



N. Repertorio

APPENDICE A CONVENZIONE URBANISTICA

REPUBBLICA ITALIANA

Il <d-data>.

In Nuvolera (BS), nel fabbricato in Via Bonfadini n.14.

Avanti a me Avv. GIOVANNI POSIO Notaio residente in Brescia iscritto al Collegio Notarile di Brescia, sono presenti i signori:

SOLDATI ROBERTA nata a

domiciliata per la carica a Nuvolera (BS), Piazza Generale Soldo n. 1;

la quale dichiara di intervenire al presente atto per conto e in rappresentanza del:

"COMUNE DI NUVOLERA", con sede a Nuvolera (BS), Piazza Generale Soldo n. 1, Codice Fiscale 80013950177;

nella sua veste di Responsabile dell'Ufficio Unico Intercomunale Mazzano - Nuvolera - Nuvolento Lavori Pubblici e Servizi Comunali, **tale nominato con Decreto del Sindaco di Mazzano n. ... del ..., in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale di Nuvolera del .../Giunta Comunale di Nuvolera n..... del e dalla determina n. ... del**;

██████████, nato a ████████ (████) l'██████████, domiciliato per la carica a ████████ (████), Via ████████ n. █████;

il quale dichiara di intervenire al presente atto in nome e per conto della società:

"PROGETTO15 S.R.L.", con sede a Castenedolo (BS), Via XV Giugno n. 15, capitale Euro 10.000,00, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Brescia, Codice Fiscale e Partita I.V.A. 04580770982, R.E.A. 625359;

nella sua veste di Amministratore Unico con tutti i poteri per la gestione della società ai sensi del vigente statuto sociale con precisazione che interviene al presente atto in nome in conto e per rappresentanza oltre che della società "PROGETTO15 S.R.L.", anche in nome e per conto e rappresentanza delle seguenti società

"IMMOBILIARE AMAL DI BONARDI STEFANIA E C. S.N.C.", con sede a Prevalle (BS), Via Gardesana n. 67, capitale Euro 5.570,00 (cinquemilacinquecentosettanta virgola zero zero), numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Brescia e Codice Fiscale 03455110175, Partita I.V.A. 02026450987, R.E.A. 401440;

in forza di procura speciale in data n.ro di rep. a mio rogito che in originale viene allegata al presente atto sotto la lerrera "A";

██████████, nato a ████████ (████) il ██████████, residente a Via,

Codice Fiscale ██████████;

in forza di procura speciale in data n.ro di rep. a mio rogito che in originale viene allegata al presente atto sotto la lerrera "B";

"NIMAS S.A.S. DI LORANDI MATTEO & C.", con sede a Brescia (BS), Via XX Settembre n. 14/A, capitale Euro 2.000,00, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Brescia, Codice Fiscale e Partita I.V.A. 04653420986, R.E.A. 630998;

in forza di procura speciale in data n.ro di rep. a mio rogito che in originale viene allegata al presente atto sotto la lerrera "C";

"IMMOBILIARE FRAMARC SRL", con sede a Rezzato (BS), Via Giulio Einaudi n. 13, capitale Euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero), numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Brescia, Codice Fiscale e Partita I.V.A. 02485200980, R.E.A. 453542,

in forza della speciale conferita e tenuta nell'atto di compravendita in data 18 febbraio 2026 n. 13368 di rep. a mio rogito registrato a Brescia il 5 marzo 2026 al n. 11100 Serie 1T trascritto a Brescia il 5 marzo 2026 ai n.ri 10077/6856.—
I comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi dichiarano e convengono quanto segue:—

