



CITTA' DI ROVATO
(PROVINCIA DI BRESCIA)

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 88

OGGETTO: *Adozione piano attuativo ATP 9 "Cozzanoli" presentato da Giudici S.p.A., interessante i mappali 385, 293, 40, 291, 35 del Foglio 18 e mappali 36, 37, 38, 104, 315, 223, 13 del Foglio 19 del Comune di Rovato.*

L'anno duemilaventicinque addì quattordici del mese di aprile alle ore 10:25 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			5	1

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:

- il Comune di Rovato è dotato di Piano di Governo del Territorio, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 40 del 23.11.2023 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia in data 10.04.2024;
- il Documento di Piano prevede l'attuazione attraverso Ambiti di Trasformazione e l'allegato P0 ne definisce le modalità di attuazione;
- tra gli ambiti di attuazione residenziali è previsto l'ATP 9 "Cozzanoli";
- in data 11.03.2025, prot. n. 11510, così come integrato in data 14.03.2025 prot. n. 11751 e in data 01.04.2025 n. 11661 di prot., è stato depositato il progetto di piano attuativo da parte della Società Giudici S.p.A. con sede in via Rondinera, 17, Rogno, (BG) C.F. P.IVA 00226710168, redatto dall'Ing. Pietro Spatti e dalla Geom. Mara Verzeletti, interessante i mappali 385, 293, 40, 291, 35 del Foglio 18 e mappali 36, 37, 38, 104, 315, 223, 13 del Foglio 19 del Comune di Rovato in Via Milano, di proprietà dei Lottizzanti e composto dai seguenti elaborati:
 - TAVOLA 01 Planimetria Stato di Fatto Estratti e Documentazione Fotografica
 - TAVOLA 02 Planimetria Generale e dati di Progetto
 - TAVOLA 03 Planimetria generale di Progetto e Cessioni
 - TAVOLA 04 Sezioni di Progetto e Particolari Pista Ciclabile A
 - TAVOLA 05 Sezioni di Progetto e Particolari Pista Ciclabile B
 - TAVOLA 06 Planimetria Reti Tecnologiche(Progetto opere urbanizzazione)
 - ALLEGATO A Relazione tecnica
 - ALLEGATO B Valutazione paesistica
 - ALLEGATO C Bozza convenzione urbanistica
 - ALLEGATO D Computo Metrico Estimativo
 - ALLEGATO E CME Illuminotecnico
 - ALLEGATO F Progetto illuminotecnico
 - ALLEGATO G Pareri Enti
 - ALLEGATO H Relazione Geologica R1-R3
 - ALLEGATO I Relazione acustica
 - ALLEGATO L Invarianza idraulica
 - ESTRATTI
 - Quadro Economico
 - Autorizzazione accesso provinciale
 - TAV. 1 Accesso provinciale
 - TAV. 2 Accesso provinciale
 - TAV. 3 Accesso provinciale

Esaminato il piano attuativo presentato, che prevede una superficie territoriale di mq 73.283,40 per un'edificabilità massima di mq 32.072,12 di superficie coperta con destinazione produttiva;

Dato atto che le norme di Piano prevedono il reperimento di 4.796,25 mq di aree a standard e che il progetto prevede una superficie a standard pari a 7.234,17, ampiamente maggiore a quanto richiesto;

Ritenuto di non acquisire le aree a standard ma assoggettarle all'uso pubblico al fine di non dover sostenere l'onere della manutenzione di tali aree;

Dato atto che sono previsti standard qualitativi, di cui all'art. 10.2 delle NTA del Documento di Piano, così come stabilito con deliberazione della Giunta Comunale n. 200 del 07.10.2024, pari al 8% della ST e quindi € 112.50 x 3.319,73 = € 373.470,12 che saranno versati contestualmente alla sottoscrizione della convenzione urbanistica;

Dato atto che dal conteggio di cui sopra sono escluse le aree assoggettate al comma 6 dell'articolo n. 28.5 delle NTA del DP;

Considerato che il Piano Attuativo prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione extra comparto, consistenti nella realizzazione di una pista ciclabile su Via Milano, illuminata e dotata di rete di raccolta delle acque bianche e che i lottizzanti si impegnano alla realizzazione della stessa per un controvalore di € 513.058,98 + IVA;

Rilevato, inoltre, che la realizzazione del comparto produttivo avrebbe creato reliquati stradali in prossimità della S.P. n. 16, difficili da mantenere e poco funzionali per la collettività e che i Lottizzanti si sono impegnati ad acquisire la proprietà comunale costituente la scarpata interposta tra il sedime stradale e la proprietà privata per una superficie di mq 680 ad un valore di acquisizione pari a quello della monetizzazione di € 65,00/mq, per un importo complessivo di € 44.200,00, liberando l'Amministrazione comunale da futuri e gravosi impegni di manutenzione;

Visto l'art. 28 delle norme tecniche attuative del Documento di Piano;

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 convenzione urbanistica allegato 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;

Visto il parere favorevole della Commissione del paesaggio espresso in data 26.03.2025;

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 attuativo 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 richiamare le premesse sopra riportate che costituiscono parte integrante della presente deliberazione;
- 2) di adottare, ai sensi dell'art. 14 della Legge Regionale n. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni, il piano attuativo presentato in data 11.03.2025, prot. n. 11510, così come integrato in data 14.03.2025 prot. n. 11751 e in data 01.04.2025 n. 11661 di prot. dalla Società Giudici S.p.A., con sede in via Rondinera, 17, Rogno, (BG) C.F. P.IVA 00226710168, redatto dall'Ing. Pietro Spatti e dalla Geom. Mara Verzeletti, interessante i mappali 385, 293, 40, 291, 35 del Foglio 18 e mappali 36, 37, 38, 104, 315, 223, 13 del Foglio 19 del Comune di Rovato in Via Milano, composto dagli elaborati citati in premessa;
- 3) di approvare l'allegato schema di convenzione urbanistica;
- 4) di dare atto che il piano attuativo prevede il reperimento dello standard urbanistico che sarà ceduto nella forma dell'uso pubblico delle aree;
- 5) di dare atto che il piano attuativo prevede l'acquisizione da parte dei lottizzanti di reliquati stradali di proprietà comunale posti tra la carreggiata della S. P. n. 16 e il comparto produttivo per mq 680,00 ad un valore di 65 €/mq pari ad un importo di € 44.200,00;
- 6) di dare atto che il piano attuativo prevede la corresponsione di uno standard qualitativo previsto dall'articolo 10.2 delle NTA del Documento di Piano, così come stabilito con deliberazione della Giunta Comunale n. 200 del 07.10.2024, pari al 8% della ST pari a € 112.50 x 3.319,73 = € 373.470,12;

