti, quando esso abbia assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'articolo 9 e tale circostanza sia provata dall'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati.

6. Le garanzie sono prestate con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i Proponenti sono obbligati in solido con i suoi fideiussori.

Le fideiussioni sono operative e soggette ad escussione a richiesta del Comune, previa diffida e messa in mora con termine ad adempiere non inferiore a giorni 30 (trenta).

7. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata altresì per il mancato o insufficiente assoggettamento delle aree e per i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei Proponenti di cui all'articolo 20.

8. La garanzia per l'urbanizzazione primaria si estingue per 85% (ottantacinque per cento) dell'importo a seguito dell'emissione del certificato di collaudo, ai sensi dell'articolo 18; si estingue per la parte rimanente una volta ultimati tutti gli interventi edilizi sul lotto dei Proponenti o suoi aventi causa a qualsiasi titolo, e comunque trascorsi 6 (sei) mesi dal predetto collaudo favorevole, ai sensi dell'articolo 18.

9. Gli importi di cui al comma 1 del presente articolo devono essere adeguatamente documentati prima del collaudo; qualora sia documentato un costo inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, sarà il costo documentato e non quello preventivato oggetto di computo dagli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 8 e all'articolo 11.

10. Qualora tale costo documentato sia inferiore a quello determinato con deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 44 della legge regionale n. 12 del 2005, entro la data del collaudo dovranno essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione afferenti le edificazioni già autorizzate o comunque assentite mentre resteranno a carico del Proponente gli eventuali costi maggiori senza onere alcuno per l'Amministrazione Comunale.

Art. 16 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della presente con-

venzione i Proponenti possono ottenere il rilascio del permesso di costruire per l'edificazione, in conformità ai vigenti strumenti urbanistici.

2. L'efficacia del permesso di costruire, in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata al pagamento del contributo sul costo di costruzione di cui all'articolo 43 della legge regionale n. 12 del 2005, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire; comunque il 50% dovrà essere pagato al ritiro del permesso di costruire mentre la restante parte (50%) dovrà essere saldata entro i successivi 5 (cinque) mesi.

3. Per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del termine di cui all'articolo 3, comma 4, gli oneri di urbanizzazione primaria determinati con deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 44 della legge regionale n. 12 del 2005, non sono dovuti in quanto già assolti con la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria.

4. Per le costruzioni comunque assentite prima del collaudo la quantificazione o l'esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione di cui al comma 3, è sempre effettuata alla condizione "salvo conguaglio" essendo subordinata all'accertamento del costo documentato effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi del precedente articolo.

Art. 17 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. Qualora su parte degli immobili inclusi nel Piano di lotizzazione siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edilizi con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo atto di assenso o di presentazione della denuncia di inizio attività sono reperite le eventuali aree a standard pubblico nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quella precedentemente utilizzata per il dimensionamento.

2. È facoltà del Comune di Villanuova sul Clisi disporre affinché tale conguaglio sia monetizzato ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera a), della Legge Regionale n. 12 del 2005.

3. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree a standard urbanistico in eccedenza, con conguaglio a favore dei Proponenti, non si procederà ad alcuna restituzione da parte del Comune. Ciò sia in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione che per il divieto alla diminuzione degli spazi ad uso pubblico, nonché in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti dalla collettività rappresentata dal Comune in seguito alla presente convenzione.

4. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai mutamenti di destinazione d'uso, compatibili con la normativa urbanistica vigente, relativi ad edifici in corso

di costruzione o ultimati, che siano richiesti, prima della scadenza della presente convenzione.

Art. 18 - COLLAUDO OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Ultimate le opere di urbanizzazione ed ogni altro adempimento costruttivo, il Proponente presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese dei Proponenti.

Laddove sussistano le condizioni previste dal D.Lgs. 36/2023, si procederà con l'emissione del certificato di regolare esecuzione in luogo del certificato di collaudo. I Proponenti devono anticipare i relativi oneri a semplice richiesta del Comune medesimo, entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta, nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi.

2. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, le verifiche di collaudo e, in caso di esito positivo, l'emissione del relativo certificato o di regolare esecuzione dovranno intervenire nel termine di 60 giorni dalla presentazione della dichiarazione di ultimazione delle opere, ovvero, se successiva, dalla consegna al collaudatore di tutta la documentazione necessaria alle operazioni di collaudo. Qualora il Comune non provveda nei predetti termini, il collaudo si intende reso in senso favorevole.

3. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui all'articolo 6 del presente atto, e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali delle reti e degli impianti di cui all'articolo 9. In difetto il Comune, previa diffida ai Proponenti con assegnazione di un termine per adempiere non inferiore ai trenta giorni, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese del Proponente.

4. A richiesta delle parti si può dare luogo al collaudo in corso d'opera, ovvero al collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata del Proponente ovvero a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1, fermo restando che qualora il collaudo in corso d'opera, ovvero il collaudo parziale sia richiesti dal Comune per esigenze proprie quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere.

Art. 19 - ASSOGGETTAMENTO ALL'USO PUBBLICO

1. Le aree sono assoggettate all'uso pubblico, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami.

2. I Proponenti si impegnano, e a tal fine assumono ogni onere conseguente, alla rettifica delle confini e delle consistenze delle aree da assoggettare all'uso pubblico, qualo-

ra ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

3. Qualora per qualunque motivo, anche in attuazione dei dispositivi di cui al precedente art. 17, in sede di collaudo o comunque nell'anno successivo al medesimo, sia accertato che le aree assoggettate, siano in misura inferiore a quella prevista dalla presente convenzione, il Proponente è obbligato al reperimento delle aree mancanti. Il Comune, con adeguata motivazione, può disporre che in luogo del reperimento delle aree mancanti o delle quali non sia possibile l'utilizzazione, il Proponente proceda alla loro monetizzazione.

4. I Proponenti, con la firma del presente atto, conferiscono procura irrevocabile al rappresentante del Comune, a sottoscrivere anche per sé il successivo atto di identificazione catastale una volta intervenuta l'approvazione del frazionamento.

Art. 20 - MANUTENZIONE DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere assoggettate all'uso pubblico resta a carico dei Proponenti anche dopo l'approvazione del collaudo finale.

Art. 21 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di Piano di lottizzazione è composto da seguenti elaborati:

Allegati:

- A01 VAS R00	Rapporto Preliminare
- A01 PA R00	Relazione Urbanistica
- A02 PA R00	Relazione Paesaggistica
- A03 PA R00	Computo Metrico OOUU
- A04 PA R01	Bozza di Convenzione Urbanistica
- A05 PA R00	Relazione Compensazione Ecologica via A. De Gasperi

- A06 PA R00	Computo Metrico Compensazione Ecologica
- A07 PA R00	Descrizione della proposta di variante

Tavole:

- T01 PA R00	Estratti cartografici
- T02 PA R00	Stato di fatto
- T03 PA R00	Planivolumetrico-Aree standard-Lotti edificatori
- T04 PA R00	Regime delle aree- aree esterne al comparto
- T05 PA R00	Profili ambientali
- T06 PA R00	Opere di urbanizzazione - Sezioni stradali
- T07 PA R00	Rete fognatura e adduzione acqua e gas-particolari
- T08 PA R00	Rete servizi tecnologici-particolari
- T09 PA R00	Individuazione area per compensazione ecologica
- T10 PA R00	Individuazione interventi di compensazione ecologica via A. De Gasperi

Dichiarazioni:

- Compatibilità PTCP
- Invarianza idraulica
- Relazione Geologica
- dgr-6314-2022-Allegato 1

2. Il progetto di Piano di lottizzazione è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i Proponenti, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, lettere a), e b), quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabile univocamente e inequivocabilmente, non viene allegato materialmente alla convenzione.

Delle aree in oggetto **si allega al presente atto sotto la lettera "E"** il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Villanuova sul Clisi in data 09 ottobre 2025, Prot. 0009945/2025 precisando che dalla data del suo rilascio ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Art. 22 - SPESE

Tutte le spese, comprese le 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 la redazione dei tipi di frazionamento delle aree assoggettate all'uso pubblico, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del Proponente.

Art. 23 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. I Proponenti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza del presente atto.

