



CITTA' DI ROVATO
(PROVINCIA DI BRESCIA)

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 288

OGGETTO: *Adozione piano di recupero di iniziativa privata ai sensi dell'art. 30, legge 05/08/78 n. 457 in Via C. Battisti n. 85, proprietà Costa Giovanni srl.*

L'anno duemilaventicinque addì uno del mese di dicembre alle ore 10:20 e a seguire nella Sala delle adunanze.

Previo l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge, vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

			Presente	Assente
1.	<i>Belotti Tiziano Alessandro</i>	<i>Sindaco</i>	X	
2.	<i>Agnelli Simone Giovanni</i>	<i>Vice Sindaco</i>	X	
3.	<i>Belleri Elena</i>	<i>Assessore</i>	X	
4.	<i>Bergo Valentina</i>	<i>Assessore</i>	X	
5.	<i>Bosio Pier Italo</i>	<i>Assessore</i>		X
6.	<i>Piva Alberto Luigi</i>	<i>Assessore</i>	X	
TOTALE			5	1

Partecipa all'adunanza e provvede alla redazione del presente verbale il Vice Segretario Comunale: dr. Giacomo Piva.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. Tiziano Alessandro Belotti, nella qualità di Sindaco, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

La Giunta Comunale

Premesso che questo Comune è dotato di Piano di Governo del Territorio, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 40 del 23/11/2023 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia in data 10/04/2024;

Visto il progetto di piano di recupero presentato in data 21/11/2025, prot. n. 52414, dal sig. Costa Giovanni, legale rappresentante della soc. Costa Giovanni srl, relativo all'immobile catastalmente identificato con fg. 12, mapp. 138 subalterno 38, redatto dal geom. Simone Pelizzari, composto dai seguenti elaborati:

- bozza di atto unilaterale d'obbligo;*
- tav. 1 stato attuale e progetto: piante piano terra;*
- tav. 2 stato attuale: prospetti;*
- tav. 3 progetto: prospetti;*
- tav. 4 sovrapposizione: prospetti;*
- tav. 5 verifica incremento 20% SL: piante piano terra, primo e secondo;*

Dato atto che la suddetta area è classificata nel vigente Piano di Governo del Territorio in zona B2 – tessuto a destinazione residenziale prevalente a media densità, normato dall'articolo 26 delle norme tecniche attuative del Piano delle Regole;

Esaminato il piano di recupero presentato, che prevede un incremento di 56,78 mq di superficie lorda, corrispondenti a 56,78 mq di standard urbanistici;

Visto che il sopra citato piano è corredato della documentazione prevista dalla vigente normativa urbanistica ed è conforme alla legislazione urbanistica statale e regionale;

Esaminato lo schema di atto unilaterale d'obbligo che stabilisce gli oneri e gli impegni che fanno carico al recuperante, tenuto conto degli oneri urbanistici di cui al DPR 380/2001, in base alle tabelle parametriche regionali ed alle determinazioni comunali;

Vista la Legge Regionale n. 12 dell'11/03/2005;

Visto che la zona interessata dal piano di recupero non è soggetta a vincoli idrogeologici né paesaggistico-ambientali;

Acquisiti i pareri favorevoli sotto il profilo della regolarità tecnica e contabile rispettivamente da parte del Dirigente dell'Area Tecnica arch. Giovanni De Simone e del Dirigente dell'Area Finanziaria dr. Giuseppe Gallone, ai sensi dell'art. 49 del D.lgs. 18/08/2000, n. 267, allegati alla presente deliberazione;

Dato atto che con il rilascio dei pareri di cui sopra, ai sensi dell'articolo 6 e seguenti del vigente Regolamento comunale sui controlli interni e dell'articolo 147-bis del D.lgs. 18/08/2000, n. 267, è stato assicurato sulla presente proposta di deliberazione il controllo di regolarità amministrativa e contabile;

Con voti unanimi, favorevoli e palesi,

d e l i b e r a

per le motivazioni in premessa citate

1) di adottare il piano di recupero presentato in data 21/11/2025, prot. n. 52414, dal sig. Costa Giovanni, legale rappresentante della soc. Costa Giovanni srl, relativo all'immobile catastalmente identificato con fg. 12, mapp. 138 subalterno 38, redatto dal geom. Simone Pelizzari, composto dai seguenti elaborati:- bozza di atto unilaterale d'obbligo;

- tav. 1 stato attuale e progetto: piante piano terra;*
- tav. 2 stato attuale: prospetti;*
- tav. 3 progetto: prospetti;*
- tav. 4 sovrapposizione: prospetti;*
- tav. 5 verifica incremento 20% SL: piante piano terra, primo e secondo;*