—premesso—

* che con atto di compravendita in data 18 febbraio 2025 n. 13901 di rep. a rogito Notaio Gabriele Bezzi registrato a Brescia il 20 febbraio 2025 al n. 7926 Serie 1T trascritto a Brescia il 20 febbraio 2025 ai n.ri 7479/5151; con atto di compravendita con riserva di proprietà in data 18 febbraio 2025 n. 13902 di rep. Notaio Gabriele Bezzi registrato a Brescia il 20 febbraio 2025 al n. 7964 Serie 1T trascritto a Brescia il 20 febbraio 2025 ai n.ri 7507/5173 e successivo atto di quietanza con trasferimento di proprietà in data 13 marzo 2025 n. 14033 di rep. Notaio Gabriele Bezzi registrato a Brescia il 26 marzo 2025 al n. 14337 Serie 1T trascritto a Brescia il 26 marzo 2025 ai n.ri 13186/9110, la società "PROGETTO15 S.R.L.", come sopra rappresentata, ha acquistato tra l'altro i seguenti terreni edificabili in Comune di—

—**NUVOLERA (BS):**—

per la piena proprietà i mappali identificati al **Catasto Terreni - Foglio 16 - mappali:**—

LOTTO R.11:—

179, SEMIN IRRIG cl. 01, Ha. 0.08.59, R.D. Euro 7,19 R.A. Euro 7,99;—

180, SEMIN IRRIG cl. 01, Ha. 0.06.41, R.D. Euro 5,36 R.A. Euro 5,96;—

LOTTO R.12:—

183, SEMIN IRRIG cl. 01, Ha. 0.01.67, R.D. Euro 1,40 R.A. Euro 1,55;—

186, SEMIN IRRIG cl. 01, Ha. 0.07.78, R.D. Euro 6,51 R.A. Euro 7,23;—

190, SEMIN IRRIG cl. 01, Ha. 0.05.70, R.D. Euro 4,77 R.A. Euro 5,30;—

LOTTO A/B:—

181, SEMIN IRRIG cl. 01, Ha. 0.03.30, R.D. Euro 2,76 R.A. Euro 3,07;—

187, SEMIN IRRIG cl. 01, Ha. 0.18.38, R.D. Euro 15,38 R.A. Euro 17,09;—

182, SEMIN IRRIG cl. 01, Ha. 0.09.56, R.D. Euro 8,00 R.A. Euro 8,89;—

Confini, da nord in senso orario, in un unico corpo: mappali 185, 184, strada, canale e mappale 23; salvi i più precisi e recenti e come in fatto;—

* che con atto in data 26 febbraio 2025 n. 13943 di rep. Notaio Gabriele Bezzi registrato a Brescia il 6 marzo 2025 al n. 10716 Serie 1T trascritto a Brescia il 6 marzo 2025 ai n.ri 9807/6656 la società "PROGETTO15 S.R.L." ha stipulato con il Comune di Nuvolera una CONVENZIONE URBANISTICA ai sensi dell'art. 46 della Legge Regionale 11/03/2005 n. 12 per la realizzazione di interventi di iniziativa privata soggetti a piano attuativo convenzionato denominato "AMBITO 6" conforme al P.G.T. in Nuvolera (BS), convenzione avente ad oggetto tutti gli immobili oggetto del presente atto, pertanto sia quelli precedentemente descritti che quelli in appresso descritti;—

* che con atto di compravendita in data 6 marzo 2025 n. 14013 di rep. a rogito Notaio Gabriele Bezzi registrato a Brescia il ... al n. ... Serie 1T trascritto a Brescia il 14 marzo 2025 ai n.ri 11257/7692 la società "IMMOBILIARE AMAL DI BONARDI STEFANIA E C. S.N.C." ha acquistato i seguenti terreni in Comune di—

—**NUVOLERA (BS):**—

per la piena proprietà i mappali identificati al **Catasto Terreni - Foglio 16 - mappali:**—