2. I Proponenti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutti gli asservimenti di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano di Governo del Territorio; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342, per cui gli assoggettamenti delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, inoltre le parti invocano l'applicazione dell'imposta di Registro in misura fissa in conformità all'articolo 20 della Legge n. 10 del 28 gennaio 1977 e dell'articolo 32 del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601, oltre all'applicazione di altri eventuali benefici favorevoli, trattandosi di Convenzione Urbanistica e di trasferimenti connessi ad essa in un contesto di assoluta neu-

tralità e gratuita ai fini fiscali (vedi da ultimo Risoluzione n. 68/E del 3 luglio 2014 dell'Agenzia delle Entrate -Direzione Centrale e Normativa), senza alcuna manifestazione di capacità contributiva.

Le parti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato.

Richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto, composto di cinque fogli scritti in parte con sistema elettronico da persona di mia fiducia ed in parte a mano da me notaio su diciannove pagine complete e su parte della ventesima, e ne ho dato lettura alle parti che lo approvano e con me lo sottoscrivono alle ore undici e quarantatré minuti.

FIRMATO IN ORIGINALE:

ROBERTO GUSSAGO

DRAGONI CARLO

ROBERTA de PAOLI AMBROSI, NOTAIO

VI è SIGILLO



COMUNE DI VILLANUOVA S/CLISI

Provincia di Brescia

Al sensi degli artt. 18 e 76 del D.P.R. 445/2000
certifico che il presente atto, composto di
n. 2 (due) fogli, è copia autentica

conforme al suo originale ante esibita
qui depositato



Villanuova sul Clisi

09/12/25



IL FUNZIONARIO INCARICATO
(MARCELLA SEMINARIO)

Comune di Villanuova sul Clisi

Provincia di Brescia

Piazza Roma n. 1 - 25089 Villanuova sul Clisi (BS), codice fiscale 00847600170, partita IVA 00581990983 - Telefono 0365/31161
www.comune.villanuova-sul-clisi.bs.it

Reg. Decreti e Ordinanze n. 56/2024
Villanuova sul Clisi, 30/12/2024

ALLEGATO "A"
all'atto n. 82-15
della raccolta

OGGETTO: NOMINA DEL DIPENDENTE ROBERTO GUSSAGO QUALE RESPONSABILE DELL'AREA URBANISTICA ED EDILIZIA PER L'ANNO 2025.

IL SINDACO

VISTI:

- il comma 10 dell'art. 50 del D.lgs. n. 267/2000, che testualmente recita: "*Il Sindaco e il Presidente della Provincia nominano i Responsabili degli Uffici e dei Servizi, attribuiscono e definiscono gli incarichi dirigenziali e quelli di collaborazione esterna secondo le modalità ed i criteri stabiliti dagli articoli 109 e 110, nonché dai rispettivi Statuti e Regolamenti Comunali e Provinciali*";
- l'art. 109, comma 2, del D.lgs. n. 267/2000, che disciplina il conferimento - mediante provvedimento motivato del Sindaco - delle funzioni di cui all'art. 107, commi 2 e 3, nei Comuni privi di personale di qualifica dirigenziale;

DATO ATTO che questo Comune è privo di personale con qualifica dirigenziale, né tale personale è previsto nei ruoli organici e nell'ordinamento organizzativo dell'Ente;

DATO ATTO, inoltre, che l'attuale struttura organizzativa dell'Ente - aggiornata con deliberazione della Giunta comunale n. 79 del 12/12/2024 - è composta da cinque aree gestionali, tra cui l'Area Urbanistica ed edilizia;


RILEVATA quindi la necessità di procedere all'individuazione di un Responsabile per l'Area Urbanistica ed edilizia per l'anno 2025, al quale attribuire le funzioni gestionali previste dalle vigenti disposizioni di Legge e regolamentari.

CONSIDERATO che nell'organico dell'Ente è presente il professionista Roberto Gussago, con incarico a contratto ex art. 110 D.Lgs. 267/2000, il quale ha già svolto positivamente tale ruolo per diversi anni ed è quindi dotato della necessaria professionalità e competenza.

DATO ATTO CHE il predetto incarico potrà essere revocato prima della scadenza, con provvedimento motivato del Sindaco, in relazione a specifico accertamento:

- di valutazione negativa della performance individuale;
- per inosservanza delle direttive del Sindaco o dell'Assessore delegato;

GD

- 
- per intervenuti mutamenti organizzativi;
 - per responsabilità dovuta a comportamento particolarmente grave e/o reiterato, soprattutto con riferimento a danni o pregiudizi subiti dall'Ente a seguito del comportamento medesimo;

SPECIFICATO che gli obiettivi connessi con il ruolo di Responsabile dell'Area settore interventi territoriali – servizio sued-urbanistica risultano assegnati con i documenti di programmazione annuale e pluriennale in uso presso l'Ente.

TUTTO ciò premesso e considerato,

DECRETA

Per le motivazioni espresse in premessa e che qui si intendono integralmente trascritte,

1. DI NOMINARE Responsabile DELL'AREA URBANISTICA ED EDILIZIA il professionista Roberto Gussago, con incarico a contratto ex art. 110 D.Lgs. 267/2000, in quanto in possesso di titoli ed esperienze professionali adeguati, per l'annualità 2025.
2. DI DARE ATTO che all'Area urbanistica ed edilizia afferiscono i settori e servizi comunali individuati con l'organigramma comunale aggiornato con deliberazione della Giunta comunale n. 79 del 12/12/2024, oltre agli adempimenti concernenti le Società partecipate direttamente o indirettamente dall'Ente;
3. DI SPECIFICARE che i settori e servizi affidati potrebbero essere oggetto di modifica da parte dell'Amministrazione comunale, qualora nuove e sopravvenute esigenze lo richiedessero;
4. DI SPECIFICARE che all'Area Urbanistica ed Edilizia competono tutte le attività gestionali correlate agli stanziamenti di entrata e di spesa che verranno assegnati al Responsabile con il Piano Esecutivo di Gestione, anche se non di immediata correlazione con i settori di competenza;
5. DI SPECIFICARE, inoltre:
 - che il suddetto Responsabile è tenuto a rispettare e a far rispettare dal personale al medesimo assegnato tutte le indicazioni e prescrizioni contenute nel Piano per la prevenzione della corruzione e per la trasparenza e dalle norme vigenti in materia;
 - che il predetto Responsabile è altresì tenuto a rispettare e a far rispettare dai propri collaboratori il Codice di comportamento del personale dipendente degli enti locali (nazionale e comunale), le previsioni del Piano per la razionalizzazione dell'utilizzo delle dotazioni strumentali, nonché i Regolamenti comunali;
 - che per l'espletamento dei compiti attribuiti con il presente decreto, con gli strumenti di programmazione, nonché con eventuali atti di indirizzo del Sindaco o dell'organo esecutivo, al Responsabile sono affidati in gestione tutti i capitoli di entrata e di spesa assegnati all'Area economico finanziaria con il Piano Esecutivo di Gestione, unitamente alle relative competenze e responsabilità;
 - che il Segretario generale, con proprio provvedimento, può attribuire a ciascun Responsabile di Area la competenza relativamente all'attuazione di





specifici adempimenti di legge o discendenti da disposizioni in vigore presso il Comune;

- che, infine, eventuali valutazioni negative della performance individuale, l'inosservanza delle direttive del Sindaco o dell'Assessore delegato o, comunque, la necessità di riorganizzare l'articolazione delle aree organizzative dell'Ente potrebbero determinare la necessità di revocare il presente incarico.

6. DI INDIVIDUARE, ai sensi dell'art. 25, comma 3), del vigente Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi, quale sostituto del predetto Responsabile, per le assenze brevi di quest'ultimo, la Responsabile dell'Area economico - finanziaria.

Per tutto quanto non previsto nel presente atto, si richiama la vigente normativa legislativa e contrattuale in materia, nonché le disposizioni del vigente Regolamento degli uffici e dei servizi.

Il presente provvedimento dovrà essere trasmesso a tutti i dipendenti interessati, nonché alla Giunta comunale e ai Responsabili di Area per opportuna conoscenza.

IL SINDACO

(Dott.ssa Caterina Dusi)

Caterina Dusi

Per ricevuta: Il Responsabile individuato _____

30/11/11



ALLEGATO "B"
all'atto n. 8215
della raccolta

COMUNE DI VILLANUOVA S/CLISI

Provincia di Brescia

Ai sensi degli artt. 18 e 76 del D.P.R. 445/2000
certifico che il presente atto, composto di
n. 4 (quattro) fogli, è copia autentica
conforme al suo originale

~~o non esibita~~
qui depositato



Villanuova sul Clisi

il 09.07.2025



IL FUNZIONARIO INCARICATO
(MARCELLO SEMINARIO)

COMUNE DI VILLANUOVA SUL CLISI
PROVINCIA DI BRESCIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N° 23 del 31/07/2024

ADUNANZA ORDINARIA DI Prima CONVOCAZIONE - SEDUTA PUBBLICA

**OGGETTO: APPROVAZIONE PIANO ATTUATIVO RESIDENZIALE VIA LEGNAGO -
IN VARIANTE AL PGT AI SENSI DEL COMMA 5 ART. 14 L.R. 12/2005**

L'anno duemilaventiquattro addi trentuno del mese di Luglio alle ore 20:30 nella Sala delle
adunanze.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente Legge, vennero oggi convocati
a seduta i Consiglieri Comunali.

