



CITTA' DI ROVATO
(PROVINCIA DI BRESCIA)

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 18

OGGETTO: *Adozione piano di recupero di iniziativa privata ai sensi dell'art. 30, legge 05/08/78 n. 457 in Corso Bonomelli angolo via Caratti n. 5, proprietà Vali Costruzioni srl.*

L'anno duemilaventisei addì ventisei del mese di gennaio alle ore 10:35 e a seguire nella Sala delle adunanze.

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

All'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			6	0

Partecipa all'adunanza e provvede alla redazione del presente verbale il Segretario Generale: dr.ssa Mattia Manganaro.

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 25/11/2025, prot. n. 53216 del 26/11/2025, dal signor Podrimqaku Ligrant, in qualità di legale rappresentante della soc. Vali Costruzioni s.r.l., relativo all'immobile catastalmente identificato con fg. 5, mapp. 721, mapp. 310, sub. 3 e 11, mapp. 315 sub. 3 e 4, 318, sub 4 e 7, redatto dal geom. Vincenzo Forleo, composto dai seguenti elaborati:

- bozza di convenzione urbanistica;*
- tav. A01 1 estratti;*
- tav. A02 1 calcolo SL rilievo;*
- tav. A03 1 calcolo SL progetto;*
- tav. A04 1 planimetria con sezioni ambientali;*
- tav. A05 1 area in cessione;*
- tav. B01 1 piano terra – rilievo;*
- tav. B02 1 piano terra – comparativa;*
- tav. B03 1 piano terra – progetto;*
- tav. B04 1 piano primo rilievo;*
- tav. B05 1 piano primo comparata;*
- tav. B06 1 piano primo – progetto;*
- tav. B07 1 piano secondo – rilievo;*
- tav. B08 1 piano secondo comparativa;*
- tav. B09 1 piano secondo – progetto;*
- tav. B10 1 piano terzo – progetto;*
- tav. C01 1 prospetti e sezioni – rilievo;*
- tav. C02 1 prospetti e sezioni – comparativa;*
- tav. C03 1 prospetti materici e sezioni – progetto;*
- tav. C04 1 prospetti e sezioni – rilievo;*
- tav. C05 1 prospetti – comparativa;*
- tav. C06 1 prospetti materici – progetto;*
- tav. D01 1 dettaglio opere e area in cessione;*

Dato atto che la suddetta area è classificata nel vigente Piano di Governo del Territorio in zona A – tessuti storici con edifici classificati A3 e A4, normati dall'articolo 23 delle norme tecniche attuative del Piano delle Regole;

Esaminato il piano di recupero presentato, che prevede un incremento di 284,19 mq di superficie lorda;

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 convenzione 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 25/11/2025, prot. n. 53216 del 26/11/2025, dal signor Podrimqaku Ligrant, in qualità di legale rappresentante della soc. Vali Costruzioni s.r.l., relativo all'immobile catastalmente identificato con fg. 5, mapp. 721, mapp. 310, sub. 3 e 11, mapp. 315 sub. 3 e 4, 318, sub 4 e 7, redatto dal geom. Vincenzo Forleo, composto dai seguenti elaborati:
 - bozza di convenzione urbanistica;
 - tav. A01 1 estratti;
 - tav. A02 1 calcolo SL rilievo;
 - tav. A03 1 calcolo SL progetto;
 - tav. A04 1 planimetria con sezioni ambientali;
 - tav. A05 1 area in cessione;
 - tav. B01 1 piano terra – rilievo;
 - tav. B02 1 piano terra – comparativa;
 - tav. B03 1 piano terra – progetto;
 - tav. B04 1 piano primo rilievo;
 - tav. B05 1 piano primo comparata;
 - tav. B06 1 piano primo – progetto;
 - tav. B07 1 piano secondo – rilievo;
 - tav. B08 1 piano secondo comparativa;
 - tav. B09 1 piano secondo – progetto;
 - tav. B10 1 piano terzo – progetto;
 - tav. C01 1 prospetti e sezioni – rilievo;
 - tav. C02 1 prospetti e sezioni – comparativa;
 - tav. C03 1 prospetti materici e sezioni – progetto;
 - tav. C04 1 prospetti e sezioni – rilievo;
 - tav. C05 1 prospetti – comparativa;
 - tav. C06 1 prospetti materici – progetto;
 - tav. D01 1 dettaglio opere e area in cessione;
- 2) di approvare l'allegato schema di convenzione urbanistica;
- 3) di dare atto che il piano di recupero prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione, di cui all'articolo 5 della bozza di convenzione urbanistica;
- 4) di autorizzare la monetizzazione degli standard urbanistici non reperiti, quantificati in € 90,00 al mq dalla deliberazione di Giunta Comunale n. 247 del 20/10/2025; pertanto l'importo complessivamente dovuto sarà pari a $\text{mq } 1.099,53 \times 90,00 \text{ €/mq.} = \text{€ } 98.957,70$;
- 5) di dare atto che la somma complessiva di € 98.957,70 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 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;
- 8) 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;
- 9) 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.

