



CITTA' DI ROVATO
(PROVINCIA DI BRESCIA)

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 29

OGGETTO: *Adozione piano di recupero di iniziativa privata ai sensi dell'art. 30, legge 05/08/78 n. 457 in Via Santa Croce denominato ATR 11 "Lodetto cascina Inverardi" di proprietà Inverardi Valentina.*

L'anno duemilaventicinque addì dieci del mese di febbraio alle ore 10:30 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>Dotti Daniela</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 di Consiglio Comunale n. 11 del 19.04.2018 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia in data 16.05.2018, la cui variante è stata controdedotta con delibera di Consiglio Comunale n. 40 del 25/11/2023, pubblicata sul BURL in data 10/04/2024;
- che il Documento di Piano prevede l'attuazione attraverso Ambiti di Trasformazione e l'allegato P0c ne definisce le modalità di attuazione;
- che tra gli ambiti di attuazione residenziali è previsto l'ATR 11 "Lodetto cascina Inverardi";

Visto il progetto di piano di recupero presentato in data 09/12/2024, prot. n. 56044, dalla Sig.ra Inverardi Valentina, redatto dal geom. Andrea Bellini, interessante il mappale 290 subalterno 7 del foglio 22, sito in via Santa Croce, di proprietà della richiedente, composto dai seguenti elaborati:

- tav. 1 – inquadramento catastale;
- tav. 2 – inquadramento urbanistico PGT;
- tav. 3 – inquadramento satellitare;
- tav. 4 – planimetria di rilievo;
- tav. 5 – planimetria di progetto;
- tav. 6 – planimetria planivolumetrica;
- tav. 7 – inquadramento paesaggistico;
- tav. 8 – planimetria servizi tecnologici;
- tav. 9 – particolari costruttivi;
- tav. 10 – tabella dati;
- tav. 11 – relazione tecnico descrittiva;
- tav. 12 – relazione paesaggistica;
- tav. 13 – bozza di convenzione;

Dato atto che la suddetta area è classificata nel Piano di Governo del Territorio come Ambito di trasformazione ATR 11 "Lodetto cascina Inverardi", normata dall'allegato P0c del Documento di Piano;

Considerato che l'art. 30 delle norme attuative del documento di piano prevede la possibilità di realizzare una SL massima di 750 mq comprensivi dell'esistente;

Visto il planivolumetrico che prevede la realizzazione di un primo corpo di fabbrica corrispondente a 290 mq di superficie lorda;

Esaminato il piano di recupero presentato, che prevede una superficie lorda di pavimento massima realizzabile pari a 750 mq con destinazione residenziale;

Considerato che non è prevista la realizzazione di opera di urbanizzazione in quanto l'area è servita già dalle stesse;

Considerati gli standard urbanistici relativi al piano attuativo che, sottratti quelli già assolti con i fabbricati esistenti, ammontano a mq 117,66 che vengono interamente monetizzati ad € 75/mq, come previsto dalla deliberazione di Giunta Comunale n. 200 del 07/10/2024 per l'anno 2025; per una somma di € 8.824,50;

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 d'obbligo, allegato alla presente ed al progetto, in cui vengono stabiliti gli oneri e gli impegni che fanno carico al 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 e s.m.i.;

Visto il PGT del Comune di Rovato;