Al momento della trattazione del presente punto all'ordine del giorno risultano:

	Presenti	Assenti
DUSI CATERINA	Presente	
BRAGA ANGELO	Presente	
COCCA LIA	Presente	
MASSARDI MAURIZIO	Presente	
NEBOLI GIOVANNI	Presente	
ZANAGLIO SUSANNA	Presente	
COCCA CLAUDIO	Presente	
IORA FRANCESCA	Presente	
TELLAROLI GIUSEPPE	Presente	
OMODEI ELISA	Presente	
BERTA RENATO	Presente	
BIGNOTTI FEDERICA	Presente	
FERRARI GIORGIO	Presente	

Totale presenti 13 Totale assenti 0

Non è presente alla seduta l'Assessore esterno **Fregoni Edoardo**.

Assiste l'adunanza il Segretario Comunale Sig. dott. **Marcello Bartolini** il quale provvede alla
redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. **Dott. Braga Angelo** nella sua qualità di
Presidente del Consiglio assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione
dell'oggetto sopra indicato, posto al n. 2 dell'ordine del giorno.

COMUNE DI VILLANUOVA SUL CLISI

PROVINCIA DI BRESCIA



OGGETTO: APPROVAZIONE PIANO ATTUATIVO RESIDENZIALE VIA LEGNAGO - IN
VARIANTE AL PGT AI SENSI DEL COMMA 5 ART. 14 L.R. 12/2005

Al momento della trattazione del punto n. 2 all'ordine del giorno risultano:

Consiglieri assenti: n. 0

Consiglieri presenti: n. 13

IL CONSIGLIO COMUNALE

Udita la relazione introduttiva del **Presidente**, che presenta il punto 2 all'ordine del giorno avente ad oggetto "APPROVAZIONE PIANO ATTUATIVO RESIDENZIALE VIA LEGNAGO - IN VARIANTE AL PGT AI SENSI DEL COMMA 5 ART. 14 L.R. 12/2005";

Udita la relazione illustrativa da parte del **Sindaco**, che presente il Piano Attuativo Residenziale ricordandone l'iter di adozione, di pubblicazione e di deposito; precisa che sul Piano Attuativo, che viene sottoposto ad approvazione definitiva, non sono state presentate osservazioni. Invita a partecipare alla seduta, ai sensi del Regolamento di funzionamento del Consiglio Comunale, l'Arch. Gussago Roberto, Responsabile del Settore Edilizia e Urbanistica.

Uditi gli interventi, che vengono di seguito succintamente riportati in conformità al processo verbale redatto dal Segretario Comunale, ai sensi dell'art. 41 del vigente Regolamento del Consiglio Comunale:

Arch. Gussago, che ricorda che il Piano è approvato in variante al vigente PGT. Attraverso tavole proiettate in sala illustra i contenuti fondamentali del Piano Attuativo. Ricorda infine l'iter di pubblicazione sul BURL, successivo all'approvazione.

Consigliere Ferrari, che ritiene importante l'atto sottoposto all'approvazione del Consiglio, precisando di aver esercitato al riguardo accesso agli atti in data 15 luglio e di aver ricevuto la documentazione solo insieme al materiale del Consiglio Comunale. Cogliendo l'occasione della presenza in Consiglio dell'Arch. Gussago, chiede alcuni chiarimenti: se l'operazione determini consumo di suolo, come debbano essere interpretate alcune incongruenze tra il parere della Provincia di Brescia e i documenti depositati, se le prescrizioni riportate dalla Provincia siano cogenti e infine se l'Amministrazione Comunale intenda ottemperare a tali prescrizioni. Ritiene che l'approvazione del Piano Attuativo in variante potesse essere portata in approvazione insieme alla variante generale.

Arch. Gussago, che in merito alla richiesta di consumo di suolo, precisa che la Provincia ha richiesto di ripermire l'intervento valutando che la proposta del privato vada ad eccedere i limiti di consumo di suolo. Risponde anche alle altre richieste del consigliere Ferrari, che vengono riproposte puntualmente: in particolare, conferma che il parere richiesto alla Provincia di Brescia è un parere obbligatorio di conformità al PTCP (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) e che l'esito è stato favorevole, ma con prescrizione di considerare il consumo di suolo nella Variante Generale al PGT. Aggiunge che l'iter di approvazione della Variante Generale al PGT si è interrotto prima delle elezioni amministrative dello scorso mese di Giugno e potrà essere ripreso dalla nuova Amministrazione Comunale.

Sindaco, che precisa che l'Amministrazione Comunale sta conducendo a conclusione un piano attuativo avviato e portato avanti dalla precedente Amministrazione di cui era Vice Sindaco. Ritiene che ci sia una responsabilità anche nel non portare a conclusione procedimenti in itinere. Relativamente all'iter di variante del PGT, ritiene che sia un percorso che coinvolgerà le diverse realtà del territorio e richiederà un procedimento complesso, che non avrebbe reso possibile la riunificazione con il Piano Attuativo in variante.

Consigliere Ferrari, che precisa che il suo intervento precedente aveva l'intenzione di evidenziare che il Piano Attuativo comporta un consumo di suolo e che al momento non è prevista una compensazione. Ritiene che l'Amministrazione Comunale non sarebbe incorsa in responsabilità a non portare a conclusione il procedimento, che giudica viziato in origine da dichiarazione non pertinente del privato.

Arch. Gussago, che interviene per precisare che, al momento della presentazione, il Piano Attuativo era stato valutato con l'estensore del PGT, Arch. Rubagotti, ed era risaputo che comportava consumo di suolo, nonostante il tecnico urbanista di parte privata, Arch. Buzzi, avesse sostenuto il contrario, in quanto il progetto riguardava una superficie inferiore a mq 2500 e che è diventata superiore solo per effetto delle ripermimetrazione prescritta dalla Provincia di Brescia; in ogni caso, aggiunge che è obbligo dell'Amministrazione Comunale ottemperare al parere della Provincia. Su puntuale sollecitazione del Consigliere Ferrari, riconosce che sarebbe stato tecnicamente possibile proporre un intervento di edilizia economico-popolare e non di edilizia libera. Sottolinea però che una proposta di questo tipo attiene a una valutazione politica e non tecnica.

Consigliere Omodei, che fa dichiarazione di voto contrario ribadendo la contrarietà al consumo di suolo, essendoci una pronuncia certa da parte della Provincia. Ritiene che il tempo concesso per l'esame del materiale sottoposto al Consiglio non sia stato sufficiente e per questo esprime rammarico per la mancata soddisfazione della richiesta di accesso degli atti presentata in tempo utile.

Dato atto che la registrazione integrale degli interventi, effettuata secondo il sistema di registrazione autorizzato dal Presidente, è conservata agli atti fino all'approvazione dei verbali dell'odierna seduta da parte del Consiglio Comunale;

Vista la proposta di deliberazione in oggetto;

Visti i pareri formulati sulla proposta di deliberazione in oggetto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;

Richiamate le disposizioni di cui all'art. 42 del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;

Preso atto che la votazione della proposta di deliberazione in oggetto, espressa nelle forme di legge, ha dato il seguente esito:

voti favorevoli: n. 9, contrari: n. 4 (Omodei Elisa, Berta Renato, Bignotti Federica, Ferrari Giorgio), astenuti: n. 0, espressi da n. 13 consiglieri votanti su n. 13 presenti

DELIBERA

1. Di approvare la proposta di deliberazione in oggetto, che viene inserita nel presente atto come parte costitutiva del medesimo;

Successivamente il Consiglio Comunale,

udita la proposta del Presidente, che pone in votazione l'immediata eseguibilità del provvedimento, per le motivazioni riportate nella proposta di deliberazione;

preso atto che la votazione della proposta di dare immediata eseguibilità alla deliberazione in oggetto, espressa nelle forme di legge, ha dato il seguente esito:

voti favorevoli: n. 9, contrari: n. 4 (Omodei Elisa, Berta Renato, Bignotti Federica, Ferrari Giorgio), astenuti: n. 0, espressi da n. 13 consiglieri votanti su n. 13 presenti

DELIBERA

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma quarto, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267.



