CITTÀ DI ROVATO
(PROVINCIA DI BRESCIA)

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 241

OGGETTO: ***Adozione piano di recupero di iniziativa privata ai sensi dell'art. 30, legge 05/08/78 n. 457 in Via Castignolo n. 11, proprietà Sig. Dotti Mario.***

L'anno duemilaventisei addì ventisei del mese di ottobre alle ore 10:15 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
Bergo Valentina	*Sindaco*	*Presente*
Pe Gabriella	*Vice Sindaco*	*Presente*
Piva Alberto Luigi	*Assessore*	*Presente*
Caca Eduart	*Assessore*	*Presente*
Capoferri Carlo Alberto	*Assessore*	*Presente*
Bosio Michela	*Assessore*	*Presente*
		Presenti n. 6 Assenti n. 0

Partecipa all'adunanza e provvede alla redazione del presente verbale il Vice Segretario Comunale Dott. Giuseppe Gallone.

Essendo legale il numero degli intervenuti, la Dott.ssa Valentina Bergo, nella qualità di Sindaco, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Atto originale DELIBERA DI GIUNTA numero 241 del 26-10-2026 firmato digitalmente da VALENTINA BERGO il 28-10-2026 ora 9:06:16 GIUSEPPE GALLONE il 27-10-2026 ora 11:39:05

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 17/03/2026, prot. n. 13004, dal signor Dotti Mario, relativo all'immobile catastalmente identificato con fg. 20, mapp. 29, subalterni 3, 4 e 5, redatto dal geom. Alessio Marchese, composto dai seguenti elaborati:
- bozza di atto unilaterale d'obbligo;
- estratto mappa;
- estratto P.G.T.;
- tav. 1 Piante: stato autorizzato, stato di confronto, stato di fatto e superamento barriere architettoniche;
- tav. 2 Prospetti-sezione A-A: stato autorizzato, stato di confronto, stato di fatto;
- tavola dimostrazioni superfici lorde;
- tavola dimostrazioni superfici netta;

Dato atto che la suddetta area è classificata nel vigente Piano di Governo del Territorio in zona B1 – tessuto a destinazione residenziale prevalente a bassa densità, normata dall'articolo 25 delle norme tecniche attuative del Piano delle Regole;

Esaminato il piano di recupero presentato, che prevede un incremento di 11,44 mq di superficie lorda, corrispondenti a 9,19 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 alla 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 del 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 – Vice Segretario Comunale 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 17/03/2026, prot. n. 13004, dal signor Dotti Mario, relativo all'immobile catastalmente identificato con fg. 20, mapp. 29, subalterni 3, 4 e 5, redatto dal geom. Alessio Marchese, composto dai seguenti elaborati:
- bozza di atto unilaterale d'obbligo;
- estratto mappa;
- estratto P.G.T.;

Atto originale DELIBERA DI GIUNTA numero 241 del 26-10-2026 firmato digitalmente da VALENTINA BERGO il 28-10-2026 ora 9:06:16 GIUSEPPE GALLONE il 27-10-2026 ora 11:39:05

- *tav. 1 Piante: stato autorizzato, stato di confronto, stato di fatto e superamento barriere architettoniche;*
- *tav. 2 Prospetti-sezione A-A: stato autorizzato, stato di confronto, stato di fatto;*
- *tavola dimostrazioni superfici lorde;*
- *tavola dimostrazioni superfici netta;*

2) *di approvare l'allegato schema di atto unilaterale d'obbligo correggendo l'importo dovuto per la monetizzazione erroneamente indicato, in quanto 9,19 mq x 75,00 €/mq = € 689,25;*

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 € 75,00 al mq dalla deliberazione di Giunta Comunale n. 247 del 20/10/2025; pertanto l'importo complessivamente dovuto sarà pari a mq 11,44 x 75,00 €/mq. = € 689,25;*

5) *di dare atto che la somma complessiva di € 689,25 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 per quindici giorni consecutivi e altresì pubblicata nel sito dell'Amministrazione Comunale, 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. 241 DEL 26-10-2026

OGGETTO: ***Adozione piano di recupero di iniziativa privata ai sensi dell'art. 30, legge 05/08/78 n. 457 in Via Castignolo n. 11, proprietà Sig. Dotti Mario.***

Letto, confermato e sottoscritto,

Il Sindaco	*Il Vice Segretario Comunale*
Dott.ssa Valentina Bergo	*Dott. Giuseppe Gallone*

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

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 suestesa deliberazione diverrà esecutiva ai sensi dell'articolo 134, comma 3, del D.lgs. 18.08.2000, n. 267.