LOTTO R.4:—

173, SEM IRR ARB cl. 01, Ha. 0.04.22, R.D. Euro 3,75 R.A. Euro 3,92; _____
189, SEMIN IRRIG cl. 01, Ha. 0.00.75, R.D. Euro 0,63 R.A. Euro 0,70; _____
198, REL ACQ ES, Ha. 0.00.36; _____
LOTTO R.5: _____
172, SEM IRR ARB cl. 01, Ha. 0.00.81, R.D. Euro 0,72 R.A. Euro 0,75; _____
188, SEMIN IRRIG cl. 01, Ha. 0.03.96, R.D. Euro 3,31 R.A. Euro 3,68; _____
197, REL ACQ ES, Ha. 0.00.41; _____
LOTTO R.6: _____
178, SEMIN IRRIG cl. 01, Ha. 0.05.59, R.D. Euro 4,68 R.A. Euro 5,20; _____
LOTTO R.7: _____
169, SEM IRR ARB cl. 01, Ha. 0.01.80, R.D. Euro 1,60 R.A. Euro 1,67; _____
177, SEMIN IRRIG cl. 01, Ha. 0.03.66, R.D. Euro 3,06 R.A. Euro 3,40; _____
194, REL ACQ ES, Ha. 0.00.37; _____
Confini, da nord in senso orario, in un unico corpo: mappali 170, 195, 185, 176, 193, 167 e 168; salvi i più precisi e recenti e come in fatto; _____
per la quota di proprietà indivisa pari a 2/5 (due quinti) i mappali
identificati al Catasto Terreni - Foglio 16: _____
171, SEM IRR ARB cl. 01, Ha. 0.00.01, R.D. Euro 0,01 R.A. Euro 0,01; _____
185, SEMIN IRRIG cl. 01, Ha. 0.12.06, R.D. Euro 10,09 R.A. Euro 11,21; _____
196, REL ACQ ES, Ha. 0.00.02; _____
Confini, da nord in senso orario, in un unico corpo: mappali 191, 174, 175, 176, 177, 178, 184, 181, 180, 179 e 23; salvi i più precisi e recenti e come in fatto; _____
* che con atto di compravendita in data 7 marzo 2025 n. 14015 di rep. a rogito Notaio Gabriele Bezzi registrato a Brescia il al n. Serie 1T trascritto a Brescia il 17 marzo 2025 ai n.ri 11410/7794 il signor [REDACTED] ha acquistato il seguente terreno in Comune di _____
NUVOLERA (BS): _____
per la piena proprietà il mappale identificato al Catasto Terreni - Foglio 16 - mappale: _____
LOTTO R.1: _____
163, SEM IRR ARB cl. 01, Ha. 0.07.12, R.D. Euro 6,32 R.A. Euro 6,62; _____
Confini, da nord in senso orario: mappali 170, 166, 164 e 161; salvi i più precisi e recenti e come in fatto; _____
* che con atto di compravendita in data 23 aprile 2025 n. 12634 di rep. a mio rogito registrato a Brescia il 22 maggio 2025 al n. 25638 Serie 1T trascritto a Brescia il 23 maggio 2025 ai n.ri 23534/16230 la società "NIMAS S.A.S. DI LORANDI MATTEO & C." ha acquistato i seguenti terreni in Comune di _____
NUVOLERA (BS): _____
per la piena proprietà i mappali identificati al Catasto Terreni - Foglio 16 - mappali: _____
LOTTO R.2: _____
166, SEM IRR ARB cl. 01, Ha. 0.07.36, R.D. Euro 6,54 R.A. Euro 6,84; _____
LOTTO R.3: _____
168, SEM IRR ARB cl. 01, Ha. 0.05.75, R.D. Euro 5,11 R.A. Euro 5,35; _____
LOTTO R.9: _____
165, SEM IRR ARB cl. 01, Ha. 0.05.12, R.D. Euro 4,55 R.A. Euro 4,76; _____
175, SEMIN IRRIG cl. 01, Ha. 0.01.35, R.D. Euro 1,13 R.A. Euro 1,25; _____
192, REL ACQ ES, Ha. 0.00.31; _____
LOTTO R.10: _____
164, SEM IRR ARB cl. 01, Ha. 0.06.37, R.D. Euro 5,66 R.A. Euro 5,92; _____