AREA EDILIZIA PRIVATA
UFFICIO EDILIZIA PRIVATA
Assessore Proponente DUSI CATERINA
P.O. competente GUSSAGO ROBERTO

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AL CONSIGLIO COMUNALE

**OGGETTO: APPROVAZIONE PIANO ATTUATIVO RESIDENZIALE VIA LEGNAGO - IN
VARIANTE AL PGT AI SENSI DEL COMMA 5 ART. 14 L.R. 12/2005**

IL CONSIGLIO COMUNALE

Nota di trasparenza: con il presente provvedimento, l'Amministrazione Comunale intende prendere atto che non sono state presentate osservazioni od opposizioni in merito al piano di lottizzazione in variante al PGT vigente, denominato "PL via Legnago" – Via Legnago, adottato con la delibera C.C. n. 29/2024 e ne propone l'approvazione definitiva, ai sensi dell'art 14, commi 1 e 5, della L.R. 12/05 e s.m.i.; propone contestualmente di recepire il parere favorevole alla valutazione di compatibilità al PTCP e la verifica del corretto reperimento dei criteri e indirizzi del PTR in materia di consumo di suolo, espresso dalla Provincia di Brescia "Area del Territorio – Settore della Pianificazione Territoriale.

PREMESSO CHE il Comune di Villanuova sul Clisi si è dotato del Piano di Governo del Territorio e successive varianti, come di seguito elencato:

- Piano di Governo del Territorio approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.5 del 04/02/2010 ed efficace dalla pubblicazione di avviso sul BURL n. 23 del 09/06/2010 e fino al 30.07.2013;
- Variante n. 1 a Piano di Governo del Territorio (solo Piano dei Servizi e Piano delle Regole) approvato dal Consiglio Comunale n. 8 del 02/05/2013 ed efficace dalla pubblicazione di avviso sul BURL n. 31 del 31/07/2013 e fino al 30.12.2014
- Variante n. 2 a Piano di Governo del Territorio approvato dal Consiglio Comunale n. 23 del 25/09/2014 ed efficace dalla pubblicazione di avviso sul BURL n. 53 del 31/12/2014;
- Variante n. 3 a Piano di Governo del Territorio approvato dal Consiglio Comunale n. 15 del 26/04/2016 ed efficace dalla pubblicazione di avviso sul BURL n. 25 del 22/06/2016;
- Variante n. 4 a Piano di Governo del Territorio approvato dal Consiglio Comunale n. 15 del 27/11/2018 ed efficace dalla pubblicazione di avviso sul BURL n. 11 del 13/03/2019;

DATO ATTO CHE il privato "Rialto due S.r.l.", in data 19/12/2022 con prot. n. REP_PROV_BS/BS-SUPRO 158603, proprietario del mappale n. 930/parte, al fine di poter sviluppare l'edificabilità residenziale, ha proposto un Piano di lottizzazione residenziale "via Legnago" in variante al PGT vigente" ai sensi dell'art. 14 c 5 della L.R. che comprende anche il mappale n. 3455 di proprietà dell'amministrazione comunale di Villanuova sul Clisi;

CONSIDERATO CHE con deliberazione della Giunta Comunale n. 23 del 23.03.2023 è stato avviato il procedimento per la redazione degli atti della procedura di cui all'art. 14 comma 5 della L.R. 12/2005 in variante al PGT vigente, per la realizzazione del Piano di Lottizzazione residenziale "via Legnago", nonché il procedimento per la verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della Variante medesima, e sono state individuate l'Autorità Proponente, l'Autorità Procedente e l'Autorità Competente ed i soggetti competenti in materia ambientale, gli enti territorialmente competenti interessati al procedimento, nonché i singoli settori del pubblico, interessati all'iter decisionale per la VAS;

CONSIDERATO ALTRESÌ CHE in data 22 giugno 2023 si è tenuta la conferenza di verifica e con prot. 6612 del 30 giugno 2023 è stato emesso il Decreto di esclusione dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

CONSIDERATO INFINE CHE il progetto presentato, da attuarsi mediante procedura di PL in variante al PGT vigente ai sensi dell'art. 14 c 5 della LR 12/2005 e s.m.i., nel quale sono individuate nel Piano delle Regole come "Verde urbano di salvaguardia" e "Aree libere da edificare con destinazione prevalentemente residenziale con tipologia edilizia singola e binata".

ATTESO CHE la presente proposta di variante al Piano delle Regole vigente intende attribuire ad entrambe le aree suddette la destinazione urbanistica "Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale".

VISTO che il progetto di lottizzazione risulta redatto dal tecnico incaricato Arch. Silvano Buzzi ed è composto dai seguenti elaborati:

Allegati:

- A01 VAS R00 Rapporto Preliminare;
- A01 PA R00 Relazione Urbanistica;
- A02 PA R00 Relazione Paesaggistica;
- A03 PA R00 Computo Metrico OOUU;
- A04 PA R01 Bozza di Convenzione Urbanistica;
- A05 PA R00 Relazione Compensazione Ecologica via A. De Gasperi;
- A06 PA R00 Computo Metrico Compensazione Ecologica;
- A07 PA R00 Descrizione della proposta di variante;

Tavole:

- T01 PA R00 Estratti cartografici;
- T02 PA R00 Stato di fatto;
- T03 PA R00 Planivolumetrico-Aree standard-Lotti edificatori;
- T04 PA R00 Regime delle aree- aree esterne al comparto;
- T05 PA R00 Profili ambientali;
- T06 PA R00 Opere di urbanizzazione – Sezioni stradali;
- T07 PA R00 Rete fognatura e adduzione acqua e gas-particolari;
- T08 PA R00 Rete servizi tecnologici-particolari;
- T09 PA R00 Individuazione area per compensazione ecologica;
- T10 PA R00 Individuazione interventi di compensazione ecologica via A. De Gasperi;

Dichiarazioni:

- Compatibilità PTCP;
- Invarianza idraulica;
- Relazione Geologica;
- dgr-6314-2022-Allegato 1;
- Decreto di esclusione di non assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.);

PRESO ATTO che il progetto di piano attuativo proposto risulta caratterizzato dai seguenti parametri urbanistici:



SUPERFICIE TERRITORIALE (ripartizione percentuale)

Privato	mq 2.494,00 (70,00%)
Comune	mq 1.024,00 (30,00%)
ST TOTALE	mq 3.518,00
Superficie Territoriale Totale (ST)	m ² 3.518,00
Superficie fondiaria	m ² 2.611,00
Volume di progetto	m ² 3.133,20
Marciapiede assoggettato all'uso pubblico	m ² 94,00
Parcheggi assoggettati all'uso pubblico	m ² 141,00
Viabilità pubblica	m ² 265,00
Spazio manovra assoggettato all'uso pubblico	m ² 192,00
Verde assoggettato all'uso pubblico	m ² 131,00
Verde da cedere	m ² 84,00
Verde privato	m ² 904,00

Verifica degli indici planivolumetrici – Proposta PL in variante al PGT

SUPERFICIE FONDIARIA DI COMPETENZA

Privato	mq 1.827,70 (70,00%)
Comune	mq 2.783,30 (30,00%)
SF TOTALE =	mq 3.518,00 - mq 907,00 = mq 2.611,00

VOLUME DI PROGETTO

Indice fondiario	1,2 mc/mq
Sup. fondiaria	2.611,00 mq
Volume = 2.611,00 mq x 1,2mc / mq =	mc 3.133,20
Volume di progetto mc 3.133,20 di cui:	
Proprietà Privata (70%)	mc 2.193,24
Proprietà Comune (30%)	mc 939,96
standard reperiti	m ² 642,00 > m ² 626,64 (quota da reperire)

RILEVATO:

- ☐ **CHE** con deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 30/11/2023 si è proceduto ad adottare il piano attuativo residenziale denominato "Via Legnago" presentato dalla ditta Rialto due S.r.l. e comune di Villanuova sul Clisi, in qualità di proprietari delle aree in Via Legnago e identificato negli immobili a fg. 25 mapp. 930/parte -3455;
- ☐ **CHE** in data 03/01/2024 è stato affisso all'Albo Pretorio Informatico l'avviso di deposito, presso la Segreteria Comunale, della deliberazione consiliare di adozione nonché del P.L. medesimo, per 30 giorni consecutivi, a far data dal 03/01/2024 e fino al 02/02/2024;
- ☐ **CHE** sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (BURL) Serie Avvisi e Concorsi n. 1 in data 03/01/2024 è stato pubblicato l'avviso di deposito suddetto;
- ☐ **CHE** in data 03/01/2024 è stato pubblicato avviso sul quotidiano a diffusione locale "Vallesabbianews", ai sensi dell'art. 13 comma 4 della LR 12/05;