Atto originale DELIBERA DI GIUNTA numero 241 del 26-10-2026 firmato digitalmente da VALENTINA BERGO il 28-10-2026 ora 9:06:16 GIUSEPPE GALLONE il 27-10-2026 ora 11:39:05

CITTÀ DI ROVATO

(PROVINCIA DI BRESCIA)

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE - DELIBERA DI GIUNTA

OGGETTO: adozione piano di recupero di iniziativa privata ai sensi dell'art. 30, legge 05/08/78 n. 457 in Via Castignolo n. 11, proprietà Sig. Dotti Mario.

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

Si esprime esito Favorevole riguardo alla regolarità tecnica, parere espresso ai sensi dell'art. 49, del T.U. - D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Note:
Lì, 21-10-2026

Il Dirigente dell'Area Tecnica
GIOVANNI JUNIOR DE SIMONE

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

CITTÀ DI ROVATO

(PROVINCIA DI BRESCIA)

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE - DELIBERA DI GIUNTA

OGGETTO: adozione piano di recupero di iniziativa privata ai sensi dell'art. 30, legge 05/08/78 n. 457 in Via Castignolo n. 11, proprietà Sig. Dotti Mario.

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE

Si esprime esito Favorevole riguardo alla regolarità contabile, parere espresso ai sensi dell'art. 49, del T.U. - D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Note:
Lì, 22-10-2026

Il Dirigente dell'Area Finanziaria
Giuseppe Gallone

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

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DENOMINATO "….."

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

il Sig. **DOTTI MARIO** nato a **ROVATO** il **11/12/1947** CF. **DTTMRA47T11H598J** residente a **ROVATO** in **VIA CASTIGNOLO 9**, in seguito definito recuperante

PREMESSO

1. che il sopracitato è proprietario degli immobili catastalmente identificati con il foglio **NCT/20** Particella **29** Sub **3-4-5** Cat. **A/4 C/6**, sito in via **CASTIGNOLO 9-11** a Rovato e dichiarano 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 **B1 – TESSUTO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE PREVALENTE A BASSA DENSITà, CON MARGINALE INTERESSAMENTO DELL'AMBITO E1 – AREE AGRICOLE DELLA PIANURA PRODUTTIVA** disciplinata dagli articoli **24-25 E 37** 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 subordino 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. **2026/0013004** del **17/03/2026** e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. **PATT/2026/00001** ;
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)

Allegato DELIBERA DI GIUNTA numero 241 del 26-10-2026 firmato digitalmente da ALESSIO MARCHESE il 14-10-2026 ora 8:50:48

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;

Tutto ciò premesso

SI OBBLIGANO

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. I Recuperanti, che prestano al Comune la più ampia ed illimitata garanzia di proprietà e disponibilità delle aree in premessa individuate e catastalmente identificate, si impegnano, 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.l.p.)	mq	
TOTALE Ex1 + Ex2	Aree a standards totali	mq	

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

Destinazione residenziale	Superficie lorda SL	mq	**11.44**
	Abitanti teorici (SL / 33)	n.	**0.347**
	S1. Aree a standards (26,5 mq/ab)	mq	**9.19**
Destinazione terziaria	Volume edificabile	mc	**0**
	Superficie lorda (SL)	mq	**0**
	S2. Aree a standards (100% di S.l.p.)	mq	**0**
TOTALE S1 + S2	Aree a standards totali	mq	**9.19**

Aree a standards delle quali è legalmente imponibile la cessione gratuita al Comune in relazione al maggior peso insediativo e ai nuovi insediamenti: (mq **9.19** - mq **0.00**) = mq **9.19** .

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 **9.19** .
3. Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di **75.00** €/mq (come da deliberazione della Giunta Comunale n. 200 del 07/10/2024), per cui l'importo totale della monetizzazione risulta mq**9.19** x €/mq**75.00** = **€ 689 ,00 (seicento ottantanove ,00€).**
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 **3 anni** dalla data di rilascio del relativo permesso di costruire.

Il Recuperante

…….

Allegato DELIBERA DI GIUNTA numero 241 del 26-10-2026 firmato digitalmente da ALESSIO MARCHESE il 14-10-2026 ora 8:50:48