



**CITTA' DI ROVATO**  
(PROVINCIA DI BRESCIA)

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

**N. 198**

**OGGETTO:** *Adozione piano attuativo Bonaventini in Via XXV Aprile, di proprietà società F.Ili Bonaventini S.p.A..*

*L'anno duemiladiciotto addi ventisette del mese di agosto alle ore 11:30 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.	<i>Belotti Tiziano Alessandro</i>	<i>Sindaco</i>	X	
2.	<i>Toscani Pierluigi</i>	<i>Vice Sindaco</i>	X	
3.	<i>Agnelli Simone Giovanni</i>	<i>Assessore</i>	X	
4.	<i>Bosio Sonia</i>	<i>Assessore</i>		X
5.	<i>Dotti Daniela</i>	<i>Assessore</i>	X	
6.	<i>Conti Giorgio</i>	<i>Assessore</i>	X	
<b>TOTALE</b>			<b>5</b>	<b>1</b>

*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 di Consiglio Comunale n. 11 del 15/03/2012 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia in data 05/09/2012;

Visto il progetto di piano attuativo presentato in data 24/05/2018, prot. n. 19289, dal signor Bonaventini Giuseppe, in qualità di legale rappresentante della società F.Ili Bonaventini S.p.A., redatto dall'arch. Alessandra Martinazzi, interessante il mappale 466/parte del foglio 14, in XXV Aprile, di proprietà della richiedente, composto dai seguenti elaborati:

- schema di atto d'obbligo;
- relazione tecnica;
- documentazione fotografica;
- tav. 1 – estratti mappa – P.G.T. – C.T.R.;
- tav. 2 – planimetria di progetto;
- tav. 3 – planimetria con individuazione scarichi;
- tav. 4 – calcoli analitici;
- tav. 5 – pianta piano terra-primi di progetto;
- tav. 6 – pianta copertura con dispositivi anticaduta;
- tav. 7 – sezioni di progetto;
- tav. 8 – prospetti di progetto;
- tav. 9 – piante con schemi e criteri di adatt. e access.;
- tav. 10 – fotomontaggi;

Dato atto che la suddetta area è classificata nel Piano di Governo del Territorio come Zona D4 – tessuti urbani complessi di nuova formazione e trasformazione, normata dall'articolo 27.4 delle norme tecniche attuative del Piano delle Regole;

Visto l'art. 27.4 delle norme tecniche attuative del Piano delle Regole che per le nuove costruzioni prevede la preventiva approvazione di piano attuativo;

Esaminato il piano attuativo presentato, che prevede una superficie lorda di pavimento pari a 1.290,08 mq di cui 603,07 mq con destinazione commerciale e 687,01 mq con destinazione artigianale;

Considerati gli standard urbanistici relativi al piano attuativo che sono pari a:

- mq 75,38 pari al 100% della superficie di vendita prevista,
  - mq 274,80 pari al 20% della superficie territoriale per la destinazione artigianale,
- per un totale di mq 350,18 che non vengono reperiti direttamente in loco ma monetizzati;

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 richiedente, 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 attuativo non è soggetta a vincoli idrogeologici né paesaggistico-ambientali;

Acquisito il parere favorevole 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. Claudio Battista, ai sensi dell'art. 49 del D.lgs. 18/08/2000, n° 267, allegato alla presente deliberazione;

Con voti unanimi, favorevoli e palesi,

d e l i b e r a

per le motivazioni in premessa citate:

Il Sindaco  
Dott. ...



IL VICE SEGRETARIO  
(Dott. GIACOMO PIVA)

**PARERI DI CUI AGLI ARTICOLI 49 e 153 DEL D. LGS. 18.08.2000, N. 267**

relativi alla deliberazione della G.C. n. 198 del 27/08/2018 avente per oggetto: "adozione piano attuativo Bonaventi in Via XXV aprile, di proprietà società f.lli Bonaventi s.p.a.".

La presente deliberazione, essendo mero atto di indirizzo, non necessita dell'acquisizione dei pareri di regolarità tecnica e contabile.

Rovato, li \_\_\_\_\_

Il Segretario Generale  
Dott. Domenico Siciliano

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA:**

- Parere favorevole
- Parere non favorevole per la seguente motivazione:

Rovato, li 23/08/2018

Il Dirigente dell'area tecnica  
Arch. Giovanni De Simone

**PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE:**

- Parere favorevole in ordine alla regolarità contabile
- Parere non favorevole per la seguente motivazione:

Atto non soggetto a parere di regolarità contabile perché non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente.