174, SEMIN IRRIG cl. 01, Ha. 0.00.44, R.D. Euro 0,37 R.A. Euro 0,41;_____

191, REL ACQ ES, Ha. 0.00.24;_____

Confini, da nord in senso orario, in un unico corpo: mappali 170, 173, 169, 167, 193, 176, 185, 196, 171, 161 e 163; salvi i più precisi e recenti e come in fatto;—

per la quota di proprietà indivisa pari a 2/5 (due quinti) i mappali identificati al **Catasto Terreni - Foglio 16**:_____

171, SEM IRR ARB cl. 01, Ha. 0.00.01, R.D. Euro 0,01 R.A. Euro 0,01;_____

185, SEMIN IRRIG cl. 01, Ha. 0.12.06, R.D. Euro 10,09 R.A. Euro 11,21;_____

196, REL ACQ ES, Ha. 0.00.02;_____

Confini, da nord in senso orario, in un unico corpo: mappali 191, 174, 175, 176, 177, 178, 184, 181, 180, 179 e 23; salvi i più precisi e recenti e come in fatto;—

* che con atto di compravendita in data 18 febbraio 2026 n. 13368 di rep. a mio rogito registrato a Brescia il 5 marzo 2026 al n. 11100 Serie 1T trascritto a Brescia il 5 marzo 2026 ai n.ri 10077/6856 la società "IMMOBILIARE FRAMARC SRL" ha acquistato i seguenti terreni in Comune di _____

_____ **NUVOLERA (BS)**:_____

*** per la piena proprietà** quelli identificati al **Catasto Terreni - Foglio 16 - mappali**:_____

LOTTO R.8_____

167, SEM IRR ARB cl. 01, Ha. 0.03.78, R.D. Euro 3,36 R.A. Euro 3,51;_____

176, SEMIN IRRIG cl. 01, Ha. 0.02.29, R.D. Euro 1,92 R.A. Euro 2,13;_____

193, REL ACQ ES, mq. 32;_____

Confini, da nord in senso orario, in un unico corpo: mappali 168, 169, 194, 177, 185, 175, 192 e 165; Salvi i più precisi e recenti e come in fatto;_____

*** per la quota di proprietà indivisa pari a 1/5 (un quinto)** quelli identificati al **Catasto Terreni - Foglio 16 - mappali**:_____

171, SEM IRR ARB cl. 01, Ha. 0.00.01, R.D. Euro 0,01 R.A. Euro 0,01;_____

185, SEMIN IRRIG cl. 01, Ha. 0.12.06, R.D. Euro 10,09 R.A. Euro 11,21;_____

196, REL ACQ ES, Ha. 0.00.02;_____

Confini, da nord in senso orario, in un unico corpo: mappali 191, 174, 175, 176, 177, 178, 184, 181, 180, 179 e 23; salvi i più precisi e recenti e come in fatto;—

* che l'"art. 18 - Varianti" al punto "1." della suddetta Convenzione Urbanistica di cui all'atto in data 26 febbraio 2025 n. 13943 di rep. Notaio Gabriele Bezzi, sopra citato, prevede la possibilità di rimodulare la volumetria a condizione che non venga aumentata la capacità edificatoria dell'intero "AMBITO 6" e purché tali modificazioni non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano attuativo e a condizione che non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica._____

* che a seguito di istanza presentata al Comune di Nuvolera il al n. di prot., con relativi elaborati grafici e tavole di progetto alle quali i comparsi fanno espresso riferimento per tutto quanto previsto in questo atto, gli attuali proprietari dell'"AMBITO 6" intendono chiedere al Comune di Nuvolera (BS) tale rimodulazione volumetrica attribuendo ad alcuni lotti una volumetria maggiore e ad altri lotti una volumetria minore, come meglio in appresso precisato, ferma la volumetria complessiva dell'"AMBITO 6";_____

