



CITTA' DI ROVATO
(PROVINCIA DI BRESCIA)

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 287

OGGETTO: *Adozione piano di recupero di iniziativa privata ai sensi dell'art. 30, legge 05/08/78 n. 457 in Piazza Garibaldi n. 15, proprietà Sig.ri Scalvi Gianbattista Ludovico e Cavalli Giuseppina.*

L'anno duemilaventicinque addì uno del mese di dicembre alle ore 10:20 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 | | | 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 18/11/2025 prot. n. 51793, dai signori Scalvi Gianbattista Ludovico e Cavalli Giuseppina, relativo all'immobile catastalmente identificato con fg. 5, mapp. 180 e 203, redatto dall'arch. Diego Zafferri, composto dai seguenti elaborati:

- bozza di atto unilaterale d'obbligo;*
- tav. 1 estratti cartografici – planimetria di rilievo;*
- tav. 2/A stato di fatto: autorizzato con PESUE/2025/00040/PDC del 11/06/2025 prot. n. 25196 – piante p.interr.-p.t. – 1° p – 2° p;*
- tav. 2/B stato di fatto: autorizzato con PESUE/2025/00040/PDC del 11/06/2025 prot. n. 25196 – prospetti e sezioni;*
- tav. 3/A planivolumetrico di progetto – sezioni di progetto – dati planivolumetrici;*
- tav. 3/B calcoli e dimostrazione dati planivolum.;*

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

Esaminato il piano di recupero presentato, che prevede un incremento di 59,42 mq di superficie lorda, corrispondenti a 47,70 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 18/11/2025 prot. n. 51793, dai signori Scalvi Gianbattista Ludovico e Cavalli Giuseppina, relativo all'immobile catastalmente identificato con fg. 5, mapp. 180 e 203, redatto dall'arch. Diego Zafferri, composto dai seguenti elaborati:

- bozza di atto unilaterale d'obbligo;*
- tav. 1 estratti cartografici – planimetria di rilievo;*
- tav. 2/A stato di fatto: autorizzato con PESUE/2025/00040/PDC del 11/06/2025 prot. n. 25196 – piante p.interr.-p.t. – 1° p – 2° p;*
- tav. 2/B stato di fatto: autorizzato con PESUE/2025/00040/PDC del 11/06/2025 prot. n. 25196 – prospetti e sezioni;*
- tav. 3/A planivolumetrico di progetto – sezioni di progetto – dati planivolumetrici;*
- tav. 3/B calcoli e dimostrazione dati planivolum.;*

- 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 47,70 x 90,00 €/mq. = € 4.293,00;
- 5) di dare atto che la somma complessiva di € 4.293,00 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. 287 DEL 01/12/2025

OGGETTO: *Adozione piano di recupero di iniziativa privata ai sensi dell'art. 30, legge 05/08/78 n. 457 in Piazza Garibaldi n. 15, proprietà Sig.ri Scalvi Gianbattista Ludovico e Cavalli Giuseppina.*

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 Piazza Garibaldi n. 15, proprietà Sig.ri Scalvi Gianbattista Ludovico e Cavalli Giuseppina.***

Favorevole

Data 27/11/2025

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 Piazza Garibaldi n. 15, proprietà Sig.ri Scalvi Gianbattista Ludovico e Cavalli Giuseppina.***

Favorevole

Data 27/11/2025

Il Dirigente/Funzionario delegato
GALLONE GIUSEPPE
(Firmato digitalmente)

**ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER L'ATTUAZIONE
DEL PIANO DI RECUPERO NELL'EDIFICIO SITO IN
ROVATO PIAZZA GARIBALDI N.15**