2) di approvare l'allegato schema di atto unilaterale d'obbligo;

- 3) di dare atto che il piano di recupero non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione, pertanto i relativi oneri verranno interamente corrisposti al momento del ritiro del titolo abilitativo;
- 4) di autorizzare la monetizzazione degli standard urbanistici non reperiti, quantificati in € 90,00 al mq dalla deliberazione di Giunta Comunale n. 200 del 07/10/2024; pertanto l'importo complessivamente dovuto sarà pari a $mq\ 56,78 \times 90,00\ €/mq. = €\ 5.110,20$;
- 5) di dare atto che la somma complessiva di € 5.110,20 verrà introitata alla risorsa 4502 – capitolo 45020/1 "Monetizzazioni standards urbanistici" da accertarsi con successivo provvedimento di approvazione definitiva;
- 6) di dare atto, ai sensi dell'articolo 14 della legge regionale n. 12/2005, che la presente deliberazione, una volta esecutiva ai sensi di legge, sarà depositata con tutti gli allegati presso la Segreteria comunale e altresì pubblicata nel sito dell'Amministrazione Comunale, per quindici giorni consecutivi affinché chiunque, nei successivi quindici giorni, possa presentare osservazioni od opposizioni e che dei predetti deposito e pubblicazione sarà dato avviso pubblico mediante affissione all'albo pretorio comunale;
- 7) di dare atto che sulla proposta della presente deliberazione sono stati acquisiti i pareri prescritti dall'art. 49 del decreto legislativo 18/08/2000, n. 267;
- 8) di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, previa unanime, separata e favorevole votazione palese, ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del D.lgs. 18/08/2000, n. 267;
- 9) di comunicare la presente deliberazione, contestualmente all'affissione all'albo, ai Signori Capigruppo consiliari, ai sensi dell'art. 125 del D.lgs. 18/08/2000, n. 267.

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 288 DEL 01/12/2025

OGGETTO: *Adozione piano di recupero di iniziativa privata ai sensi dell'art. 30, legge 05/08/78 n. 457 in Via C. Battisti n. 85, proprietà Costa Giovanni srl.*

Letto, confermato e sottoscritto,

IL PRESIDENTE
Tiziano Alessandro Belotti
(firmato digitalmente)

IL VICE SEGRETARIO COMUNALE
dr. Giacomo Piva
(firmato digitalmente)

Copia della presente deliberazione sarà pubblicata all'Albo Pretorio on-line ai sensi dell'art. 124, comma 1, del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e contestualmente comunicata ai Capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 125 del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267.

La suesesa deliberazione diverrà esecutiva ai sensi dell'articolo 134, comma 3, del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267.



CITTA' DI ROVATO

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA
ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267

*relativo alla proposta di deliberazione di Giunta Comunale avente per oggetto: **adozione piano di recupero di iniziativa privata ai sensi dell'art. 30, legge 05/08/78 n. 457 in Via C. Battisti n. 85, proprietà Costa Giovanni srl.***

Favorevole

Data 27/11/2025

Il Dirigente/Funziionario delegato

DE SIMONE GIOVANNI
(Firmato digitalmente)



CITTA' DI ROVATO

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE
ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267

*relativo alla proposta di deliberazione di Giunta Comunale avente per oggetto: **adozione piano di recupero di iniziativa privata ai sensi dell'art. 30, legge 05/08/78 n. 457 in Via C. Battisti n. 85, proprietà Costa Giovanni srl.***

Favorevole

Data 27/11/2025

Il Dirigente/Funzionario delegato
GALLONE GIUSEPPE
(Firmato digitalmente)

**ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER L'ATTUAZIONE
DEL PIANO DI RECUPERO DENOMINATO "VIA CESARE BATTISTI 85"**

(Art. 28 della Legge 457/1978 ed smi)

il Sig. COSTA GIOVANNI, nata a ROVATO il 17/01/1939 C.F. CSTGNN39A17H598D,
residente a ROVATO (BS), via MONSIGNOR FRANCESCO GALLONI n. 1,

in qualità di legale rappresentante della ditta

COSTA GIOVANNI SRL, con sede in CHIARI (BS), via ROCCAFRANCA n. 10/A, C.F.
02902610985, p.iva 02902610985, società proprietaria

in seguito definita recuperante

PREMESSO

1. che la sopracitata società è proprietaria dell'immobile catastalmente identificato come segue
- foglio 12, sezione NCT, Particella 138, sub 38 – categoria C1 di classe 7, consistenza 108 mq, R.C. euro 1.489,26;
sito in via CESARE BATTISTI n. 85 a Rovato e dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dall'atto unilaterale d'obbligo;
2. che gli immobili citati al punto precedente sono classificate nel Vigente P.G.T. "Piano di Governo del Territorio" della Città di ROVATO come Zona B2- TESSUTO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE PREVALENTE A MEDIA DENSITA', disciplinata dall'articolo 26 delle norme tecniche attuative del piano delle regole;
3. che gli immobili di cui sopra non sono gravati da vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del Piano di recupero o che lo subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