* che il Comune di Nuvolera ha accolto tale richiesta con la **deliberazione del Consiglio Comunale di Nuvolera del/Giunta Comunale di Nuvolera n..... del e dalla determina n. ... del**;_____

TUTTO CIÒ PREMESSO

1) OGGETTO

Con il presente atto tra il COMUNE DI NUVOLERA (BS), come sopra rappresentato, e tutti gli attuali proprietari dei terreni situati nell'"AMBITO 6" e precisamente le società "PROGETTO15 S.R.L.", come sopra rappresentata, "IMMOBILIARE AMAL DI BONARDI STEFANIA E C. S.N.C.", come sopra rappresentata, "NIMAS S.A.S. DI LORANDI MATTEO & C.", come sopra rappresentata, "IMMOBILIARE FRAMARC SRL", come sopra rappresentata, ed il signor [REDACTED], convengono e stipulano quanto segue:

* a fronte della possibilità di rimodulazione volumetrica consentita dall'art. 18 PUNTO 1 della CONVENZIONE URBANISTICA ai sensi dell'art. 46 della Legge Regionale 11/03/2005 n. 12 per la realizzazione di interventi di iniziativa privata soggetti a piano attuativo convenzionato denominato "AMBITO 6" conforme al P.G.T. in Nuvolera (BS) di cui al suindicato atto in data 26 febbraio 2025 n. 13943 di rep. Notaio Gabriele Bezzi le parti ridefiniscono tra loro i volumi attribuiti a ciascun singolo lotto e lo ripartiscono nel seguente nuovo modo:

LOTTO R.1, sopra meglio identificato con i relativi dati catastali
volumetria attuale: mc. 450 (quattrocentocinquanta);
volumetria a seguito della rimodulazione: mc. 525 (cinquecentoventicinque);
LOTTO R.2, sopra meglio identificato con i relativi dati catastali
volumetria attuale: mc. 450 (quattrocentocinquanta);
volumetria a seguito della rimodulazione: mc. 525 (cinquecentoventicinque);
LOTTO R.3, sopra meglio identificato con i relativi dati catastali
volumetria attuale: mc. 450 (quattrocentocinquanta);
volumetria a seguito della rimodulazione: mc. 525 (cinquecentoventicinque);
LOTTO R.4, sopra meglio identificato con i relativi dati catastali
volumetria attuale: mc. 450 (quattrocentocinquanta);
volumetria a seguito della rimodulazione: mc. 525 (cinquecentoventicinque);
LOTTO R.5, sopra meglio identificato con i relativi dati catastali
volumetria attuale: mc. 450 (quattrocentocinquanta);
volumetria a seguito della rimodulazione: mc. 525 (cinquecentoventicinque);
LOTTO R.6, sopra meglio identificato con i relativi dati catastali
volumetria attuale: mc. 450 (quattrocentocinquanta);
volumetria a seguito della rimodulazione: mc. 525 (cinquecentoventicinque);
LOTTO R.7, sopra meglio identificato con i relativi dati catastali
volumetria attuale: mc. 450 (quattrocentocinquanta);
volumetria a seguito della rimodulazione: mc. 525 (cinquecentoventicinque);
LOTTO R.8, sopra meglio identificato con i relativi dati catastali
volumetria attuale: mc. 450 (quattrocentocinquanta);
volumetria a seguito della rimodulazione: mc. 525 (cinquecentoventicinque);
LOTTO R.9, sopra meglio identificato con i relativi dati catastali
volumetria attuale: mc. 450 (quattrocentocinquanta);
volumetria a seguito della rimodulazione: mc. 525 (cinquecentoventicinque);
LOTTO R.10, sopra meglio identificato con i relativi dati catastali
volumetria attuale: mc. 450 (quattrocentocinquanta);
volumetria a seguito della rimodulazione: mc. 525 (cinquecentoventicinque);
LOTTO R.11, sopra meglio identificato con i relativi dati catastali
volumetria attuale: mc. 1.800 (milleottocento);
volumetria a seguito della rimodulazione: mc. 1.650 (milleseicentocinquanta),

suddivisa in mc. 825 (ottocentoventicinque) per il Lotto 11.a e mc. 825 (ottocentoventicinque) per il Lotto 11.b;

