



**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:

|    |                            | <b>Presente</b> | <b>Assente</b> |
|----|----------------------------|-----------------|----------------|
| 1. | Belotti Tiziano Alessandro | Sindaco         | X              |
| 2. | Agnelli Simone Giovanni    | Vice Sindaco    | X              |
| 3. | Belleri Elena              | Assessore       | X              |
| 4. | Bergo Valentina            | Assessore       | X              |
| 5. | Bosio Pier Italo           | Assessore       | X              |
| 6. | Piva Alberto Luigi         | Assessore       | X              |
|    |                            | <b>TOTALE</b>   | 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 linda, corrispondenti a 47,70 mq di standard urbanistici;*

*Visto che il sopra citato piano è corredata 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 suestesa 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 <sup>2</sup> | R.Euro:520,59 |                           |
| <input type="radio"/> | NCT/5 | 180 | 19 | PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI n. 15 Piano T-1 - 2 |  | C02 | 01 | 318 m <sup>2</sup> | 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 <sup>2</sup>  | R.Euro:13,94 |
| <input type="radio"/> | NCT/5 | 203 | 7 | PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI n. 15 Piano T | C06 | 02 | 12 m <sup>2</sup> | R.Euro:18,59 |
| <input type="radio"/> | NCT/5 | 203 | 8 | PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI n. 15 Piano T | C06 | 02 | 20 m <sup>2</sup> | R.Euro:30,99 |
| <input type="radio"/> | NCT/5 | 203 | 9 | PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI n. 15 Piano T | C06 | 02 | 24 m <sup>2</sup> | 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 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. \_\_\_\_\_ 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;
- 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;

I)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 pre messa 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 pre messa, 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 linda SL                    | mq |           |
|                           | Abitanti teorici (SL / 33)             | n. |           |
|                           | Ex1. Aree a standards (26,5 mq/ab)     | mq |           |
| Destinazione terziaria    | Volume edificabile                     | mc |           |
|                           | Superficie linda (SL)                  | mq |           |
|                           | Ex2. Aree a standards (100% di S.I.p.) | mq |           |
| <b>TOTALE Ex1 + Ex2</b>   | <b>Aree a standards totali</b>         |    | <b>mq</b> |

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

|                           |                                       |    |                 |
|---------------------------|---------------------------------------|----|-----------------|
| Destinazione residenziale | Superficie linda 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 linda (SL)                 | mq |                 |
|                           | S2. Aree a standards (100% di S.I.p.) | mq |                 |
| <b>TOTALE S1 + S2</b>     | <b>Aree a standards totali</b>        |    | <b>47.70 mq</b> |

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

.....

.....