- 7) *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;*
- 8) *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.*
- 9) *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;*
- 10) *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. 88 DEL 14/04/2025

OGGETTO: *Adozione piano attuativo ATP 9 "Cozzanoli" presentato da Giudici S.p.A., interessante i mappali 385, 293, 40, 291, 35 del Foglio 18 e mappali 36, 37, 38, 104, 315, 223, 13 del Foglio 19 del Comune di Rovato.*

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 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 attuativo ATP 9 "Cozzanoli" presentato da Giudici S.p.A., interessante i mappali 385, 293, 40, 291, 35 del Foglio 18 e mappali 36, 37, 38, 104, 315, 223, 13 del Foglio 19 del Comune di Rovato.***

Favorevole

Data 11/04/2025

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 attuativo ATP 9 "Cozzanoli" presentato da Giudici S.p.A., interessante i mappali 385, 293, 40, 291, 35 del Foglio 18 e mappali 36, 37, 38, 104, 315, 223, 13 del Foglio 19 del Comune di Rovato.***

Favorevole

Data 11/04/2025

Il Dirigente/Funziario delegato
GALLONE GIUSEPPE
(Firmato digitalmente)

**COMUNE DI ROVATO
PROVINCIA DI BRESCIA**

progetto

PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO "ATP 9"

proprietà

Sig.ra GIORDANI MARIA, PONTOGLIO S.A.S, GIUDICI S.P.A.,COMUNE DI ROVATO

committenti

GIUDICI S.P.A.

progettisti

Ing. Spatti Pietro

Geom. Mara Varzeletti

data

MARZO 2025

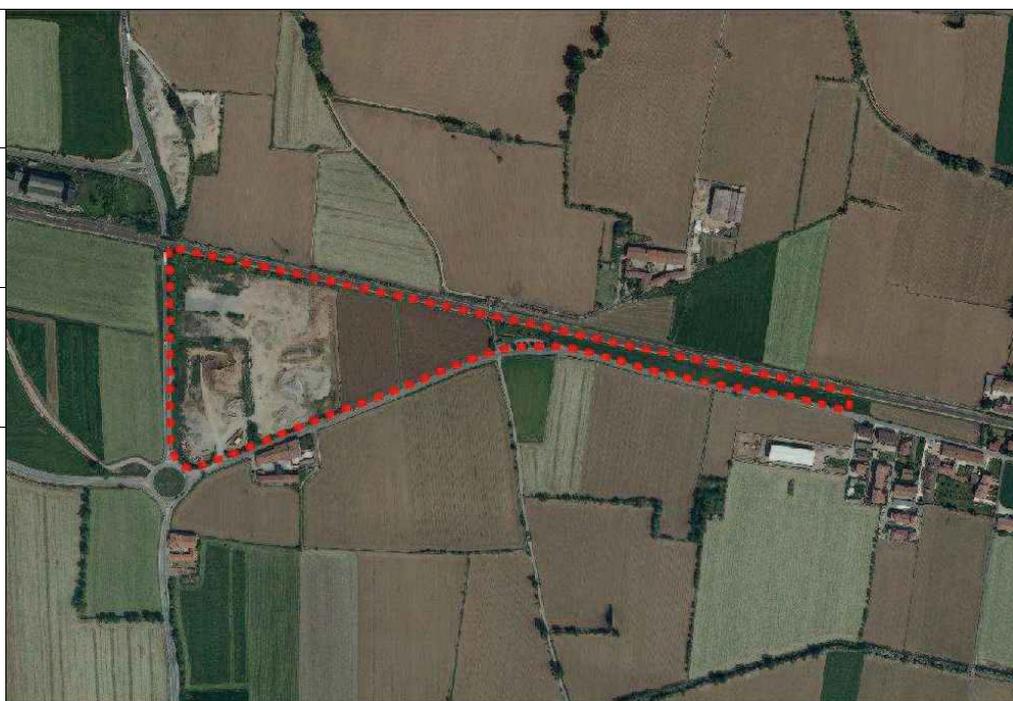
aggiornamenti

scala

VARIE

tavola

C



oggetto

BOZZA DI CONVENZIONE URBANISTICA

committente

GIUDICI S.P.A.

i progettisti

Studio Tecnico Spatti
Via S. Francesco n°35, 24060 Rogno (BG)
Tel. 035 967236 - Fax 035 967236
ing.spatti@gmail.com

Studio Tecnico Geom. Mara Varzeletti
Via S. Andrea, 160 - 25038 Rovato (BS)
Tel. e Fax 030/72 43 659 cell. 328 0391292
verzelettimara@futurweb.info
c.f.: VRZ MRA 75H63 H5980 - P.I.: 01921930986



COMUNE DI ROVATO
(Provincia di Brescia)

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
-PIANO ATTUATIVO-
PER AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO
DI INIZIATIVA PRIVATA
denominato
«ATP9 Cozzanoli
Articolo 28, legge 17 agosto 1942, n. 1150
e degli art. 12 e 14 della legge regionale n. 12/2005**

Adottato con deliberazione della Giunta comunale n. ____ del _____
Approvato con deliberazione della Giunta comunale n. ____ del _____

CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO DI PIANO ATTUATIVO

L'anno duemila _____, addì _____ del mese di _____ (___/___/200___), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, notaio in _____ si sono costituiti il Signor:

_____ in qualità di Legale Rappresentante
della società/ditta _____, con sede in _____
via _____, quest'ultima ha la disponibilità delle aree situate nel Comune censuario e amministrativo di _____ (provincia di _____), individuate ai mappali n. 385, 293, 40, 291 del foglio n. 18 e ai mappali n. 36, 37, 38, 104 e 223 del foglio n. 19 N.C.T.R., di mq 70.015,00 Catastali, soggetto nel seguito del presente atto denominato semplicemente "Soggetto Attuatore", da una parte;

e il Signor Arch. De Simone Giovanni Junior, nato a _____ il _____ in qualità di responsabile del settore edilizia privata e urbanistica _pro tempore del Comune di Rovato, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con la deliberazione del _____ comunale n. _____ in data _____

