

**BOZZA di ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO**  
**PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO DENOMINATO "COMPARTO P.A. 10" SU**  
**AREA PRIVATA SITA IN CASTENEDOLO IN VIA GIUSEPPE GARIBALDI SNC**

Il giorno .... (...) del mese di ..... dell'anno .... (duemilaventi...), a....., Via .....; avanti a me .....,  
..... Notaio in ....., iscritto al Collegio Notarile di .....

sono comparsi, senza la presenza dei testimoni con il consenso delle parti e di me Notaio, i Sig.ri

BIANCHETTI MARIA CLELIA, nata a ..... il ....., domiciliata a ..... in via ..... n. ..., c.f. ....;

PASSANTE MARIO, nato a ..... il ....., domiciliato a ..... in via ..... n. ...., c.f. ....;

di seguito indentificati come Soggetti Proponenti,

**PREMESSO CHE**

- A. nel PGT vigente, in via Giuseppe Garibaldi, è localizzata un'area, identificata catastalmente al NCT foglio 13 particelle 367 (parte), 454 (parte), 535,536,537,539,542,543, classificata urbanisticamente in zona B5 "Edilizia residenziale di completamento del tessuto urbanizzato" - comparto PA.10, per una superficie complessiva pari a circa 2.243 mq;
- B. la normativa di attuazione della zona B5 (art. 38 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole), per i lotti di tipo PA, prevede la possibilità di realizzare nuove costruzioni previa preventiva approvazione di piano attuativo, con cessione oppure monetizzazione delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'area e la compartecipazione alla integrazione dei servizi generali per la collettività locale, nella quantità minima prevista dall'art. 17.1 e 17.2 delle medesime norme di attuazione;
- C. le norme della zona B5 – comparto PA.10 (art. 38 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole) prevedono:  
*"volume massimo edificabile: mc 900,00;*  
*servizi da realizzare: parcheggi e strada di collegamento tra via Garibaldi e l'azienda agricola a nord, da realizzare lungo la porzione orientale del lotto, anche mediante adeguamento e miglioramento del tracciato stradale privato già esistente";*
- D. la sig.ra BIANCHETTI MARIA CLELIA e il sig. PASSANTE MARIO dichiarano di avere la piena disponibilità delle aree identificate catastalmente al NCT del Comune Censuario di Castenedolo al foglio 13 particelle 535 e 539, con superficie complessiva catastale pari a 1.925 mq, direttamente interessate dalla futura nuova edificazione, e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi di cui ai punti successivi in quanto proprietari degli immobili oggetto del presente atto unilaterale d'obbligo in forza di atto di compravendita, stipulato presso il Notaio Dottor Valerio Carpentieri, Notaio iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Brescia, residente in Nave con studio in Via Brescia n. 74, a Brescia il giorno 28/06/2024, di cui al Numero 4379 di repertorio e Numero 3588 di raccolta (Registrato a Brescia il 09/07/2024 al n. 33643 serie 1T, Trascritto a Brescia il 09/07/2024 ai n.ri 31123/21826);
- E. le altre aree interne al perimetro del piano attuativo denominati "Comparto PA.10", così identificate catastalmente NCT foglio 13 particelle 367 (parte), 454 (parte), 536, 537, 542, 543, non di proprietà dei Soggetti Proponenti come sopra identificati, sono perlopiù adibite a strada d'accesso e pertanto non saranno direttamente interessate dall'edificazione, pur conservando la potenzialità edificatoria in quota proporzionale alla superficie dell'area stessa rispetto alla superficie complessiva del comparto;
- F. per mezzo delle possibilità urbanistiche e normative contenute nei disposti di cui all'art. 27 della L. 166/2002 (comma 5) ed all'art. 12 della L. 12/2005 per l'attuazione a maggioranza del comparto P.A.10 conforme al PGT vigente, i

proprietari Soggetti Proponenti ed il Comune di Castenedolo, hanno concordato di perseguire le finalità dirette e connesse per la REALIZZAZIONE di NUOVA ABITAZIONE UNIFAMILIARE in AREA PRIVATA sita in VIA GIUSEPPE GARIBALDI Snc;