VISTI

- A) La domanda di autorizzazione al Piano di recupero, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. del e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n.;
- B) La deliberazione della Giunta Comunale n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale veniva adottato il Piano di recupero;

- C) L'attestazione di avvenuti pubblicazione e deposito del Piano di recupero, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;
(ovvero, in presenza di osservazioni)
in seguito ai quali sono pervenute n. ____ osservazioni;
- D) La deliberazione della Giunta Comunale n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il Piano di recupero;
(ovvero, in presenza di osservazioni)
con la quale sono state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il Piano di recupero;
- E) L'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, l'articolo 22 della legge 30 aprile 1999, n. 136, gli articoli 12, 14 e 46 della L.R. 12/05;

Tutto ciò premesso

SI OBBLIGA

art. 1 - EFFICACIA DELLE PREMESSE

1. Le premesse e tutti i documenti del piano di recupero, fanno parte integrante del presente atto unilaterale d'obbligo, ancorché non materialmente e fisicamente uniti allo stesso, ma depositati agli atti dell'Amministrazione Comunale.

art. 2 - OGGETTO DELL'ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

1. Il Recuperante, che presta al Comune la più ampia ed illimitata garanzia di proprietà e disponibilità delle aree in premessa individuate e catastalmente identificate, si impegna, in via solidale ed indivisibile, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, a dare esecuzione al permesso di costruire di cui in premessa, adempiendo a tutte le obbligazioni della presente atto, nei modi e nei termini in essa previsti.

art. 3 – STANDARD URBANISTICI E MONETIZZAZIONE

1. Ai sensi del Piano dei Servizi integrante il vigente PGT e in applicazione dei principi generali dell'ordinamento giuridico, con particolare riguardo al principio di irretroattività della disciplina urbanistica, le aree a standard che competono al Piano di recupero, sono così quantificate

Aree a standards teoriche di pertinenza alla situazione preesistente che viene mantenuta:

Destinazione residenziale	Superficie lorda SL	mq	
	Abitanti teorici (SL / 33)	n.	
	Ex1. Aree a standards (26,5 mq/ab)	mq	
Destinazione terziaria	Volume edificabile	mc	

	Superficie lorda (SL)	mq	
	Ex2. Aree a standards (100% di S.I.p.)	mq	
TOTALE Ex1 + Ex2	Aree a standards totali		

Aree a standards teoriche di pertinenza dell'intervento risultante dall'attuazione del Piano di recupero:

Destinazione residenziale	Superficie lorda SL	mq	
	Abitanti teorici (SL / 33)	n.	
	S1. Aree a standards (26,5 mq/ab)	mq	
Destinazione terziaria	Volume edificabile	mc	
	Superficie lorda (SL)	mq	56.78
	S2. Aree a standards (100% di S.I.p.)	mq	56.78
TOTALE S1 + S2	Aree a standards totali		56.78 mq

Aree a standards delle quali è legalmente imponibile la cessione gratuita al Comune in relazione al maggior peso insediativo e ai nuovi insediamenti: mq 0 - mq 0 = mq 0.

2. Ai sensi dell'articolo 46 della legge regionale 12/05, le nuove aree a standard che competono al comparto di recupero e che non vengono reperite direttamente assommano a mq 56.78

3. Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di 90,00 €/mq (come da deliberazione della Giunta Comunale n. 200 del 07/10/2024), per cui l'importo totale della monetizzazione risulta mq 56.78 x €/mq 90,00 = € 5.110,20 (€ cinquemilacentodieci/20).

4. L'importo totale della monetizzazione è versato dai recuperanti alla Tesoreria del Comune contestualmente agli oneri concessori dovuti per l'intervento, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dai recuperanti medesimi in virtù del mancato reperimento diretto e comunque non inferiore alla acquisizione di altre aree simili.

art. 4 - DURATA DELLA CONVENZIONE

1. La presente convenzione ha validità di 10 anni dalla data di rilascio del relativo permesso di costruire.

Il Recuperante

(Costa Giovanni)

Costa Giovanni