Rovato, li 23/08/2018

Il Dirigente dell'area finanziaria  
Dott. Claudio Battista

## ATTO D'OBBLIGO

Il sottoscritto:

Il Sindaco

Tiziano Alessandro Schiavon

- Bonaventti Giuseppe, nato a Pompiano, il 15/03/1943 (cod.fisc. BNVGPP43E13G815L);

residente in Orzinuovi (Brescia), via Pirandello n.15/g, titolare della "F.Ili Bonaventti" S.p.A. proprietaria esclusiva dell'immobile situato nel Comune censuario e amministrativo di Rovato (provincia di Brescia), individuato al catasto terreni al mappale n. 466 parte del foglio n. 14;

### PREMESSO

A) che la "F.Ili Bonaventti" S.p.A. è proprietaria delle unità immobiliari in COMUNE DI ROVATO catastalmente censite all'Agenzia del Territorio - Provincia di Brescia - Catasto Fabbricati come segue:  
 Sezione N.C.T. Foglio 4 particella 466 parte:

B).che la sopraindicata intervenuta proprietaria attuatrice 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;

C).che gli immobili di cui al Piano Attuativo nel vigente P.G.T. approvato con deliberazione del Consiglio comunale n.52 in data 17/11/2016 sono classificati come segue:  
 - come edifici di categoria «D4 – tessuti urbani complessi di nuova formazione e di trasformazione» quanto dianzi dichiarato, con la sottoscrizione del Piano Attuativo da parte del rappresentante del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e 3, del d.P.R. n. 380 del 2001.

### VISTI

A) La domanda di autorizzazione al Piano Attuativo, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n 19289.del 24/05/2018 e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n.128/2018

B) La deliberazione della Giunta comunale n. ....in data ....., esecutiva, con la quale veniva adottato il Piano Attuativo;

C) L'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del piano di recupero, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;

D) La deliberazione della Giunta n.....in data....., esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il Piano Attuativo;

### SI OBBLIGA

## ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. Il proponente s' impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per lui vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

## ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante del presente atto.
2. Il proponente è obbligato 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 in oggetto, gli obblighi assunti dal proponente con il presente atto d'obbligo 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 e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.
3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal proponente non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.
4. La sottoscrizione del presente atto d'obbligo costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni del medesimo con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi alla stessa.

## ARTICOLO 3 – DURATA E ATTUAZIONE

1. Il Permesso di Costruire Convenzionato ha una validità di 3 anni dalla data di inizio lavori, fatte salve eventuali proroghe.

## ART. 3 - DIMENSIONAMENTO DI AREE A STANDARD

1. Ai sensi del Piano delle regole del vigente PGT le aree a standard che competono al piano attuativo sono così quantificate: (i)

Destinazione residenziale	Superficie territoriale (S.t.)	mq	
	Volume edificabile	mc	
	Abitanti teorici (Volumi / 100)	n.	
Destinazione secondaria	S1. Aree a standards (26,5 mc/ab)	mq	
	Superficie territoriale (S.t.)	mq	1.374,02
	Superficie edificabile	mq	
Destinazione terziaria	S2. Aree a standards (20% della S.t.)	mq	274,80
	Superficie territoriale (S.t.)	mq	
	Volume edificabile	mc	

	Superficie lorda di pavimento (S.l.p.)	mq	603,07	
	S3. Aree a standards (1/8 S.l.p.)	mq	75,38	
TOTALE S1 + S2 + S3	Aree a standards totali		Mq	350,18

#### **ART. 4 - MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD NON CEDUTE**

1. Ai sensi dell'articolo 46 della legge regionale 12/05, e visto l'articolo 4 della presente convenzione, le aree a standard che competono al proponente e che non vengono reperite direttamente assommano a mq 350,18.
2. Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di euro 80,00 (euro ottanta/00) (ii) al metro quadrato, per artigianale e commerciale per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:  
mq 350,18 x euro/mq 80,00 = euro 28'014,40 (euro ventottomilaquattordici/40). (iii)  
Per un totale di euro 28'014,40 (euro ventottomilaquattordici/40).
3. L'importo totale della monetizzazione è versato dal proponente alla Tesoreria del Comune all'atto della sottoscrizione del presente Atto Unilaterale D'Obbligo, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dal proponente medesimo in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili.

#### **ART. 5 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

1. Dopo la stipula dell'Atto Unilaterale il proponente può presentare le domande per ottenere i permessi di costruire ovvero le denunce di inizio attività per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano attuativo, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.
2. L'efficacia dei permessi di costruire o delle denunce di inizi attività, in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata al pagamento del contributo di costruzione 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 denuncia di inizio attività.

#### **ART. 6 - 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 attuativo, 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 regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del piano attuativo 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 lottizzazione, sempre nel rispetto delle distanze legali;

- b) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
  - c) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano di attuazione, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione;
  - d) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;
  - e) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.
3. Le varianti eccedenti le ipotesi di cui al comma 2 ma non eccedenti le ipotesi di cui al comma 1, devono essere esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del Comune.
4. Fatto salvo quanto previsto all'articolo 8, le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato.