DATO ATTO che nei successivi trenta giorni dalla data di scadenza della pubblicazione chiunque poteva presentare osservazioni;

VISTO che durante il periodo utile (scaduto il 03/03/2024) non sono state presentate osservazioni;

RILEVATO che ai sensi dell'art. 13, comma 7, della L.R. 12/2005 della stessa legge regionale, entro novanta giorni dalla data di scadenza di presentazione delle osservazioni, a pena di decadenza degli



atti assunti, il Consiglio Comunale deve approvare il piano presentato e decidere sulle eventuali osservazioni pervenute;

VISTO il parere favorevole di compatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento provinciale con prescrizioni, espresso con Atto Dirigenziale n. 1247/2024 del 08/04/2024 dal Settore della Pianificazione territoriale della Provincia di Brescia, acquisito al prot. comunale in data 09/04/2024 al n. 3460;

CONSIDERATO che a seguito della trasmissione della documentazione adottata ad ARPA Lombardia Dipartimento di Brescia in data 22/12/2023 con prot. SUAP n. 0173473 e ATS Brescia in data 22/12/2023 con prot. SUAP. 0173472, gli Enti non hanno presentato osservazioni;

VISTO, pertanto, che nulla osta all'approvazione del suddetto piano di lottizzazione;

VISTA la Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12 "Legge per il governo del territorio";

VISTO il parere favorevole del Responsabile del Settore Assetto del Territorio;

ACQUISITI i pareri ai sensi dell'art. 49 del D.L.gs. n. 267/2000 e s.m.i., come riportati in allegato;

DATO ATTO che nella dichiarazione di regolarità tecnica del presente provvedimento è stata considerata la competenza dell'organo alla cui approvazione la proposta è sottoposta;

RICHIAMATO il combinato-disposto degli artt. 42 e 48 del T.U.E.L. in merito alla competenza dell'organo deliberante;

DELIBERA

- 1) **DI DARE ATTO** che le premesse, qui integralmente richiamate, formano parte integrante e sostanziale del presente atto deliberativo;
- 2) **DI PRENDERE ATTO** che non sono state presentate osservazioni od opposizioni in merito al piano di lottizzazione in variante al PGT vigente, denominato "PL via Legnago" – Via Legnago, adottato con la delibera C.C. n. 29/2024, citata in premessa.
- 3) **DI RECEPIRE** il parere favorevole alla valutazione di compatibilità al PTCP e la verifica del corretto reperimento dei criteri e indirizzi del PTR in materia di consumo di suolo, espresso dalla Provincia di Brescia "Area del Territorio – Settore della Pianificazione Territoriale;
- 4) **DI APPROVARE**, ai sensi dell'art 14, commi 1 e 5, della L.R. 12/05 e s.m.i., per le motivazioni di cui in premessa, il piano attuativo residenziale **IN VARIANTE** proposto dai lottizzanti a firma del tecnico incaricato Arch. Silvano Buzzi, che comprende i terreni di cui al Fg. 25 mappale n. 930/parte di proprietà della Rialto due Srl e il mappale n. 3455 di proprietà dell'amministrazione comunale di Villanuova sul Clisi, per una superficie territoriale catastale complessiva pari a 3.518,00 mq, in variante al Piano di Governo del Territorio, quale risulta dai seguenti atti ed elaborati allegati:

Allegati:

- A01 VAS R00 Rapporto Preliminare;
- 34A01 PA R00 Relazione Urbanistica;
- A02 PA R00 Relazione Paesaggistica;



- A03 PA R00 Computo Metrico OOUU;
- A04 PA R01 Bozza di Convenzione Urbanistica;
- A05 PA R00 Relazione Compensazione Ecologica via A. De Gasperi;
- A06 PA R00 Computo Metrico Compensazione Ecologica;
- A07 PA R00 Descrizione della proposta di variante;

Tavole:

- T01 PA R00 Estratti cartografici;
- T02 PA R00 Stato di fatto;
- T03 PA R00 Planivolumetrico-Aree standard-Lotti edificatori;
- T04 PA R00 Regime delle aree- aree esterne al comparto;
- T05 PA R00 Profili ambientali;
- T06 PA R00 Opere di urbanizzazione – Sezioni stradali;
- T07 PA R00 Rete fognatura e adduzione acqua e gas-particolari;
- T08 PA R00 Rete servizi tecnologici-particolari;
- T09 PA R00 Individuazione area per compensazione ecologica;
- T10 PA R00 Individuazione interventi di compensazione ecologica via A. De Gasperi;

Dichiarazioni/pareri:

- Parere di compatibilità al PTCP;
- Invarianza idraulica;
- Relazione Geologica;
- dgr-6314-2022-Allegato 1;
- Decreto di esclusione di non assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.);

- 5) **DI DARE ATTO**, ai sensi dei commi 10,11 dell'art. 13 della LR 12/05, che la presente deliberazione e gli atti citati saranno depositati presso la segreteria comunale e pubblicati nel sito informatico dell'amministrazione comunale acquistando efficacia con la pubblicazione dell'avviso della loro approvazione definitiva sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia;
- 6) **DARE MANDATO** al Responsabile del Settore Tecnico - Responsabile Unico del Procedimento per l'intervento di che trattasi ad espletare i consequenziali adempimenti;
- 7) **DI DICHIARARE** il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 c. 4 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali approvato con D.Lgs. n. 267/2000.



II PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
Dott. Angelo Braga

II SEGRETARIO COMUNALE
dott. Marcello Bartolini

ALLEGATO "C"
all'atto n. 8215
della raccolta



COMUNE DI VILLANUOVA SUL CLISI
PROVINCIA DI BRESCIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE
Numero 40 in data 10/07/2025

OGGETTO: PRESA D'ATTO DELL'INDIVIDUAZIONE E RIPARTIZIONE DELLE SUPERFICI FONDARIE PREVISTE DALLA CONVENZIONE URBANISTICA PL LEGNAGO PER PASSAGGI DI PROPRIETÀ

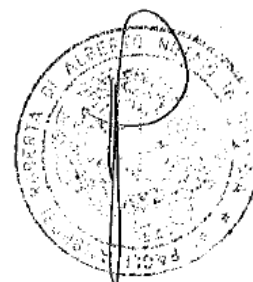
L'anno duemilaventicinque, oggi dieci, del mese di Luglio, con inizio della seduta alle ore 17:00, nella Sala delle adunanze, convocata dal Sindaco, si è riunita la Giunta comunale.

Previo esaurimento delle formalità prescritte dalla normativa vigente, all'appello risultano presenti:

<i>Nominativo</i>	<i>Carica</i>	<i>Presente</i>	<i>Assente</i>
<i>DUSI CATERINA</i>	<i>Sindaco</i>	<i>Presente</i>	
<i>MASSARDI MAURIZIO</i>	<i>Assessore</i>	<i>Presente</i>	
<i>COCCA CLAUDIO</i>	<i>Assessore</i>	<i>Presente</i>	
<i>COCCA LIA</i>	<i>Assessore</i>	<i>Presente</i>	
<i>FREGONI EDOARDO</i>	<i>Assessore</i>	<i>Presente</i>	
<i>Presenti - Assenti</i>		<i>5</i>	<i>0</i>

Assiste alla seduta, il Segretario Comunale, dott.ssa Adriana Salini, la quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti e verificato il rispetto delle condizioni prescritte dal vigente Regolamento per la disciplina del funzionamento della Giunta comunale, la Sig.ra dott.ssa Caterina Dusi - nella sua qualità di Sindaco - assume la presidenza e dichiara aperta la discussione per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.