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 18 DEL 26/01/2026

OGGETTO: *Adozione piano di recupero di iniziativa privata ai sensi dell'art. 30, legge 05/08/78 n. 457 in Corso Bonomelli angolo via Caratti n. 5, proprietà Vali Costruzioni srl.*

Letto, confermato e sottoscritto,

IL PRESIDENTE
Tiziano Alessandro Belotti
(firmato digitalmente)

IL SEGRETARIO GENERALE
dr.ssa Mattia Manganaro
(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 Corso Bonomelli angolo via Caratti n. 5, proprietà Vali Costruzioni srl.***

Favorevole

Data 22/01/2026

Il Dirigente/Funzionario 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 Corso Bonomelli angolo via Caratti n. 5, proprietà Vali Costruzioni srl.***

Favorevole

Data 22/01/2026

Il Dirigente/Funzionario delegato
GALLONE GIUSEPPE
(Firmato digitalmente)



COMUNE DI ROVATO
(provincia di Brescia)

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
PIANI DI RECUPERO
DI INIZIATIVA PRIVATA

(Articolo 30, legge 5 agosto 1978, n. 457)

CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO DI RECUPERO

L'anno duemila_____, addì _____ del mese di _____ (____/____/200____),
avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, notaio in _____
si sono costituiti i Signori:

Podrimquaku Legrant nato in Jugoslavia il 28/12/1983 cod. Fisc. PDRLRN83T28Z118S, residente in Erbusco (BS), via dei Colli n. 6, in qualità di Legale rappresentante della ditta Vali Costruzioni S.r.l., cod. Fiscale/P.Iva 04281780983 con sede in Cologne (BS), via G. Di Vittorio n. 15, quest'ultima titolare della proprietà esclusiva degli immobili situati nel Comune censuario e amministrativo di Rovato (provincia di Brescia), individuati come segue:

al mappale 315 sub. 4 del foglio n. 5 N.C.T.R., tot. Sup. catastale di mq 298

al mappale 315 sub. 3 del foglio n. 5 N.C.T.R., di mq 370, tot. Sup. catastale di mq 406

al mappale 310 sub. 3 del foglio n. 5 N.C.T.R., di mq 193,00 tot. sup. catastale di mq 191

al mappale 721 del foglio n. 5 N.C.T.R., -graffato -

al mappale 311 sub. 1 del foglio n. 5 N.C.T.R., -graffato-

al mappale 318 sub. 4 del foglio n. 5 N.C.T.R., di mq 259, tot. Sup. catastale di mq 304

al mappale 318 sub. 7 del foglio n. 5 N.C.T.R., di mq 300, tot. Sup. catastale di mq 337

tutti soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente «recuperanti», da una parte;

e l'Arch. Giovanni De Simone, nato a Brescia il 26/11/1970 in qualità di Dirigente area tecnica pro tempore del Comune di Rovato, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 3, comma 2, del decreto legislativo 3 febbraio 1993, n. 29 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con la deliberazione della Giunta comunale n. ____ in data _____