### **ART. 8 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA**

1. Qualora su parte dell'area inclusa nel piano attuativo siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo atto di assenso o di presentazione della denuncia di inizio attività sono reperite le aree a standard nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quanto precedentemente previsto per il dimensionamento del piano attuativo.
2. E' facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato ai sensi dell'articolo 46 della legge regionale 12/2005, purché l'importo unitario non sia inferiore alla monetizzazione iniziale di cui all'articolo 5 dell'Atto Unilaterale D'Obbligo, 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 standard urbanistico in eccedenza, con conguaglio a favore dei lottizzanti, non si procede 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 che per il divieto alla diminuzione degli spazi ad uso pubblico, nonché in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti dalla collettività rappresentata dal Comune in seguito alla stipula dell'Atto Unilaterale D'Obbligo.
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. 9 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di piano attuativo è composto da:
  - a) relazione illustrativa;
  - b) norme tecniche di attuazione;
  - c) elaborati grafici in n. 10 tavole;
  
2. Il progetto di piano attuativo è parte integrante e sostanziale del presente Atto Unilaterale D'Obbligo; il Comune e il proponente, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, lettere a), b), c), 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 all'Atto Unilaterale D'Obbligo.

In fede

- 
- <sup>i</sup> *la tabella deve essere adattata al singolo piano di lottizzazione, sia in funzione delle diverse destinazioni, sia in funzione della compresenza di più destinazioni, sia in funzione della previsione da parte della norma locale di indici per aree a standards superiori ai minimi legali;*
  - <sup>ii</sup> *in cifre e in lettere l'importo unitario al mq della monetizzazione (importo D);*
  - <sup>iii</sup> *in cifre e in lettere l'importo totale della monetizzazione (importo  $E = C \times D$ );*



- 1) di adottare, ai sensi dell'art. 14 della Legge Regionale n. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni, il piano attuativo, presentato in data 24/05/2018, prot. n. 19289, dal signor Bonaventi Giuseppe, legale rappresentante della società F.lli Bonaventi S.p.A., redatto dall'arch. Alessandra Martinazzi, interessante il mappale 466/parte del foglio 14 del NCTR, di proprietà della richiedente, composto dai seguenti elaborati:
  - schema di atto d'obbligo;
  - relazione tecnica;
  - documentazione fotografica;
  - tav. 1 – estratti mappa – P.G.T. – C.T.R.;
  - tav. 2 – planimetria di progetto;
  - tav. 3 – planimetria con individuazione scarichi;
  - tav. 4 – calcoli analitici;
  - tav. 5 – pianta piano terra-primo di progetto;
  - tav. 6 – pianta copertura con dispositivi anticaduta;
  - tav. 7 – sezioni di progetto;
  - tav. 8 – prospetti di progetto;
  - tav. 9 – piante con schemi e criteri di adatt. e access.;
  - tav. 10 – fotomontaggi;
- 2) di approvare l'allegato schema di atto unilaterale d'obbligo;
- 3) di dare atto che il piano attuativo 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 € 80,00 al mq; pertanto l'importo complessivamente dovuto sarà pari a mq. 350,18 x 80,00 €/mq. = € 28.014,40;
- 5) di dare atto che la somma complessiva di € 28.014,40 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, qui allegati;
- 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.

**OGGETTO:** Adozione piano attuativo Bonaventi in Via XXV Aprile, di proprietà società F.Ili Bonaventi S.p.A..

Letto, confermato e sottoscritto,

IL PRESIDENTE  
f.to Tiziano Alessandro Belotti

IL VICE SEGRETARIO COMUNALE  
f.to dr. Giacomo Piva

**REFERTO DI PUBBLICAZIONE**

(articolo 124, D.lgs. 18.08.2000, n° 267)

Prot. n° 34139

3 SET 2018

Si certifica che copia del presente verbale è stata pubblicata il giorno \_\_\_\_\_ all'Albo Pretorio on-line.

Rovato, li 3 SET 2018

IL VICE SEGRETARIO COMUNALE  
f.to dr. Giacomo Piva

**COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO CONSILIARI**

(articolo 125, D.lgs. 18.08.2000, n° 267)

Prot. n° 34139

3 SET 2018

Si dà atto che la presente deliberazione viene comunicata oggi, \_\_\_\_\_, giorno di pubblicazione, ai Capigruppo Consiliari.

Rovato, li 3 SET 2018

IL VICE SEGRETARIO COMUNALE  
f.to dr. Giacomo Piva

**Copia conforme all'originale, in carta libera ad uso amministrativo.**

Rovato, li 3 SET 2018

IL VICE SEGRETARIO COMUNALE  
dr. Giacomo Piva

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

(articolo 134, comma 3, D.lgs. 18.08.2000, n° 267)

Si certifica che la suesesa deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio senza riportare nei primi dieci giorni di pubblicazione denunce di vizi di legittimità, per cui la stessa è divenuta esecutiva il

Rovato, li \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO GENERALE  
dr. Domenico Siciliano