PREMESSO

A) che il sopraindicato intervenuto "Soggetto Attuatore" dichiara di avere la piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;

B) che in data la Giunta Comunale con deliberazione n..... del e n..... del ha adottato e approvato il Piano di Lottizzazione ATP9 Cozzanoli (PESUAP/2025/...../PDC);

C) che le aree di cui alla convenzione hanno una superficie Catastale totale di 72.688,37 di cui 70.015,00 in disponibilità del Soggetto Attuatore ed i restanti di proprietà del Comune di Rovato e di Ferrovie dello Stato s.p.a. ed una Superficie totale territoriale di mq 73.053,40 di cui 70.401,05 in disponibilità del Soggetto Attuatore e sono classificate nel vigente Piano di Governo del Territorio P.G.T. come zona "AT aree di trasformazione" disciplinata dall'art. 28 delle norme tecniche attuative del documento di piano e dagli articoli 8, 9, 10, 11, 12 e 19 delle norme tecniche del piano delle regole;

D) che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che lo subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

E) che è prevista la formazione di due lotti distinti, entrambi con destinazione artigianale, ai quali viene assegnata capacità edificatoria, di cui il Lotto n°1 di competenza del Soggetto Attuatore e il Lotto n°2 di proprietà di RFI in quanto soggetto proprietario;

F) che il Soggetto Attuatore intende sottoscrivere la presente convenzione al fine di realizzare un sito produttivo per la produzione di conglomerati bituminosi, costituito dall'impianto di produzione medesimo e da altre strutture e impianti come riportato negli elaborati grafici progettuali allegati al progetto di sviluppo dell'ATP09 – Cozzanoli, strategico per la continuità aziendale e lo sviluppo del proprio "core business".

VISTI

A) La domanda di approvazione di piano attuativo, 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. _____ del _____, esecutiva, con la quale veniva adottato il piano attuativo;

- C) La deliberazione della Giunta comunale n. ____ del____ , esecutiva, con la quale veniva approvato definitivamente il Piano Attuativo;
- D) 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;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. Il Soggetto Attuatore si 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 della convenzione.
2. Il Soggetto Attuatore è obbligato in solido per sé e per suoi aventi causa a qualsiasi titolo; in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore con la presente convenzione 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 Soggetto Attuatore 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.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla stipula della presente convenzione tra le parti.
2. Tutte le opere di urbanizzazione, ivi comprese le opere relative alla viabilità, devono essere ultimate entro il termine di validità della presente convenzione.
3. La realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse.
4. Fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni dalla data della stipula della presente convenzione.
5. Successivamente alla scadenza della validità della presente convenzione, il Soggetto Attuatore potrà comunque richiedere ed ottenere i legittimi titoli abilitativi per l'edificazione della volumetria non ancora realizzata, fino alla concorrenza massima di quanto previsto dal piano attuativo, mantenendo i parametri urbanistici ivi definiti. L'area avrà quindi destinazione artigianale di completamento per il territorio comunale.
6. Il Comune si riserva la facoltà di richiedere il trasferimento a proprio favore delle aree in cessione (aree per le urbanizzazioni, standards, etc.), in forma gratuita, a far data dalla sottoscrizione della presente Convenzione Urbanistica ed entro il termine di validità della Convenzione medesima.

ART. 4 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve essere coerente con il progetto definitivo integrante il piano attuativo, con le osservazioni accolte e gli emendamenti introdotti in sede di approvazione definitiva o

comunque concordati tra le parti in attuazione delle deliberazioni comunali. Alla progettazione esecutiva si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni del Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36.

2. Il progetto esecutivo deve essere reso disponibile per le prescritte approvazioni entro 6 (sei) mesi dalla stipula della presente convenzione.
3. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione è redatto da tecnici abilitati individuati dal Soggetto Attuatore, a sua cura e spese. In caso di mancato rispetto del termine di cui al comma 2, salvo proroghe motivate o sospensioni per *factum principis*, il Comune può, previa diffida notificata al Soggetto Attuatore, procedere alla redazione d'ufficio, mediante l'affidamento a tecnici abilitati, a propria cura ma a spese del Soggetto Attuatore.
4. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche, ovvero titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo, di cui agli articoli 2, 3 e 6 del decreto legislativo 17 marzo 1995, n. 158. Tali opere possono essere progettate dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico del Soggetto Attuatore; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 8. Il progetto esecutivo di cui al comma 1 deve comunque tener conto delle opere di cui al presente comma in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione, costi preventivati da sostenere. La mancata progettazione o inerzia da parte degli enti competenti alla redazione della progettazione a loro carico, costituisce motivo sufficiente per chiedere proroga dei termini di cui al comma 2.
5. Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione e prima del collaudo, il progetto esecutivo deve essere integrato, a cura del direttore dei lavori, dagli elaborati «*as built*» che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché da un piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni dell'articolo 102 del Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50.
6. Le spese tecniche per la redazione del piano attuativo e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono estranee alla presente convenzione.

ART. 5 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione sono eseguite direttamente dal Soggetto Attuatore, a propria cura e spese, in conformità ad apposito progetto esecutivo di cui all'articolo 4.
2. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche, di cui all'articolo 2, comma 2, lettera b), della legge 11 febbraio 1994, n. 109 e successive modifiche e integrazioni, ovvero titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo, di cui agli articoli 2, 3 e 6 del decreto legislativo 17 marzo 1995, n. 158. Tali opere sono eseguite e dirette dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico del Soggetto Attuatore; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 8. Il progetto esecutivo di cui al comma 1 deve comunque tener conto delle opere di cui al presente comma in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione, costi preventivati da sostenere.
3. Alle prestazioni della direzione dei lavori si applicano le medesime disposizioni previste per l'esecuzione delle opere ai sensi del comma 1.
4. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione devono essere soggetti qualificati ai sensi del d.P.R. 25 gennaio 2000, n. 34 e, ove occorra, ai sensi della legge 5 marzo 1990, n. 46.

ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Il Soggetto Attuatore assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di piano attuativo, che saranno meglio precisate nel progetto esecutivo di cui all'articolo 4, e di seguito descritte:
 - A.1. accessi veicolari;
 - B.1. spazi di sosta e di parcheggio privato realizzato all'interno del lotto edificabile;
 - D.1. allacciamento alla rete idrica per l'acqua potabile;
 - E.1. allacciamento alla rete di distribuzione del gas metano;
 - F.1. allacciamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica;
 - F.3. almeno n. 1 cabina di trasformazione di media tensione;
 - G.1. allacciamento alla rete telefonica fissa;
 - H. spazi di verde completo di piantumazioni.
2. La potenzialità minima dei servizi per l'energia elettrica, per il gas metano e per l'acqua potabile è quella prevista dagli elaborati del Piano Attuativo. Ogni maggiore richiesta che si rendesse necessaria nel futuro rimarrà a carico del Soggetto Attuatore, comunque estranea alle obbligazioni del Comune.
3. Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con i criteri di cui all'articolo 40 della legge 1 agosto 2002, n. 166 e degli articoli 34 e seguenti della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26.
4. Tutte le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e, se queste ultime lo richiedano, al parere dell'A.R.P.A. o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale.
5. Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui al titolo III, capi III e IV e all'allegato 5 del decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152, nonché delle altre norme da questo richiamate.
6. Il Soggetto Attuatore assume inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo; rimane dunque a proprio carico:
 - a) la predisposizione, all'interno del lotto n°1 di uno stacco per ciascun servizio tecnologico previsto, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete;
 - b) la realizzazione della segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa a servizio della strada comunale via Milano per il tratto in adiacenza alle aree interessate dal piano attuativo;
 - c) Rimane inteso fin d'ora che non verrà fornito nessun servizio tecnologico, né sua predisposizione, per il lotto n°2, di proprietà di Ferrovie dello Stato.

ART. 6 bis- OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA EXTRA COMPARTO

1. Il Soggetto Attuatore assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria ulteriori/extra comparto, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di piano attuativo, che saranno meglio precisate nel progetto esecutivo di cui all'articolo 4, e di seguito descritte:
 - A.2. percorsi pedonali e ciclabili;
 - C.2. raccolta acque meteoriche relative ai percorsi pedonali e ciclabile;
 - F.2. rete di pubblica illuminazione completa di punti luce;
2. Il Soggetto attuatore si impegna a realizzare a propria cura e spese il percorso pedonale e ciclabile descritto nelle Tavole di progetto n. 02, 04 e 05 completo di illuminazione come da progetto illuminotecnico allegato.
3. L'importo di realizzazione delle opere di cui al comma 2 del presente articolo, pari ad Euro 513.058,98+ IVA, non verrà scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria di cui al successivo art. 10.

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Il Piano di Governo del Territorio non prevede nel comparto la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.

ART. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Le opere di cui ai punti D1, E1, F1, e G1 dell'articolo 6, sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva di cui all'articolo 5, comma 2, i quali ne curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo tecnico e funzionale delle stesse.
2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria.
3. Per quanto attiene le opere di cui ai punti D1, E1, F1, e G1 dell'articolo 6, il Soggetto Attuatore provvede tempestivamente, e comunque entro sessanta giorni dalla sottoscrizione della convenzione, a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, per l'attrezzamento dell'intero comparto del piano attuativo, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. Il Soggetto Attuatore provvede al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi fissati dai soggetti esecutori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla presente convenzione.
4. Qualora alla stipula della presente convenzione gli oneri di cui ai commi precedenti siano già stati corrisposti e le relative obbligazioni assolte, in tutto o in parte, per uno o più d'uno dei servizi a rete di competenza di soggetti operanti in regime di esclusiva, le garanzie di cui all'articolo 12 sono ridotte di conseguenza.
5. Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva, si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente dei lavori murari o diversi lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi sono eseguiti ed assolti con le stesse modalità previste per tutte le altre opere di urbanizzazione primaria.
6. Restano in ogni caso a carico del Soggetto Attuatore, che ne deve tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza dello stesso Soggetto Attuatore ovvero causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto esecutivo.

ART. 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive del Soggetto Attuatore a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:
 - a) eventuali strade a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previsti come da cedere al Comune né da asservire all'uso pubblico dal progetto esecutivo o dal planivolumetrico, da chiudere con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;
 - b) posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
 - c) verde privato in genere, interno al lotto ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;
 - d) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
 - e) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.

ART. 10 – SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. Si dà atto che la quota di contributo, relativo alle opere di urbanizzazione, per il rilascio dei permessi, giusto DPR 380/2001 e s.m.i., è stata determinata, in base alla S.L. massima ammessa dal Piano Attuativo in complessivi € 373.470,09, di cui € 174.286,05 per urbanizzazioni primarie ed € 199.184,04 per urbanizzazioni secondarie, così suddivise e calcolate:

Tabella Oneri di Urbanizzazione Primaria 10,50 € / mq. (Riferito a S.L.)

Proprietà	Fg.	Mapp.	Sup. Territoriale S.T. (mq.)	Sup. Lorda Pavim. S.L. (mq.)	Valore (€)
Pontoglio	18	293	15.181,78	6.072,71	Già assolti PII31 (art. 28.5 NTA)
		385	14.348,57	5.739,43	Già assolti PII31 (art. 28.5 NTA)
Giordani	18	40	15.322,25	6.128,90	64.353,45
		291	18.237,28	7.294,91	76.596,58
	19	36	150,00	60,00	630,00
		37	3.155,60	1.262,24	13.253,52
		38	2.454,73	981,89	10.309,87
		104	1.473,84	589,54	6.190,13
Ferrovie	19	315	625,98	250,39	2.629,10
Giudici	19	223	77,00	30,80	323,40
Strade / Fossi / Verde			2.256,37		Non dovuti
Totale			73.283,40	28.410,81	174.286,05

Tabella Oneri di Urbanizzazione Secondaria 12,00 € / mq. (Riferito a S.L.)