LA GIUNTA COMUNALE

VISTA ED ESAMINATA la proposta di deliberazione di seguito trascritta, presentata dal Responsabile dell'Area Urbanistica ed Edilizia;

RITENUTA la medesima meritevole di approvazione senza la necessità di apportarvi modifiche o integrazioni;

ACQUISITI, sulla suddetta proposta di deliberazione, i preventivi pareri favorevoli di regolarità tecnica reso dal competente Responsabile e contabile reso dal Responsabile dell'Area Servizi alla Persona, in qualità di sostituto della Responsabile dell'Area economico finanziaria, temporaneamente assente, ed a ciò autorizzata con decreto sindacale n. 54 del 30 Dicembre 2024, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.lgs 18/08/2000, n. 267 e ss.mm.ii.;

Con voti favorevoli e unanimi espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

- 1. DI APPROVARE la proposta di deliberazione di seguito trascritta nella sua formulazione integrale, ovvero senza alcuna modificazione o integrazione.*
- 2. DI DICHIARARE, con separata votazione favorevole unanime, valutata positivamente la specifica e motivata richiesta del proponente Responsabile di Area, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.lgs. 18/08/2000, n. 267 e ss.mm.ii..*

La presente deliberazione verrà comunicata ai capigruppo consiliari contestualmente alla pubblicazione all'Albo on line, ai sensi dell'art. 125 del D.lgs. 18/08/2000, n. 267 e ss.mm.ii..

Ai sensi dell'art. 3 della Legge n. 241/90 e ss.mm.ii. sul procedimento amministrativo, che qualunque soggetto ritenga il presente atto illegittimo e si ritenga dallo stesso direttamente leso, può proporre ricorso innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale, Sezione di Brescia, al quale è possibile presentare i propri rilievi in ordine alla legittimità del presente atto, entro e non oltre 60 giorni dall'ultimo di pubblicazione all'Albo on line



COMUNE DI VILLANUOVA SUL CLISI
PROVINCIA DI BRESCIA

proposta alla Giunta comunale
n. 62/2025

OGGETTO:	PRESA D'ATTO DELL'INDIVIDUAZIONE E RIPARTIZIONE DELLE SUPERFICI FONDARIE PREVISTE DALLA CONVENZIONE URBANISTICA PL LEGNAGO PER PASSAGGI DI PROPRIETÀ
-----------------	---

PREMESSO CHE:

- il giorno 31.07.2024 con deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 è stato approvato in via definitiva il Piano Attuativo Residenziale in via Legnago in variante al PGT ai sensi del comma 5 art. 14 LR 12/2005;

CONSIDERATO CHE:

- Il Piano di Lottizzazione in variante al PGT sopra menzionato prevede una ripartizione fondiaria tra i compartisti in proporzione alla quota di competenza e l'assoggettamento ad uso pubblico di alcune aree;
- La sottoscrizione della Convenzione Urbanistica in oggetto allegata al Piano di Lottizzazione in variante al PGT approvato prevede, contestualmente oltre agli impegni riguardanti le opere di urbanizzazione, l'intestazione delle aree oggetto di ripartizione fondiaria rispettivamente al Comune e alla proprietà privata e/o l'assoggettamento ad uso pubblico di alcune aree;
- In fase di approvazione del Piano di Lottizzazione in variante la suddivisione catastale delle aree oggetto di ripartizione non era definita;
- Le modifiche proposte con la presente delibera non vanno a variare gli indici e gli standard previsti dal Piano di Lottizzazione approvato, né gli obblighi assunti nella bozza di convenzione approvata dal C.C.;

TENUTO CONTO CHE:

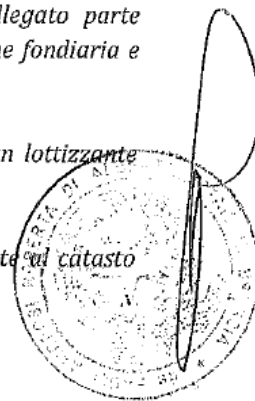
- A seguito di Tipo di frazionamento catastale depositato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia-Territorio Prot. n. 2024/337599 in data 05.11.2024, allegato parte integrante alla presente delibera, sono state definite le aree oggetto di ripartizione fondiaria e assoggettamento all'uso pubblico;
- L'individuazione e le ripartizioni delle superfici fondiarie di competenza di ciascun lottizzante sono così definite:

Il Comune di Villanuova sul Clisi acquisirà la piena proprietà delle aree identificate al catasto terreni del Comune di Villanuova sul Clisi foglio 13:

particella 5060, m² 460, semin.arbor., classe 2, R.D. 2,97, R.A. 2,97, proprietà 1/1

particella 5063, m² 70, semin.arbor., classe 2, R.D. 0,45, R.A. 0,45, proprietà 1/1

particella 5064, m² 53, semin.arbor., classe 2, R.D. 0,34, R.A. 0,34, proprietà 1/1



particella 5061, m² 275, semin.arbor., classe 2, R.D. 1,78, R.A. 1,78, proprietà 3/10
particella 5062, m² 610, semin.arbor., classe 2, R.D. 3,94, R.A. 3,94, proprietà 3/10

La società lottizzante privata acquisirà la piena proprietà delle aree identificate al catasto terreni del Comune di Villanuova sul Clisi foglio 13:

particella 5054, m² 295, vigneto, classe 1, R.D.4,57, R.A. 2,06, proprietà 1/1
particella 5055, m² 300, vigneto., classe 1, R.D. 4,65, R.A. 2,09, proprietà 1/1
particella 5057, m² 95, vigneto, classe 1, R.D.1,47, R.A.0,66, proprietà 7/10

- *Le parti concordano che le sottoindicate aree sono assoggettate all'uso pubblico:*
particella 5061, m² 275, semin.arbor., classe 2, R.D. 1,78, R.A. 1,78,
particella 5062, m² 610, semin.arbor., classe 2, R.D. 3,94, R.A. 3,94,
particella 5057, m² 95, vigneto, classe 1, R.D.1,47, R.A.0,66;

SPECIFICATO che l'approvazione della presente proposta di deliberazione comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o patrimoniale dell'Ente in conseguenza dell'acquisizione di beni immobili, come già deliberato dal Consiglio Comunale;

Tutto ciò premesso e considerato,

PROPONE ALLA GIUNTA COMUNALE

Per le motivazioni espresse in premessa e che qui si intendono integralmente trascritte,

1. **DI PRENDERE ATTO** dell'individuazione e ripartizione delle superfici fondiarie previste dalla convenzione urbanistica PL Legnago per passaggi di proprietà, come previsto dal PL approvato, così definite:

Il Comune acquisirà la piena proprietà delle aree identificate al catasto terreni del Comune di Villanuova sul Clisi foglio 13:

particella 5060, m² 460, semin.arbor., classe 2, R.D. 2,97, R.A. 2,97, proprietà 1/1
particella 5063, m² 70, semin.arbor., classe 2, R.D. 0,45, R.A. 0,45, proprietà 1/1
particella 5064, m² 53, semin.arbor., classe 2, R.D. 0,34, R.A. 0,34, proprietà 1/1
particella 5061, m² 275, semin.arbor., classe 2, R.D. 1,78, R.A. 1,78, proprietà 3/10
particella 5062, m² 610, semin.arbor., classe 2, R.D. 3,94, R.A. 3,94, proprietà 3/10

La società lottizzante acquisirà la piena proprietà delle aree identificate al catasto terreni del Comune di Villanuova sul Clisi foglio 13:

particella 5054, m² 295, vigneto, classe 1, R.D.4,57, R.A. 2,06, proprietà 1/1
particella 5055, m² 300, vigneto., classe 1, R.D. 4,65, R.A. 2,09, proprietà 1/1
particella 5057, m² 95, vigneto, classe 1, R.D.1,47, R.A.0,66, proprietà 7/10

Le sottoindicate aree sono assoggettate all'uso pubblico:

particella 5061, m² 275, semin.arbor., classe 2, R.D. 1,78, R.A. 1,78,
particella 5062, m² 610, semin.arbor., classe 2, R.D. 3,94, R.A. 3,94,
particella 5057, m² 95, vigneto, classe 1, R.D.1,47, R.A.0,66.

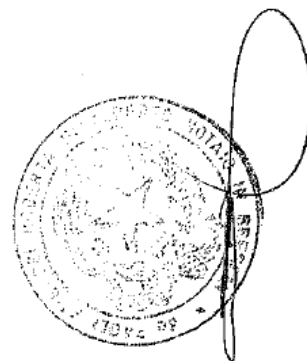
2. **DI DICHIARARE**, il conseguente verbale di deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 134, comma 4, del D.lgs. n. 267/2000, stante l'urgenza di sottoscrivere la convenzione e definire l'intestazione delle rispettive proprietà.

Letto, confermato e sottoscritto.

*Il Presidente
dott.ssa Caterina Dusi*

*Il Segretario Comunale
dott.ssa Adriana Salini*

Documento informatico sottoscritto con firma digitale.