(ovvero)⁽¹⁾

con atto del Sindaco n. ____ in data _____ ai sensi dell'articolo 50, comma 10, del citato decreto legislativo, nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune», dall'altra parte,

PREMESSO

A). che i sopraindicati intervenuti proprietari recuperanti dichiarano di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;

B). che le aree di cui alla convenzione hanno una superficie totale territoriale di mq 1.225,00 e:

- nel vigente PGT approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 11/07/, sono classificate come segue:

- come Zona A tessuti storici, ambito «A3 – Edifici tipologicamente riconoscibili moderatamente alterati» per una superficie di mq 160,00;

- come Zona A tessuti storici, ambito «A4 – Edifici di interesse ambientale molto ristrutturati e moderni» per una superficie di mq 1.065,00;

quanto dinnanzi dichiarato, con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 18, commi 2 e 3, della legge n. 47 del 1985.

C). che sull'immobile non gravano 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 la 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. 53216 del 26/11/2025 e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. PE/2025/00425/ATT.

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 solo 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;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. I recuperanti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. I recuperanti sono obbligati in solido per sé e per loro 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 recuperanti con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.
3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai recuperanti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.
4. La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi allo stesso.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dall'approvazione definitiva del Piano di recupero, intesa come esecutività della relativa deliberazione, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione.
2. Le opere relative alla viabilità devono essere ultimate in ogni loro parte entro il termine massimo di 36 (trentasei) mesi.
3. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di 60 (sessanta) mesi.
4. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione di cui ai commi 2 e 3 devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi concessione edilizia, almeno per il tratto al servizio del singolo immobile interessato dalla concessione edilizia medesima. Nessuna concessione edilizia può essere rilasciata se in fregio all'immobile sul quale sia previsto l'intervento non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte.

5. In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità prima o contestualmente agli interventi sugli edifici serviti dalle opere stesse.
6. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature pubbliche (standards), in forma gratuita a favore del Comune avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente convenzione, come previsto all'articolo 16. La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dai recuperanti è pertanto attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune, essendo le opere realizzate direttamente su aree già di proprietà di quest'ultimo.
7. Gli stessi termini e le stesse condizioni di cui al comma 6 di applicano alle aree a standards per le quali non è prevista la cessione al Comune bensì l'assoggettamento alla servitù permanente all'uso pubblico.
8. In ogni caso, fermi restando i termini di cui ai commi precedenti, tutti gli adempimenti prescritti nella convenzione devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 5 (cinque) anni. Entro lo stesso termine i recuperanti devono aver conseguito l'ottenimento delle concessioni edilizie per la completa attuazione degli interventi previsti dal Piano di recupero ed aver iniziato i lavori previsti da ciascuna singola concessione edilizia.

ART. 4 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione sono eseguite direttamente dai recuperanti, a propria cura e spese, in conformità ad apposito progetto esecutivo che sarà presentato al Comune per le prescritte approvazioni entro 6 (sei) mesi dalla stipula della convenzione.
2. Le spese tecniche per la redazione del Piano di recupero e dei relativi allegati, per i frazionamenti, per la progettazione e la direzione lavori delle opere di urbanizzazione sono estranee alla presente convenzione.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. I recuperanti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di Piano di recupero, e di seguito descritte: ⁽²⁾
 - A.1 - Ampliamento del marciapiede esistente su via A. Caratti
 - A.2 - Ampliamento di porzione di strada con reperimento di n. 3 parcheggi a raso.
2. I recuperanti assumono inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari: ⁽³⁾
 - A. - per ogni servizio tecnologico, almeno un allacciamento predisposto per ogni edificio, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete;
 - B. - segnaletica stradale, verticale e orizzontale;

ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Nel presente piano di recupero non sono previste opere di urbanizzazione secondarie.

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Nel presente piano di recupero non sono previste opere in regime di esclusiva.

ART. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive dei recuperanti a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:
 - a)- eventuali strade a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previsti dal progetto esecutivo o dal planovolumetrico, chiuse con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;
 - b)- passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;

- c)- posti macchina interni ai lotti nella misura minime di cui alle vigenti disposizioni;
- d)- verde privato in genere, interno ai singoli edifici ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni regolamentari;
- e)- illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
- f)- allaccio dei contatori o delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.