Proprietà	Fg.	Mapp.	Sup. Territoriale S.T. (mq.)	Sup. Lorda Pavim. S.L. (mq.)	Valore (€)
Pontoglio	18	293	15.181,78	6.072,71	Già assolti PII31 (art. 28.5 NTA)
		385	14.348,57	5.739,43	Già assolti PII31 (art. 28.5 NTA)
Giordani	18	40	15.322,25	6.128,90	73.546,8
		291	18.237,28	7.294,91	87.538,92
	19	36	150,00	60,00	720,00
		37	3.155,60	1.262,24	15.146,88
		38	2.454,73	981,89	11.782,68
		104	1.473,84	589,54	7.074,48
Ferrovie	19	315	625,98	250,39	3.004,68
Giudici	19	223	77,00	30,80	369,60
Strade / Fossi / Verde			2.256,37		Non dovuti
Totale			73.283,40	28.410,81	199.184,04

2. A scomputo dei contributi come sopra determinati, il soggetto attuatore, provvederà all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione da realizzarsi secondo le indicazioni quantitative e qualitative dettagliatamente riportate nell'allegato Computo metrico del presente Piano Attuativo, dal quale si dimostra che l'importo complessivo delle opere a proprio carico da progetto è pari ad Euro 375.795,54.

3. Si dà atto che nulla è dovuto come oneri di urbanizzazione primaria e secondaria fino alla concorrenza di 11.812,14 mq di superficie lorda di pavimento edificata all'interno di tutto il Lotto n°1. Gli oneri riferiti a tale superficie, relativa ai mappali 293 e 385 del Fg. 18, come previsto dell'art. 28.5 "Criteri di Intervento" comma 6 delle NTA del Documento di Piano, sono stati infatti già assolti nell'ambito del PII31.

ART. 11 - DIMENSIONAMENTO DI AREE A STANDARD

1. Ai sensi del Piano dei servizi integrante il vigente P.G.T. le aree a standard che competono al piano attuativo, sono così quantificate:

Ambito	Descrizione superfici	Superfici (mq.)
ATP09	Superficie territoriale (S.T.)	73.053,40
	Superficie lorda di pavimento edificabile massima (S.L.)	28.410,81
	Aree a standard previste da P.G.T.	4.796,25
	Aree a standard ulteriori/extracomparto.	4.015,92
	Totale standard a Verde / Parcheggio in cessione al Comune di Rovato (in parte cessione di proprietà, in parte in utilizzo uso pubblico)	8.812,17

2. In relazione all'attuazione delle previsioni del P.G.T., alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del piano attuativo, all'interno di quest'ultimo sono reperite direttamente aree a standard ordinario ai sensi del comma 1, per una superficie totale netta di mq. 8.812,17 (comprensivo di aree standard previste da P.G.T.).

3. Considerata la particolare natura della lottizzazione con un solo utilizzatore, l'amministrazione comunale ha specificatamente chiesto di non realizzare il parcheggio pubblico in quella particolare zona del territorio, in quanto creerebbe problemi di gestione e di ordine pubblico e allo stesso tempo non sarebbe utile per la collettività perché molto distante dalla zona abitata.

Si ritiene pertanto di reperire ugualmente il quantitativo di standard previsto dall'art. 28.5 delle NTA del Piano delle regole ma di destinarlo a verde.

ART. 12 - STANDARD QUALITATIVI

1. Il Soggetto Attuatore si impegna a corrispondere al Comune di Rovato lo "standard di qualità o aggiuntivo" desunto dal verbale di Giunta Comunale n. 200 del 07/10/2024 diritti di segreteria in ambito edilizio e per le attività produttive, oneri di urbanizzazione e importi per la monetizzazione standard urbanistici non reperiti e di qualità - anno 2025 - pari ad $E 112.50 \times 8\% = E 9,00$ (nove/00) al mq di Superficie Territoriale relativo ai seguenti mappali:

Tabella Standard di Qualità o Aggiuntivo 9,00 € / mq. (Riferito a S.T.)

Proprietà	Fg.	Mapp.	Sup. Territoriale S.T. (mq.)	Sup. Lorda Pavim. S.L. (mq.)	Valore (€)
Pontoglio	18	293	15.181,78	6.072,71	Già assolti PII31 (art. 28.5 NTA)
		385	14.348,57	5.739,43	Già assolti PII31 (art. 28.5 NTA)
Giordani	18	40	15.322,25	6.128,90	137.900,25
		291	18.237,28	7.294,91	164.135,52

	19	36	150,00	60,00	1.350,00
		37	3.155,60	1.262,24	28.400,40
		38	2.454,73	9.81,89	22.092,57
		104	1.473,84	5.89,54	13.264,56
Ferrovie	19	315	625,98	250,39	5.633,82
Giudici	19	223	77,00	30,80	693,00
Strade / Fossi / Verde			2.256,37		Non dovuti
Totale			73.283,40	28.410,81	373.470,12

2. L'importo sopra determinato verrà versato dal soggetto attuatore alla sottoscrizione della presente convenzione tramite assegno circolare intestato al Comune di Rovato_____.
3. Si dà atto che il Soggetto attuatore, ai sensi dell'art. 28.5 "Criteri di Intervento" comma 6 delle NTA del Documento di Piano, non deve reperire la quota di dotazioni territoriali aggiuntive di cui all'art. 10.2 delle NTA (standard di qualità aggiuntivi 8% ST) per i mappali 293 e 385 del foglio 18.
4. Il Soggetto Attuatore, in ottemperanza a quanto stabilito dai punti successivi, corrisponderà al Comune di Rovato lo "standard di qualità o aggiuntivo" desunto dal verbale di Giunta Comunale n. 200 del 07/10/2024 diritti di segreteria in ambito edilizio e per le attività produttive, oneri di urbanizzazione e importi per la monetizzazione standard urbanistici non reperiti e di qualità -anno 2025 - pari ad $E\ 120,00 \times 10\% = E\ 12,00$ (dodici/00) al mq di Superficie Lorda relativo ai seguenti mappali:

Tabella Standard di Qualità o Aggiuntivo 12,00 € / mq. (Riferito a S.L.)