LOTTO R.12, sopra meglio identificato con i relativi dati catastali

volumetria attuale: mc. 2.100 (duemilacenti);

volumetria a seguito della rimodulazione: mc. 1.650 (milleseicentocinquanta), suddivisa in mc. 825 (ottocentoventicinque) per il Lotto 12.a e mc. 825 (ottocentoventicinque) per il Lotto 12.b;

LOTTO A/B per la componente RESIDENZIALE, sopra meglio identificato con i relativi dati catastali

volumetria attuale: mc. 1.200 (milleduecenti);

volumetria a seguito della rimodulazione: mc. 1.050 (millezerocinquanta);

LOTTO A/B - COMMERCIALE ESERCIZIO DI VICINATO e/o PUBBLICO ESERCIZIO, sopra meglio identificato con i relativi dati catastali

Parametri invariati con S.L.P. mq. 200,00 (duecento virgola zero zero);

LOTTO A/B - COMMERCIALE PUBBLICO ESERCIZIO, sopra meglio identificato con i relativi dati catastali; eliminato ed accorpato al successivo LOTTO A/B - DIREZIONALE e/o STUDI PROFESSIONALI.

Parametri attuali: S.L.P. mq. 200,00 (duecento virgola zero zero);

Parametri a seguito della rimodulazione: S.L.P. mq. 0,00 (zero virgola zero zero) e volumetria mc. 0 (zero).

LOTTO A/B - DIREZIONALE e/o STUDI PROFESSIONALI, sopra meglio identificato con i relativi dati catastali

Parametri attuali: S.L.P. mq. 400,00 (quattrocento virgola zero zero);

Parametri a seguito della rimodulazione: S.L.P. mq. 600,00 (seicento virgola zero zero).

Nonostante la rimodulazione suindicata, rimangono comunque ferme ed invariate la volumetria residenziale e la S.L.P. commerciale complessive dell'"AMBITO 6", così come restano fermi ed invariati tutti gli altri patti della più volte summenzionata convenzione urbanistica.

Con il presente atto si procede inoltre al conseguente aggiornamento delle norme del P.A. come da documento allegato sotto la lettera a).

Con il presente atto si conviene, inoltre, che le aree private ad uso pubblico, destinate ad aree verdi, marciapiedi e strade, non verranno considerate ai fini della misurazione delle distanze dai confini.

SPESE

2) Tutte le spese, inerenti e conseguenti alla presente atto sono a totale carico di "PROGETTO15 S.R.L.".

TRATTAMENTO FISCALE

3) Le parti chiedono la registrazione del presente atto a tassa fissa, in quanto intendono beneficiare di tutte le agevolazioni fiscali previste in materia ed in modo particolare della Legge 28.06.1943 n. 666 e dal secondo comma dell'art. 32 del D.P.R.601 e dalla L. 28.01.1977 n. 10 art. 20.

CLAUSOLE FINALI

4) Per quanto non espressamente previsto nel presente atto, si fa esplicito riferimento alle norme di legge ed ai regolamenti in materia.

Si richiamano in particolare, la Legge 17/08/1942, n. 1150, la Legge Regionale 11/03/2005, n. 12, la Legge 28/01/1977, n. 10, il D.P.R.06/06/2001, n. 380 e la Legge 28/02/1985, n. 47, nonché tutte le loro modifiche ed integrazioni.

Le parti autorizzano il Conservatore dei Registri Immobiliari a trascrivere il presente atto, affinché siano note ai terzi le obbligazioni qui assunte, esonerando