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, ai sensi dell'art. 14 della Legge Regionale n. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni, il piano di recupero denominato ATR 11 "Lodetto cascina Inverardi", presentato in data 09/12/2024, prot. n. 56044, dalla Sig.ra Inverardi Valentina, redatto dal geom. Andrea Bellini, interessante il mappale 290 subalterno 7 del foglio 22, sito in via Santa Croce, di proprietà della richiedente, composto dai seguenti elaborati:
 - tav. 1 – inquadramento catastale;
 - tav. 2 – inquadramento urbanistico PGT;
 - tav. 3 – inquadramento satellitare;
 - tav. 4 – planimetria di rilievo;
 - tav. 5 – planimetria di progetto;
 - tav. 6 – planimetria planivolumetrica;
 - tav. 7 – inquadramento paesaggistico;
 - tav. 8 – planimetria servizi tecnologici;
 - tav. 9 – particolari costruttivi;
 - tav. 10 – tabella dati;
 - tav. 11 – relazione tecnico descrittiva;
 - tav. 12 – relazione paesaggistica;
 - tav. 13 – bozza di convenzione;
- 2) 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;
- 3) di autorizzare la monetizzazione degli standard urbanistici non reperiti, quantificati in € 75,00 al mq dalla deliberazione di Giunta Comunale n. 200 del 17/10/2024; pertanto l'importo complessivamente dovuto sarà pari a mq 117,66 x 75,00 €/mq. = € 8.824,50;
- 4) di dare atto che la somma complessiva di € 8.824,50 verrà introitata alla risorsa 4502 – capitolo 45020/1 "Monetizzazioni standards urbanistici" da accertarsi con successivo provvedimento di approvazione definitiva;
- 5) 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;
- 6) 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.
- 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, qui allegati;
- 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.

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 29 DEL 10/02/2025

OGGETTO: *Adozione piano di recupero di iniziativa privata ai sensi dell'art. 30, legge 05/08/78 n. 457 in Via Santa Croce denominato ATR 11 "Lodetto cascina Inverardi" di proprietà Inverardi Valentina.*

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

**ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER L'ATTUAZIONE
DEL PIANO DI RECUPERO DENOMINATO
"ATR 11 – LODETTO CASCINA INVERARDI"**

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

La Sig. Inverardi Valentina nata a Brescia il 22/05/1984 – CF NVRVNT84E62B157T residente a Rovato in via Galloni Mons. Francesco n° 8, in seguito definita recuperante e/o proponente

PREMESSO

1. che la sopracitata è proprietaria degli immobili catastalmente identificati con il foglio 22 Particella 290 Sub 7 Cat. D/10, sito in via Santa Croce a Rovato e 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;
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 "Ambiti di trasformazione residenziale n. 11 – Lodetto Cascina Inverardi" all'interno dei "Centri Storici e nuclei urbani di antica formazione" disciplinata dagli articoli 30 delle norme tecniche attuative del documento di piano;
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;
(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;

Tutto ciò premesso

SI OBBLIGA

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. La recuperante, che presta al Comune la più ampia ed illimitata garanzia di proprietà e disponibilità delle aree in premessa individuate e catastalmente identificate, si impegna, in via solidale ed indivisibile, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, a dare esecuzione al piano di recupero 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 solo lotto C1 per una Superficie Lorda pari a Mq 290,00 del Piano di recupero**, sono così quantificate:

| | | | |
|--------------------------------------|---------------------------------------|----|-----------|
| ESISTENTE | | | |
| Destinazione produttiva | Superficie Lorda a rilievo | mq | 564,45 |
| | Ex1. Aree a standard (20% della S.L.) | mq | 112,89 |
| PROGETTO PER IL SOLO LOTTO C1 | | | |
| Destinazione residenziale | Volume edificabile – mq 290x3 | mc | 870 |
| | Abitanti teorici (Volumi / 100) | n. | 8,70 |
| | Ex2. Aree a standards (26,5 mq/ab) | mq | 230,55 |
| TOTALE Ex2 – Ex1 | Differenza Aree a standards | | Mq 117,66 |

Aree a standards delle quali è legalmente imponible la cessione gratuita al Comune in relazione al maggior peso insediativo e ai nuovi insediamenti è pari a mq 117,66

2. Ai sensi dell'articolo 46 della legge regionale 12/05, le nuove aree a standard che competono al **solo lotto C1 per una Superficie Lorda pari a Mq 290,00** del piano di recupero e che non vengono reperite direttamente assommano a mq 117,66.

3. Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di 75,00 €/mq (come da deliberazione della Giunta Comunale n. 187 del 20/05/2002), per cui l'importo totale della monetizzazione risulta mq 117,66 x €/mq 75,00 = € 8.824,50

4. L'importo totale della monetizzazione è versato dalla recuperante alla Tesoreria del Comune contestualmente agli oneri concessori dovuti per l'intervento, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dalla recuperante medesimi in virtù del mancato reperimento diretto e comunque non inferiore alla acquisizione di altre aree simili.