Proprietà	Fg.	Mapp.	Sup. Territoriale S.T. (mq.)	Sup. Lorda Pavim. S.L. (mq.)	Valore (€)
Pontoglio	18	293	15.181,78	6.072,71	Già assolti PII31 (art. 28.5 NTA)
		385	14.348,57	5.739,43	Già assolti PII31 (art. 28.5 NTA)
Giordani	18	40	15.322,25	6.128,90	73.546,80
		291	18.237,28	7.294,91	87.538,94
	19	36	150,00	60,00	720,00
		37	3.155,60	1.262,24	15.146,88
		38	2.454,73	981,89	11.782,70
		104	1.473,84	589,54	7.074,43
Ferrovie	19	315	625,98	250,39	3.004,70
Giudici	19	223	77,00	30,80	369,60
Strade / Fossi / Verde			2.256,37		Non dovuti
Totale			73.283,40	28.410,81	199.184,04

5. Si dà atto che il Soggetto attuatore, ai sensi dell'art. 28.5 "Criteri di Intervento" comma 6 delle NTA del Documento di Piano, non deve reperire la quota di dotazioni territoriali aggiuntive di cui all'art. 10.2 delle NTA (standard di qualità aggiuntivi 10% SL) per i mappali 293 e 385 del foglio 18.
6. Gli Standard di qualità relativi alla SL prevista di cui all'art. 12 punto 4, verranno versati dai lottizzanti alla Tesoreria del Comune contestualmente all'eventuale ritiro del / dei Permesso/i a Costruire per l'edificazione

delle nuove costruzioni artigianali in misura proporzionale alla superficie autorizzata con il singolo provvedimento.

7. In relazione ai precedenti punti 12.4, 12.5 e 12.6 si precisa che fino alla concorrenza di 11.812,14 mq di superficie lorda di pavimento edificata all'interno di tutto il Lotto n°1, il Soggetto attuatore non deve reperire la quota di dotazioni territoriali aggiuntive di cui all'art. 10.2 delle NTA (standard di qualità aggiuntivi 8% ST e standard di qualità aggiuntivi 10% SL) e conseguentemente non dovranno essere versate somme al Comune per standard di qualità relativi alla SL, ai sensi dell'art. 28.5 "Criteri di Intervento" comma 6 delle NTA del Documento di Piano.
8. Con la stipula della presente convenzione, alla luce delle determinazioni dei competenti organi comunali e dato atto dell'intervento che il Soggetto Attuatore intende porre in essere, come indicato in premessa e descritto nell'art. 14, il Comune di Rovato si impegna a rispettare le ulteriori determinazioni degli enti competenti, nel pieno rispetto della normativa vigente in materia urbanistica ed ambientale, procedendo nei termini di legge all'emissione dei successivi conseguenti provvedimenti di propria competenza.

ART. 13 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 6 da eseguirsi a cura e spese del Soggetto Attuatore e dei relativi oneri accessori, al netto degli oneri della Sicurezza ammonta a euro 472.225,95 (Quattrocentosettantaduemiladuecentoventicinque/95 Euro), come risulta dal quadro economico approvato unitamente al piano attuativo, comprensivo dei costi di costruzione da computo metrico estimativo, redatto sulla base del Prezziario delle opere Edili pubblicato dalla C.C.I.I.A. di Brescia in vigore al momento della presentazione del Piano, oltre I.V.A.
 - 1/a. L'importo preventivato delle opere di urbanizzazione primaria extra comparto di cui all'art. 6/bis da eseguirsi a cura e spese del Soggetto Attuatore e dei relativi oneri accessori, al netto degli oneri della Sicurezza ammonta a euro 345.957,25 (Trecentoquarantacinquemilanovecentocinquantesette/25 Euro), come risulta dal quadro economico approvato unitamente al piano attuativo, comprensivo dei costi di costruzione da computo metrico estimativo, redatto sulla base del Prezziario delle opere Edili pubblicato dalla C.C.I.I.A. di Brescia in vigore al momento della presentazione del Piano, oltre I.V.A.
2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il Soggetto Attuatore presta adeguate garanzie finanziarie per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 1, con:
 - polizza fideiussoria assicurativa n. _____ in data _____ emessa da _____ per _____ euro
513.058,98 + IVA () con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto al comma 7.
 - polizza fideiussoria assicurativa n. _____ in data _____ emessa da _____ per _____ euro
375.795,54 + IVA (), con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto al comma 7.
3. Ogni singola garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia, la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta del Soggetto Attuatore, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

4. Ogni singola garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta del Soggetto Attuatore, quando abbia assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'articolo 8 e tale circostanza sia adeguatamente provata mediante l'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati.
5. Le singole garanzie sono prestate con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso Il Soggetto Attuatore è obbligato in solido con i loro fideiussori. Le singole fideiussioni sono operative e soggette ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.
6. Ancorché le garanzie siano commisurate all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1 e al comma 1/a, esse sono prestate per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto *iure privatorum*, sia come autorità che cura il pubblico interesse.
7. Le singole garanzie si estinguono per il 90% (novanta per cento) del loro importo all'approvazione del collaudo favorevole, ancorché tacito, ai sensi dell'articolo 17, comma 2; si estinguono per la parte rimanente una volta ultimati tutti gli interventi edilizi sui lotti degli operatori o loro aventi causa a qualsiasi titolo, e comunque trascorsi 3 (tre) anni dal già menzionato collaudo favorevole.
8. L'esecuzione delle opere di cui al comma 1 ed al comma 1/a devono essere verificate in sede di collaudo; qualora sia verificata una quantità inferiore o diverse modalità di realizzazione che comportino un valore inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, sarà il valore risultante dalla verifica e non quello preventivato oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 14 comma 3. Qualora tale valore sia inferiore a quello determinato con deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 46 della Legge Regionale n. 12/2005, entro l'approvazione del collaudo dovranno essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione afferenti alle edificazioni già autorizzate o comunque assentite

ART. 14 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

1. Le opere attualmente previste nell'elaborato planivolumetrico e di cui già si conoscono le caratteristiche principali consistono in:
 - Impianto di produzione conglomerati bituminosi a caldo realizzato in carpenteria metallica, composto da tramogge, nastri, vaglio, forno di essiccazione, cisterne bitume e apparati complementari per il suo corretto funzionamento, nonché impianti accessori (quale ad esempio impianto di produzione di emulsione bituminosa);
 - Edificio direzionale per l'accoglienza dei clienti e la gestione delle commesse (uffici);
 - Tettoie aperte su più lati per il ricovero degli aggregati destinati alla produzione di conglomerati bituminosi;
 - Edificio artigianale pluripiano per il ricovero / la riparazione dei mezzi d'opera, nonché da destinare a magazzino a servizio dell'attività, con annessi locali spogliatoio e servizi per gli operai e soprastante alloggio del custode;
 - Altre opere / impianti accessori per l'esercizio dell'attività: distributore carburanti ad uso privato, cabina di distribuzione / ricezione / trasformazione dell'energia elettrica e impianto di pesatura mezzi; nonché opere prescritte dalle normative vigenti per la sicurezza e la salute dei luoghi di lavoro, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, riserve idriche antincendio, vasche di laminazione delle acque meteoriche, impianti di trattamento dei reflui, ecc.
2. Contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione, il Soggetto Attuatore può ottenere il permesso di costruire ovvero presentare S.C.I.A. per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano attuativo, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo. L'efficacia del permesso di costruire o della S.C.I.A., in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 19 (Contributo di costruzione

per opere o impianti non destinati alla residenza) 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 S.C.I.A.;