COPIA CONFORME CARTACEA DI DOCUMENTO INFORMATICO

MUNITO DI FIRMA DIGITALE

(art. 23 del D.Lgs. 7.03.2005 n. 82)

Io sottoscritta Avv. dott.ssa ROBERTA de PAOLI AMBROSI,
notaio in Brescia, con sede in Piazza della Vittoria n. 11,
iscritto nel Collegio Notarile di Brescia,

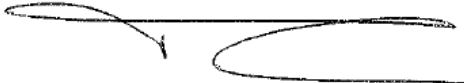
CERTIFICO

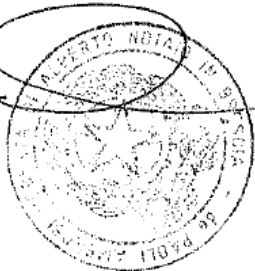
ai sensi e per gli effetti dell'art. 23 del D.Lgs. 7.03.2005
n. 82, che la presente copia, composta da tre fogli per
cinque facciate, è conforme al Verbale di Deliberazione
della Giunta Comunale del Comune di Villanuova sul Clisi,
sottoscritto con firma digitale dal soggetto certificatore,
SALINI ADRIANA.

La sua sottoscrizione elettronica è stata apposta, non in
mia presenza, con firma digitale rilasciata da ArubaPEC EU
Qualified Certificates CA G1, la cui validità è stata da me
accertata positivamente in data 15 settembre 2025, CRL
numero 80059 emessa in data 15 settembre 2025, mediante il
sistema di verifica e-Sign, software di firma
realizzato da Notartel S.p.a per il Consiglio Nazionale del
Notariato, ove risulta la vigenza del suddetto certificato
di firma digitale.

Si rilascia per gli usi consentiti dal secondo comma
dell'art. 57-bis della legge 16.02.1913 n. 89.

Brescia, quindici settembre duemilaventicinque (15.09.2025).

 *Roberta de Paoli Ambrosi*



Direzione Provinciale di Brescia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore GIUSEPPE MALINCONICO



Scala originale: 1:2000
Dimensione cartice: 776 000 x 568 000 m.
Comune: (BS) VILLANOVA SUL CIPISTI
Foglio: 18
Particella: 5056

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

M-S04900

E-1513300

Via. Cat.

COMUNE DI VILLANUOVA SUL CLISI
Provincia di Brescia
Piazza Roma, 1 - Cap 25089
Tel 036531161



ALLEGATO " E "
all'atto n. 82-15
della raccolta

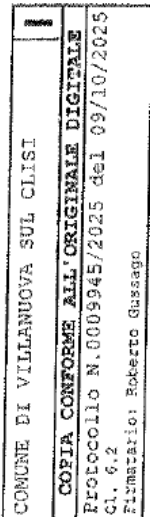
Prot. assegnato dal sistema

Data 09.10.2025

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

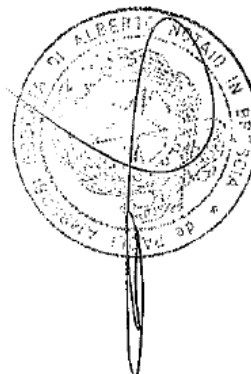
Vista la richiesta dell'Amministrazione Comunale per il rilascio di Certificato di Destinazione Urbanistica, relativamente alle aree site nel territorio di questo Comune ed identificate catastalmente alla sezione NCT foglio 13 mappali n. 5054-5055-5056-5057-5058-5059-5060-5061-5062-5063-5064-5065

- Visto l'art. 30 del Testo Unico per l'Edilizia, approvato con d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
- Visto il PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO vigente, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Villanuova Sul Clisi n. 5 del 04 febbraio 2010, pubblicato sul BURL n.23 del 09.06.2010;
- Vista la I Variante al PGT approvata con deliberazione di C.C. n. 8 del 02 maggio 2013, pubblicata sul BURL n. 31 del 31 luglio 2013;
- Vista la II Variante al PGT approvata con deliberazione di C.C. n. 23 del 25 settembre 2014, pubblicata sul BURL n. 53 del 31.12.2014;
- Vista la III Variante al PGT approvata con deliberazione di C.C. n. 15 del 26 aprile 2016, pubblicata sul BURL n. 25 del 22.06.2016;
- Vista la IV Variante al PGT approvata con deliberazione di C.C. n. 15 del 27 novembre 2018, pubblicata sul BURL n. 11 del 13.03.2019;
- Vista la Variante puntuale al PGT approvata con deliberazione di C.C. n. 23 del 31 luglio 2024, pubblicata sul BURL n. 41 del 09.10.2024;



si certifica

che i terreni distinti catastalmente alla sezione NCT foglio 13 mappali n. 5054-5055-5056-5057-5058-5059-5060-5061-5062-5063-5064-5065 di questo Comune risultano avere la **seguente destinazione urbanistica**;



COMUNE DI VILLANUOVA SUL CLISI
Provincia di Brescia
Piazza Roma, 1 - Cap 25089
Tel 036531161



Azzonamento

Comune Villanuova sul Clisi - Foglio 0013 - mappali n. 5054-5055-5056-5057-5058-5059-5060-5061-5062-5063-5064-5065;

Strato	Superficie		%
	particella [mq]	intersezione [mq]	
Ambiti di trasformazione perimetro (Ambito n. 14)	3857.00	3857.00	100

(vedi estratto NTA del Documento di Piano art. 30 allegato).

Il presente certificato, rilasciato a sensi art. 30 del Testo Unico per l'Edilizia, approvato con d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, ha validità un anno dalla data del rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Il presente certificato non costituisce presupposto sufficiente per l'utilizzazione edificatoria dell'area né per il rilascio del permesso di costruire di cui all'art. 100 la presentazione della denuncia di inizio attività a tale scopo ai sensi dell'art. 22 del T.U. sopra citato.

L'utilizzazione edificatoria dell'area può essere limitata o inibita dall'esistenza di vincoli derivanti da norme speciali non recepite nello strumento urbanistico o da precedenti interventi sulla medesima area che ne abbiano utilizzato in tutto o in parte la potenzialità edificatoria e che il richiedente o il destinatario del certificato di destinazione urbanistica deve accertare e verificare a propria cura e sotto la propria responsabilità.

Il Responsabile Area Urbanistica ed Edilizia
arch. Roberto Gussago
Documento firmato digitalmente
ai sensi dell'art.24 del d.lgs. 82/2005 e s.m.i.

ART. 30 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 14

Subambito:
Destinazione prevalente: **residenziale**

Estensione: 3.857 mq (salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici).
Capacità insediativa: 3.133 mc

<u>Localizzazione</u>	<u>Ubicazione:</u> Collocato nella parte sud-orientale del tessuto urbano consolidato.	<u>Funzioni al contorno:</u>						
		<table border="1"> <tr><td>N</td><td>residenziale</td></tr> <tr><td>S</td><td>viabilità</td></tr> <tr><td>E</td><td>viabilità</td></tr> <tr><td>O</td><td>residenziale</td></tr> </table>	N	residenziale	S	viabilità	E	viabilità
N	residenziale							
S	viabilità							
E	viabilità							
O	residenziale							

Compreso nel tessuto urbano consolidato	
In aderenza al tessuto urbano consolidato	
Compreso nel Nucleo d'Antica Formazione di	
In aderenza al Nucleo d'Antica Formazione di	
In aderenza al limite amministrativo a confine con	

<u>Stato dei luoghi</u>	<u>Morfologia:</u>	<u>Conformazione:</u>	<u>Uso del suolo:</u>
Planeggiante	Regolare	Urbanizzato	
Attiva	Irregolare	Incolto	
Scoscesa	Compatta	Prato	
Gradinata	Composta	Seminativo	
		Culture	
		Boaco	

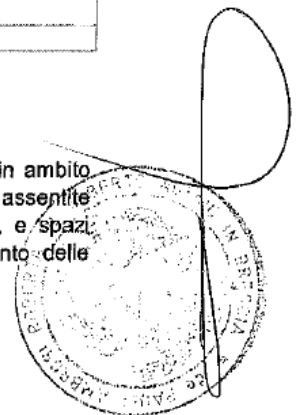
<u>Classi di sensibilità paesistica</u>	1 (molto bassa)	
	2 (bassa)	
	3 (media)	
	4 (alta)	
	5 (molto alta)	

<u>Classi di fattibilità geologica</u>	1 (senza particolari limitazioni)	
	2 (con modeste limitazioni)	
	3 (con consistenti limitazioni)	
	4 (con gravi limitazioni)	

<u>Interferenze</u>	Vincoli amministrativi	rispetto elettrodotto	rispetto stradale
	Vincoli sismici		
	Vincoli idrogeologici		
	RIM		
	Riduzione di superfici aziendali		
	Sistema dei canali irrigui		