5. La restante Superficie Lorda di Mq 460,00 assegnata sul lotto C2, derivante dalla differenza della Superficie Lorda assegnata al comparto di Mq 750,00 e di quella già versata di Mq 290,00, potrà essere monetizzata a semplice richiesta della recuperante qual ora lo ritenga necessario per la realizzazione di nuove costruzioni o ampliamenti sull'edificio del lotto C1.

La superficie di monetizzazione sul lotto C2 sarà così calcolata:

| LOTTO C2 | | | |
|---------------------------|---------------------------------|----|--------|
| Destinazione residenziale | Volume edificabile – mq 460x3 | mc | 1.380 |
| | Abitanti teorici (Volumi / 100) | n. | 13,80 |
| | Aree a standards (26,5 mq/ab) | mq | 365,70 |

6. La richiesta di cui al comma 5 del presente articolo sarà eseguibile mediante una variante alla presente convenzione.

art. 4 - DURATA DELLA CONVENZIONE

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

art. 5 – INDICI E PARAMETRI NUOVI EDIFICI

1. Superficie Lorda: Assegnato sull'intero comparto pari a mq 750,00.
2. Indice di copertura (IC) massimo: 50%
3. Altezza dell'edificio massima: 10,50 m
4. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.6 della NTA piano delle regole
5. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.8 della NTA piano delle regole
6. Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m, ai sensi dell'art. 4.7 della NTA piano delle regole; Le distanze minime sono individuate nelle tavole allegate, sono mantenuti possibili gli allineamenti esistenti.
7. Indice di permeabilità fondiaria (IPF) minimo: 25%,
8. Legge 122/89 – Verifica dei parcheggi: Volume/10

art. 6 – VARIANTI

1. Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della legge regionale n. 12 del 2005, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche 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 attuativo, 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 attuativo, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione, e a condizione che non siano ridotti gli spazi pubblici o di uso pubblico già adibiti a parcheggio, verde o spazi di manovra;
- 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;
- f) lo spostamento della Superficie Lorda di massima realizzazione fra i vari lotti.

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.

art. 7 – OPERE DI ALLACCIAMENTO DELLA ZONA AI PUBBLICI SERVIZI

La proponente assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi, ivi compresi la realizzazione, il potenziamento o l'estensione delle dorsali, delle connessioni e delle attrezzature intermedie e precisamente gli allacci ai singoli lotti saranno realizzati mediante semplice richiesta di allaccio all'ente gestore all'atto della realizzazione dei singoli edifici.

art. 8 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione la proponente può presentare le domande per ottenere i permessi di costruire o 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.

ART. 9 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di piano attuativo è composto da:

- Tavola 1: Inquadramento catastale
- Tavola 2: Inquadramento urbanistico PGT
- Tavola 3: Inquadramento satellitare
- Tavola 4: Planimetria di Rilievo
- Tavola 5: Planimetria di Progetto
- Tavola 6: Planimetria Planivolumetrica
- Tavola 7: Inquadramento paesaggistico
- Tavola 8: Planimetria Servizi Tecnologici
- Tavola 9: Particolari Costruttivi servizi tecnologici

- Tavola 10: Tabella Dati
- Tavola 11: Relazione Tecnico Descrittiva
- Tavola 12: Relazione Paesistica
- Tavola 13: Bozza di Convenzione

2. Il progetto di piano attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e la proponente, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, 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. 10 - SPESE

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 inerenti ai rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo della proponente.

ART. 11 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. la proponente rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

2. la proponente autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

La Proponente

per il Comune



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 Via Santa Croce denominato ATR 11 "Lodetto cascina Inverardi" di proprietà Inverardi Valentina.***

Favorevole

Data 06/02/2025

Il Dirigente/Funziionario 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 Via Santa Croce denominato ATR 11 "Lodetto cascina Inverardi" di proprietà Inverardi Valentina.***

Favorevole

Data 06/02/2025

Il Dirigente/Funziionario delegato
GALLONE GIUSEPPE
(Firmato digitalmente)