3. Per tutte le costruzioni realizzabili sul lotto fino alla concorrenza della superficie lorda di pavimento (SL) totale riportata nella tabella di cui all'art. 10 (autorizzate sia prima della scadenza del termine di cui all'articolo 3, comma 6, sia successivamente a detta scadenza), gli oneri di urbanizzazione primaria determinati con deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 44 della legge regionale n. 12/2005 non sono dovuti in quanto già assolti con il pagamento diretto delle opere di urbanizzazione;
4. Per tutte le costruzioni realizzabili sul lotto fino alla concorrenza della superficie lorda di pavimento (SL) di 11.812,14 mq (autorizzate sia prima della scadenza del termine di cui all'articolo 3, comma 6, sia successivamente a detta scadenza), non sono dovuti gli oneri di urbanizzazione secondaria e non deve essere reperita la quota di dotazioni territoriali aggiuntive di cui all'art. 10.2 delle NTA (standard di qualità aggiuntivi 8% ST e standard di qualità aggiuntivi 10% SL), ai sensi dell'art. 28.5 "Criteri di Intervento" comma 6 delle NTA del Documento di Piano in riferimento alla superficie relativa ai mappali 293 e 385 del Fg. 18. Si specifica inoltre che, nell'ambito della presente convenzione, saranno corrisposti gli standard di qualità aggiuntivi 8% ST per tutte le costruzioni realizzabili sul lotto fino alla concorrenza della superficie totale lorda di pavimento (SL) riportata nella tabella di cui all'art. 10 (autorizzate sia prima della scadenza del termine di cui all'articolo 3, comma 6, sia successivamente a detta scadenza).
5. Per le costruzioni comunque assentite prima del collaudo la quantificazione o l'esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione di cui al comma 3, è sempre effettuata con la condizione "salvo conguaglio" essendo subordinata all'accertamento del costo documentato effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 13, comma 8.

ART. 15 - 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 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) la realizzazione di edifici (intesi come costruzioni stabili, dotate di copertura, che identificano un volume e uno spazio) aventi qualsiasi configurazione planivolumetrica all'interno del lotto sempre nel rispetto delle distanze legali, delle fasce di rispetto delle infrastrutture presenti e delle altezze massime ammesse per gli edifici;
 - b) la realizzazione di uno o più impianti per la produzione di conglomerati bituminosi e impianti accessori, aventi qualsiasi configurazione planivolumetrica (ivi compresa l'altezza di macchine e camini), sempre nel rispetto delle distanze legali e delle fasce di rispetto delle infrastrutture presenti;
 - c) la realizzazione di qualsiasi tipologia di impianto a servizio dell'attività ivi insediata qualunque essa sia, sempre nel rispetto delle distanze legali e delle fasce di rispetto delle infrastrutture presenti, nonché di altri vincoli eventualmente presenti;
 - d) 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) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni al lotto.
3. Fatto salvo quanto previsto all'articolo 16, 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.

4. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

ART. 16 - 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 S.C.I.A. 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. Il presente comma non si applica per la destinazione residenziale nel limite di 400 mq a servizio dell'alloggio del custode dell'attività di produzione conglomerati bituminosi.
2. È facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato ai sensi dell'articolo 46 della legge regionale 12/2005, 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 del Soggetto Attuatore, 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 della convenzione.
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. 17 - COLLAUDO DEL PIANO ATTUATIVO

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altro adempimento costruttivo, il Soggetto Attuatore presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese del Soggetto Attuatore che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi.
2. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro tre mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, ovvero non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole, a meno negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.
3. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui all'articolo 4, comma 4, della presente convenzione, e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali delle reti e degli impianti di cui all'articolo 8, comma 1. In difetto il Comune, previa diffida al Soggetto Attuatore, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese del Soggetto Attuatore; tale adempimento resta obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo.
4. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata del Soggetto Attuatore ovvero a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune per esigenze proprie quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere. Ai collaudi parziali non si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo di cui al comma 2.

ART. 18 – REGIME DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE E DI STANDARD

1. Si conviene che le aree sulle quali verranno realizzate le opere di urbanizzazione primaria e gli standard urbanistici adibiti a pista ciclabile vengono cedute al Comune di Rovato, mentre le aree a verde rimarranno in capo al soggetto attuatore ma asservite ad “uso pubblico”; permarrà l’obbligo di manutenzione dell’area verde da parte del Soggetto Attuatore o degli aventi causa. Di tale obbligo dovrà essere fatta esplicita menzione nell’atto notarile.
3. Qualora per qualunque motivo, in sede di collaudo o comunque nei dieci anni successivi al medesimo, sia accertato che le aree di standards, siano in misura inferiore a quella prevista dalla presente convenzione, il Soggetto Attuatore è obbligato in solido al reperimento delle aree mancanti. Il Comune, con adeguata motivazione, può disporre che in luogo del reperimento delle aree mancanti o delle quali non sia possibile l’utilizzazione, il Soggetto Attuatore proceda alla loro monetizzazione al prezzo di mercato fermo restando ogni risarcimento del danno.
4. Al fine di evitare il formarsi di reliquati stradali in prossimità della Strada Provinciale 16, difficili da mantenere e poco funzionali per la collettività e non avendo il Comune interesse a partecipare alla lottizzazione il Soggetto Attuatore acquisisce, la proprietà comunale, senza la capacità edificatoria, costituente la scarpata interposta tra il sedime stradale e la proprietà privata. Tale area individuata al Foglio 18 Mappale 35 della superficie di mq 680,00 per un valore, stabilito dalla deliberazione della Giunta comunale n. 59 del 18.03.2024, di €. 65,00/mq, per un importo complessivo di €. 44.200,50 (Quarantaquattromiladuecento/00).
5. Il Comune acquisisce le aree destinate ad allargamento strada e pista ciclabile di cui al Fg. Mappali n. (inserire i mappali derivanti dal frazionamento).