2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

ART. 9 - DIMENSIONAMENTO DELLE AREE A STANDARDS

1. Ai sensi del Piano delle Regole 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 standards che competono al Piano di recupero, sono quantificate secondo i parametri indicati nell'art. 10 delle NTA del Piano delle Regole:

- Per la destinazione d'uso RESIDENZIALE si prevede una dotazione minima pari a 26,50 mq/abitante. La quota minima si parcheggi da eseguire sulla dotazione minima è 8,00 mq/abitante. La quota massima monetizzabile sulla dotazione minima è pari al 100%.

Per la determinazione del peso insediativo si considera una quota pari a 33,00 mq/abitante.

Qui di seguito i calcoli riferiti al progetto oggetto della presente convenzione.

NUOVO EDIFICIO IN COSTRUZIONE

SL di progetto relativa alla nuova costruzione = 1216,08 mq

N° abitanti = 1216,08 mq / 33 mq = 36,85 arrotondato a 37 abitanti teorici

Dotazione Minima = 26,50 mq/ab x 37 ab = 980,50 mq

Quota minima di parcheggio = 8 mq /ab x 37 ab = 296 mq

RECUPERO SOTTOTETTO con formazione di nuova unità abitativa

SL di progetto relativa al recupero del sottotetto = 119,03 mq

N° abitanti = 119,03 mq / 33 mq = 3,60 arrotondato a 4 abitanti teorici

Dotazione Minima = 26,50 mq/ab x 4 ab = 106 mq

Quota minima di parcheggio = 8 mq/ab x 4 ab = 32 mq

ART. 10 - MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD

1. Ai sensi dell'articolo 46 della Legge Regionale 12/2005, e visto l'articolo 9 della presente convenzione, le nuove aree a standard che competono al comparto di recupero e che non vengono reperite direttamente assommano a 980,50 mq + 119,03 mq di cui 296 mq + 32 mq ad uso di parcheggio, per un totale di 1099,53 mq di dotazione minima di cui 328 mq di parcheggio. ⁽⁴⁾

2. Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di € 90,00 (Euro novanta/00) ⁽⁵⁾ al metro quadrato, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:

mq 1099,53 x €/mq 90,00 = € 98.957,70 (Euro Novantottomilanovecentocinquantasette/70). ⁽⁶⁾

3. L'importo totale della monetizzazione è versato dai recuperanti alla Tesoreria del Comune all'atto della sottoscrizione della presente convenzione, 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. 11 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. Il Soggetto attuatore si impegna ad eseguire le opere esterne, rifacimento marciapiede e allargamento strada come all'art. 6, e a consegnarle gratuitamente all'amministrazione entro la fine dei lavori della parte privata. A garanzia della perfetta funzionalità dell'opera il Comune non rilascerà alcuna agibilità se le opere di urbanizzazione non risulteranno essere ultimate e collaudate.

ART. 12 – PERMESSI A COSTRUIRE

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i recuperanti possono presentare domanda per ottenere i permessi di costruire o SCIA per l'edificazione, la ristrutturazione, la ricostruzione ⁽⁷⁾ in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al Piano di recupero, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.
2. L'efficacia dei permessi di costruire o delle SCIA, in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata al pagamento del contributo di concessione di cui all'articolo 16 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli articoli 43, 44 e 48 della L.R. 12/05, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire o al trentesimo giorno successivo alla presentazione della SCIA.