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

il Sig. **SCALVI GIANBATTISTA LUDOVICO** nato a Rovato il 07/11/1960 C.F. SCLGBT60S07H598F residente a Rovato Via Piè di Monte n.6

la Sig.ra **CAVALLI GIUSEPPINA** nata a Rovato il 06/01/1959 C.F. CVLGPP59A46H598O residente a Rovato Via Piè di Monte n.6

in seguito definiti recuperanti

PREMESSO

1. che i sopracitati sono proprietari degli immobili catastalmente identificati con il foglio n.5 Particella n. 180 Sub. da 12 a 23 e Particella n. 203 Sub. da 6 a 9 così di seguito censiti:

| | | | | | | | | | |
|-----------------------|-------|-----|----|--|-----|----|--------------------|---------------|------------------------------|
| <input type="radio"/> | NCT/5 | 180 | 12 | PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI n. 15 Piano T | A02 | 02 | 2 vani | R.Euro:92,96 | |
| <input type="radio"/> | NCT/5 | 180 | 13 | PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI n. 15 Piano T | A02 | 04 | 5,5 vani | R.Euro:355,06 | |
| <input type="radio"/> | NCT/5 | 180 | 14 | PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI n. 15 Piano T | A02 | 02 | 2,5 vani | R.Euro:116,20 | |
| <input type="radio"/> | NCT/5 | 180 | 15 | PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI n. 15 Piano 1 | A02 | 04 | 8 vani | R.Euro:516,46 | |
| <input type="radio"/> | NCT/5 | 180 | 16 | PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI n. 15 Piano 2 | A02 | 02 | 2 vani | R.Euro:92,96 | |
| <input type="radio"/> | NCT/5 | 180 | 17 | PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI n. 15 Piano 2 | A02 | 02 | 4,5 vani | R.Euro:209,17 | |
| <input type="radio"/> | NCT/5 | 180 | 18 | PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI n. 15 Piano S1-T | C06 | 02 | 336 m ² | R.Euro:520,59 | |
| <input type="radio"/> | NCT/5 | 180 | 19 | PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI n. 15 Piano T- 1 - 2 | C02 | 01 | 318 m ² | R.Euro:295,62 | |
| <input type="radio"/> | NCT/5 | 180 | 20 | PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI n. 15 Piano T | | | | R.Euro: | Bene comune non censibile |
| <input type="radio"/> | NCT/5 | 180 | 21 | PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI n. 15 Piano T | | | | R.Euro: | Bene comune non censibile |
| <input type="radio"/> | NCT/5 | 180 | 22 | PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI n. 15 Piano T- 1 - 2 | | | | R.Euro: | Bene comune non censibile |
| <input type="radio"/> | NCT/5 | 180 | 23 | PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI n. 15 Piano T | | | | R.Euro: | Bene comune non censibile |

| | | | | | | | | | |
|-----------------------|-------|-----|---|---|--|-----|----|-------------------|--------------|
| <input type="radio"/> | NCT/5 | 203 | 6 | PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI n. 15 Piano T | | C06 | 02 | 9 m ² | R.Euro:13,94 |
| <input type="radio"/> | NCT/5 | 203 | 7 | PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI n. 15 Piano T | | C06 | 02 | 12 m ² | R.Euro:18,59 |
| <input type="radio"/> | NCT/5 | 203 | 8 | PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI n. 15 Piano T | | C06 | 02 | 20 m ² | R.Euro:30,99 |
| <input type="radio"/> | NCT/5 | 203 | 9 | PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI n. 15 Piano T | | C06 | 02 | 24 m ² | R.Euro:37,18 |

siti in Rovato Piazza Garibaldi n.15 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 classificati nel Vigente P.G.T. "Piano di Governo del Territorio" della Città di ROVATO come Zona "Centro Storico" Edifici classificati "A3 e A4", disciplinati dall'articolo 23 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 avvenuta pubblicazione e deposito del Piano di recupero, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;

D) (ovvero, in presenza di osservazioni)

E) in seguito ai quali sono pervenute n. _____ osservazioni;

F) La deliberazione della Giunta Comunale n. _____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il Piano di recupero;

G) (ovvero, in presenza di osservazioni)

H) con la quale solo state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il Piano di recupero;

l) 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.I.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 | 59.42 |
| | Abitanti teorici (SL / 33) | n. | 1,80 |
| | S1. Aree a standards (26,5 mq/ab) | mq | 47.70 |
| Destinazione terziaria | Volume edificabile | mc | |
| | Superficie lorda (SL) | mq | |
| | S2. Aree a standards (100% di S.I.p.) | mq | |
| TOTALE S1 + S2 | Aree a standards totali | | 47.70 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 _____ - mq _____) = 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 47.70 .

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 47.70 x €/mq 90,00 = € 4'293,00 (€ quattromiladuecentonovantatre virgola zero zero).**

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

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

I Recuperanti

.....

.....