ART. 19 – CESSIONE USO PUBBLICO

Le aree a standard individuate nell’Allegato della presente convenzione sotto la lettera “A” vengono cedute ad uso pubblico al Comune di Rovato in concomitanza con il collaudo positivo delle stesse; ai sensi dell’art. 3 comma 7, il Comune ha la facoltà di richiedere il trasferimento anticipato di tali aree in qualunque momento.

ART. 20 - PUBBLICITA’ DEGLI ATTI

1. Il progetto di piano di piano attuativo è composto da:
 - a) elaborati grafici urbanistici in n. 6 tavole;
 - b) allegati: A relazione tecnica, B Valutazione Paesaggistica, C bozza di Convenzione Urbanistica, D computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria, E atti di proprietà e Contratto preliminare di compravendita, F progetto illuminotecnico, G pareri enti, H Relazione Geologica, I Relazione Acustica, L Relazione di Invarianza Idraulica;
 - c) elaborato planimetrico (allegato “A”) per l’individuazione delle aree delle quali è prevista la cessione al Comune di Rovato e delle aree da acquisire dal Comune di Rovato;
 - d) quadro economico indicante tutti gli oneri accessori e connessi agli obblighi convenzionali.
2. Il progetto di piano attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e il Soggetto Attuatore, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, lettere a), b), c), e d), 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. 21 - SPESE

1. 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 afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del Soggetto Attuatore.

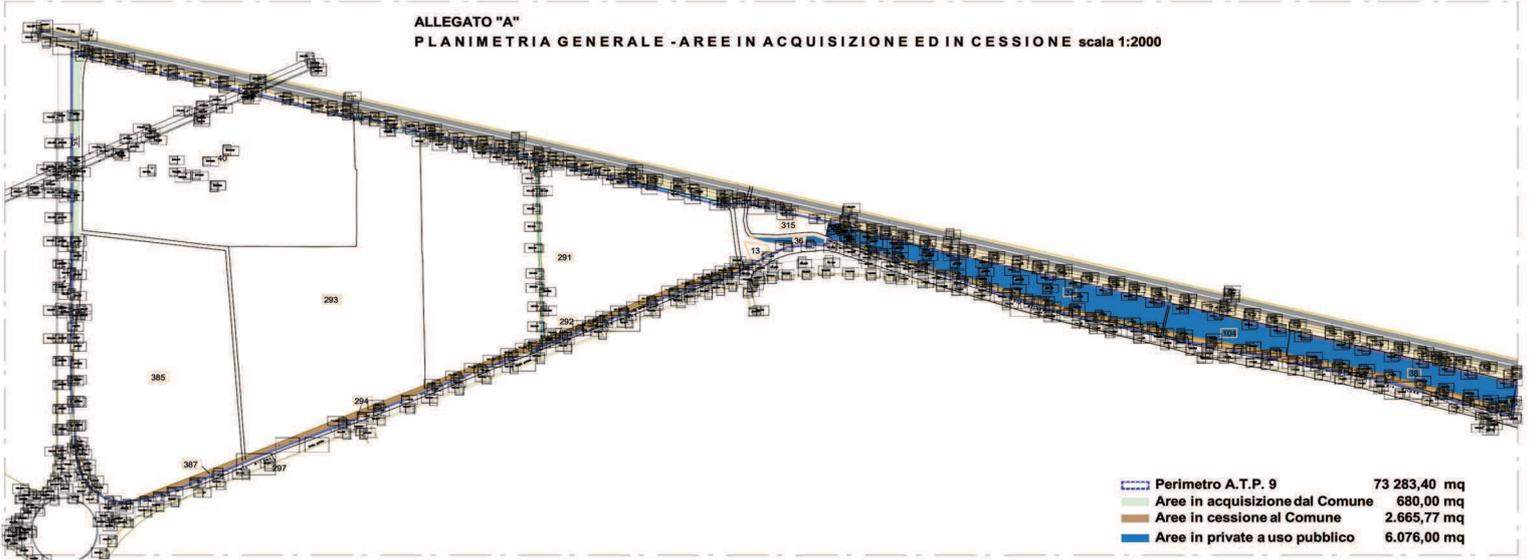
ART. 22 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Il Soggetto Attuatore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. Il Soggetto Attuatore autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano di Governo del Territorio P.G.T.; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342, per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

Il progetto è comprensivo dei seguenti elaborati grafici e Relazioni Tecniche:

- Tav. 1 – Rilievo celerimetrico, rilievo Fotografico ed Estratti cartografici
- Tav. 2 – Planimetria generale di Progetto e dati planivolumetrici
- Tav. 3 – Planimetria generale di Progetto e Cessioni
- Tav. 4 – Sezioni di progetto e particolare pista ciclabile A
- Tav. 5 – Sezioni di progetto e particolare pista ciclabile B
- Tav. 6 – Planimetria reti tecnologiche
- Tav. A – Relazione tecnico descrittiva- Norme Tecniche di Attuazione di Piano
- Tav. B – Valutazione Paesaggistica
- Tav. C – Bozza di convenzione Urbanistica
- Tav. D – Computo metrico Estimativo Opere di Urbanizzazione Primaria
- Tav. E – Atti di Proprietà’ – Contratto Preliminare di Compravendita -
- Tav. F – Progetto Illuminotecnico
- Tav. G – Pareri Enti
- Tav. H – Relazione Geologica
- Tav. I – Relazione previsionale del Clima Acustico
- Tav. L – Relazione di Invarianza Idraulica
- Allegato “A” Cessione aree uso pubblico e acquisizione area Comunale
- Quadro economico

ALLEGATO "A"
PLANIMETRIA GENERALE - AREE IN ACQUISIZIONE ED IN CESSIONE scala 1:2000



Perimetro A.T.P. 9	73 283,40 mq
Aree in acquisizione dal Comune	680,00 mq
Aree in cessione al Comune	2.665,77 mq
Aree in private a uso pubblico	6.076,00 mq