ART. 13 - VARIANTI

1. Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della legge regionale 12/2005, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planovolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del Piano di recupero, 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.
2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al PGT e al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del Piano di recupero e ai criteri costruttivi ivi previsti:
 - a)- l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano di recupero, sempre nel rispetto delle distanze legali;
 - b)- lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano di recupero, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione;
 - c)- la formazione di percorsi di penetrazione privati interni alle aree di pertinenza dei singoli edifici.
3. Fatto salvo quanto previsto all'articolo 14, le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo Piano di recupero, che tenga conto di quanto già realizzato.
4. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

ART. 14 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. Qualora su parte degli immobili inclusi nel Piano di recupero siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edilizi con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio della relativa concessione edilizia sono reperite le aree a standard urbanistico nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quella precedentemente utilizzata per il dimensionamento del Piano e delle relative aree a servizi pubblici.
2. E' facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato ai sensi dell'articolo 46 legge regionale 12/2005, purché l'importo unitario non sia inferiore alla monetizzazione iniziale, rivalutata in base al più alto tra l'indice F.O.I. (famiglie di operai e impiegati) e l'indice I.P.C.A. (indice generale armonizzato dei prezzi al consumo per i paesi dell'Unione europea, calcolato per l'Italia) come rilevati dall'I.S.T.A.T. In tal caso l'importo del conguaglio della monetizzazione è versato prima del rilascio dell'atto di assenso ovvero prima del trentesimo giorno dalla presentazione della denuncia di inizio attività.
3. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree a standards urbanistico in eccedenza, con conguaglio a favore dei recuperanti, non si procederà ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione. Ciò sia in ragione della

reversibilità della nuova diversa destinazione, sia in ragione del divieto della diminuzione degli spazi ad uso pubblico, sia in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti, in seguito alla stipula della convenzione, dalla collettività rappresentata dal Comune e dai recuperanti diversi dal richiedente la concessione edilizia con destinazione diversa.

4. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai mutamenti di destinazione d'uso, anche senza opere di modificazione o aggiuntive, compatibili con la normativa urbanistica vigente, relativi ad edifici in corso di costruzione o già ultimati, che siano richiesti, rilevati o comunque effettuati nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori assentiti.

ART. 15 - COLLAUDO DEL PIANO DI RECUPERO

1. Ultimate le opere di urbanizzazione ed ogni altro adempimento costruttivo, i recuperanti presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese dei recuperanti che ne devono anticipare l'onere 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, qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro tre mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, ovvero non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole, a meno che negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.

ART. 16 - CESSIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE E DI STANDARDS

1. Nel presente Piano di Recupero non sono previste cessioni di aree per le urbanizzazioni primarie in quanto interamente monetizzate.
2. Le aree individuate, in colore verde per mq 42,85, nella planimetria allegata alla presente convenzione sono contestualmente cedute al Comune di Rovato;
- 3.

ART. 17 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune (*ed eventualmente aggiungere «o già asservite all'uso pubblico»*), resta a carico dei recuperanti sino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, sino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 15, comma 2.
2. Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'articolo 15, comma 3, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo.

ART. 18 - SPESE

1. 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 in cessione al Comune, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei recuperanti.

ART. 19 – PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di piano di recupero è composto da:
 - a)- relazione illustrativa;
 - b)- norme tecniche di attuazione;
 - c)- elaborati grafici urbanistici in n. ____ tavole;
 - d)- progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione; ⁽⁸⁾

- e)- computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;
- f)- elaborato planimetrico per l'individuazione delle aree in cessione gratuita al Comune

2. Il progetto di piano di recupero è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i recuperanti, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, lettere a), c), d) ed e), quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

ART. 20 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. I recuperanti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. I recuperanti 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 tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore Generale.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

I Recuperanti

per il Comune

¹ *sopprimere la parte che non interessa;*
² *adattare l'elenco al caso specifico;*
³ *adattare l'elenco al caso specifico;*
⁴ *aree a standards che non vengono cedute ma vengono monetizzate (quantità $C = A - B$);*
⁵ *in cifre e in lettere l'importo unitario al mq della monetizzazione (importo D);*
⁶ *in cifre e in lettere l'importo totale della monetizzazione (importo $E = C \times D$);*
⁷ *cancellare la parte che non interessa o integrare con le indicazioni specifiche degli interventi;*
⁸ *solo se i recuperanti si sono avvalsi della facoltà di far assumere al piano di recupero anche la funzione di concessione edilizia relativamente alle opere di urbanizzazione;*