Obiettivo del piano

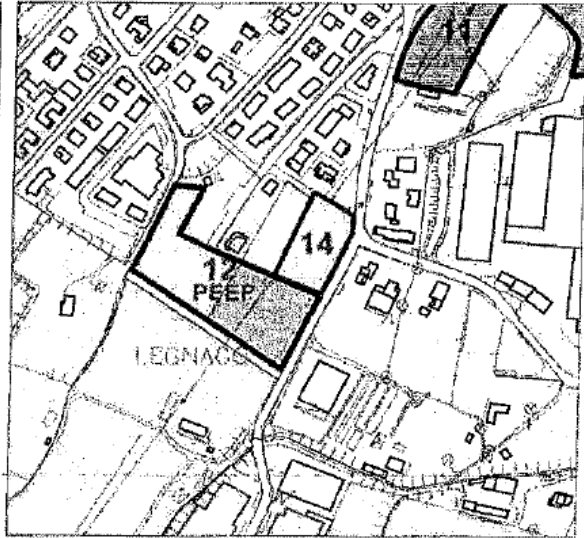
Il piano prevede la realizzazione di edifici a destinazione prevalentemente residenziale in ambito compreso nel tessuto urbano consolidato. Attraverso l'edificazione delle volumetrie assenti, l'Amministrazione Comunale acquisirà in forma gratuita gli spazi compresi nell'ambito, e spazi individuati dalle tavole operative del piano come servizi pubblici, utili al completamento delle funzioni di interesse collettivo anche esterne al comparto.



AMBITO DI TRASFORMAZIONE 14 - Individuazione e rappresentazione fotografica



Individuazione su ortofotocarta dell'ambito e dei punti di ripresa fotografici



Esatto da tavola I.G.2.P. "Dotazione di piani - Strada di piano", scala 1:2.000



30.3 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)	mc/mq	\
	Indice fondiario aggluntivo	mc/mq	\
	Indice territoriale (IT)	mc/mq	\
	Volume predefinito	mc	3.133,20
Superficie lorda di pavimento (slp)	Utilizzazione fondiaria (UF)	mq/mq	\
	Utilizzazione territoriale (UT)	mq/mq	\
	Utilizzazione predefinita	mq	\
Superficie coperta (SC)	Rapporto di copertura (RC)	mq/mq	\
	Copertura predefinita	mq	\
Incremento nei lotti saturi	Volume	%	\
	Slp	%	\
	SC	%	\
Verde	Rapporto di verde profondo	%	30
	Minima	m	\
Altezza (H)	Massima (edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	6,00
	(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	7,50*

Note:

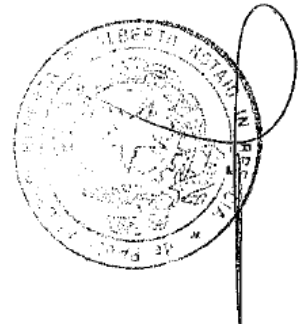
P Valore preesistente alla data d'adozione delle presenti norme.

* (Media falda; qualora l'ultimo solaio non sia orizzontale, l'altezza va riferita al punto medio del solaio stesso al suo intradesso tra l'imposta e il colmo.)

30.4 Distanze

Da:	Piano attuativo/Permesso di Costruire Convenzionato		Permesso di Costruire
	(esterni al comparto)	(interni al comparto)	
confini (1)	Pari a H/2, mai < 5,00 m	Secondo PA/PdCc	Pari a H/2, mai < 5,00 m
edifici	Pari a H, mai < 10,00 m	Secondo PA/PdCc	Pari a H, mai < 10,00 m
strade (2)	Arretramento indicato nelle tavole specifiche	Secondo prescrizioni indicate nei PA/PdCc	Arretramento indicato nelle tavole grafiche

1. E' ammessa la costruzione a confine in caso di edifici a cortina continua; è ammessa la costruzione a distanza < 5,00 m previa convenzione registrata tra le proprietà confinanti.
2. I corpi di fabbrica su strada pubblica, esistente o di progetto, dovranno allinearsi con le pareti parallele alla via pubblica dei corpi di fabbrica esistenti sul fronte. L'allineamento prevalente dovrà essere costituito dagli edifici esistenti nello spazio di 30,00 m da ambo i lati lungo il fronte stradale preso in considerazione. Nel caso l'edificazione sia localizzata solo su un lato si dovranno considerare almeno le pareti di due edifici contigui.



30.5 Recinzioni, muri di sostegno

		Su strada pubblica	Confini privati
Recinzioni (1):	superficie opaca	1,00 m	1,00 m
	superficie trasparente	1,10 m	1,10 m
Muri di sostegno (2):	altezza massima	2,00 m	2,00 m

1. Gli accessi carrai ai singoli lotti, dotati di cancelli e non, dovranno essere arretrati dal filo stradale di almeno 3,00 m in piano e raccordati alle recinzioni con opportuni svassi. La rampa di accesso ai box interrati dovrà avere pendenza massima pari al 20%, salvo in casi di necessità comprovata dalle particolari condizioni del piano di campagna da valutare a cura dell'UTC. In caso di piano naturale di campagna modificato ai sensi dell'art.10, punto 10.1, comma 2, non orizzontale, l'altezza di cui sopra è da intendersi quale media geometrica.
2. Sui muri di sostegno potrà essere messa in opera una recinzione trasparente con altezza massima di 1,00 m.

30.6 Parcheggi pertinenziali ai sensi della L 122/89

1. Indipendentemente dall'applicazione del parametro 1,00 mq ogni 10,00 mc, nel caso di realizzazione di nuovi edifici residenziali e d'interventi che comportino un incremento del numero delle unità abitative devono essere reperiti:
 - a) uno spazio da destinare a posto macchina per ogni alloggio interno al lotto di pertinenza;
 - b) salvo comprovata ed evidente impossibilità, un ulteriore posto macchina per ogni alloggio all'esterno della recinzione accessibile dalla pubblica via.
2. I posti macchina di cui al precedente comma dovranno essere assoggettati a vincolo di pertinenzialità a favore di ogni singolo alloggio.

30.7 Altre norme

1. L'insediamento delle nuove volumetrie in attuazione delle previsioni di cui al presente articolo dovrà assecondare, nella giacitura degli edifici, le linee dominanti della morfologia.
2. L'attuazione delle previsioni è subordinata alla verifica delle eventuali interferenze ambientali derivanti dalla presenza di allevamenti zootecnici e siti soggetti a inquinamento nel contesto territoriale circostante l'ambito di trasformazione.
3. L'attuazione delle previsioni è subordinata alla realizzazione di un progetto di Compensazione Ecologica, la cui area di destinazione dovrà essere concordata con l'Amministrazione Comunale.

**COPIA CONFORME CARTACEA DI DOCUMENTO INFORMATICO
MUNITO DI FIRMA DIGITALE**

(art. 23 del D.Lgs. 7.03.2005 n. 82)

Io sottoscritta Avv. dott.ssa ROBERTA de PAOLI AMBROSI,
notaio in Brescia, con sede in Piazza della Vittoria n. 11,
iscritto nel Collegio Notarile di Brescia,



CERTIFICO

ai sensi e per gli effetti dell'art. 23 del D.Lgs. 7.03.2005
n. 82, che la presente copia, composta da cinque fogli per
dieci facciate, è conforme al Certificato di destinazione
urbanistica rilasciato dal Comune di Villanuova sul Clisi
sottoscritto con firma digitale dal soggetto certificatore,
GUSSAGO ROBERTO.

La sua sottoscrizione elettronica è stata apposta, non in
mia presenza, con firma digitale rilasciata da Infocamere
Qualified Electronic Signature CA, la cui validità è stata
da me accertata positivamente in data 10 ottobre 2025, CRL
numero 67512 emessa in data 10 ottobre 2025, mediante il
sistema di verifica e-Sign, software di firma
realizzato da Notartel S.p.a per il Consiglio Nazionale del
Notariato, ove risulta la vigenza del suddetto certificato
di firma digitale.

Si rilascia per gli usi consentiti dal secondo comma
dell'art. 57-bis della legge 16.02.1913 n. 89.

Brescia, dieci ottobre duemilaventicinque (10.10.2025).

COPIA SU SUPPORTO INFORMATICO CONFORME AL DOCUMENTO ORIGINALI SU SUPPORTO CARTACEO AI SENSI DELL'ART. 22 DEL D.LGS. 7.03.2005 n. 82.