G. l'area oggetto di trasformazione è soggetta a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e pertanto, con nota al protocollo comunale n. 0003841 del 07/02/2024, è stata trasmessa alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Bergamo e Brescia la richiesta di parere preventivo di compatibilità con il vincolo, ai sensi dell'art. 16, comma 3, della legge 1150/1942, e che entro i 90 giorni previsti dal comma 4 della predetta legge non sono pervenute osservazioni;

## VISTI

- A. la proposta di attuazione del Piano Attuativo "Comparto P.A.10" conforme al Piano di Governo del Territorio con i relativi allegati, , presentata tramite [impresainungiorno.gov.it](https://impresainungiorno.gov.it) (pratica "PSSMRA78T11F839L-19122024-1530", protocollo SUAP REP\_PROV\_BS/BS-SUPRO 0225852/23-12-2024, acquisita al protocollo comunale ai n. 0038516 e 0038517 del 24/12/2024);
- B. la comunicazione di avvio del procedimento amministrativo ai sensi della L. 241/1990, trasmessa a tutti i proprietari delle aree ricomprese nel perimetro del piano attuativo in data 13/03/2025 con protocollo 0007611 la Deliberazione di Giunta Comunale N. .... del ....., esecutiva ai sensi di legge, con la quale veniva adottato il piano attuativo "Comparto PA.10" conforme al Piano di Governo del Territorio vigente con i relativi allegati;
- C. l'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del piano attuativo, nelle forme di legge, in seguito ai quali sono/non sono pervenute osservazioni;
- D. la Deliberazione di Giunta Comunale N. .... del ....., esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato approvato definitivamente il Piano Attuativo "Comparto P.A.10" conforme al Piano di Governo del Territorio vigente con i relativi allegati;
- E. la nota prot. .... del ....., con la quale il Comune ha comunicato ai Proponenti l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del Piano Attuativo con il contestuale invito a provvedere alla stipula dell'atto unilaterale d'obbligo entro i termini riportati nella bozza di atto unilaterale d'obbligo allegata alle deliberazioni di adozione e approvazione di cui sopra; l'art. 28 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e s.m.i., e gli artt. 12 ,14 e 46 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.;
- F. il Decreto Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.;

Tanto premesso per formare parte integrale e sostanziale del presente atto unilaterale d'obbligo edilizio, i sottoscritti signori BIANCHETTI MARIA CLELIA e PASSANTE MARIO, congiuntamente tra loro ed ognuno per i propri diritti, assumono gli obblighi di seguito previsti in favore del COMUNE di CASTENEDOLO (BS):

## ART. 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto unilaterale d'obbligo.

## ART. 2 - OBBLIGO GENERALE

1. I Soggetti Proponenti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto unilaterale d'obbligo è da considerarsi per sé vincolante e irrevocabile, in solido con eventuali futuri aventi causa, fino al completo assolvimento degli obblighi assunti con il presente atto unilaterale d'obbligo, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi del presente atto. Si deve pertanto intendere che, in caso di alienazione anche parziale delle aree oggetto del presente atto, gli obblighi assunti dai Soggetti Attuatori con il presente atto si trasferiscono anche agli acquirenti, e ciò indipendentemente da eventuali e diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.

#### ART. 3 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

i terreni oggetto del presente atto unilaterale d'obbligo, come individuati negli estratti mappa catastali di cui all'Allegato A, sono contraddistinti al C.T. del Comune censuario di Castenedolo (BS) come segue:

1. Aree prive di sovrastanti fabbricati, della superficie catastale complessiva di mq. 1.925 (millenovecentoventicinque), poste in Comune di Castenedolo (BS), distinte al Catasto Terreni del predetto Comune come segue:
  - 1.1 Foglio 13, Particella 535, qualità SEMINATIVO 2 - terreno edificabile della superficie di circa 1.622 (milleseicentoventidue) metri quadrati, confinante con i mappali 536, 539 e 367;
  - 1.2 Foglio 13, Particella 539, qualità SEMIN ARBOR 2 - terreno edificabile della superficie di circa 303 (trecentotre) metri quadrati, confinante con i mappali 540, 542 e 535.

#### ART. 4 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di sottoscrizione del presente atto unilaterale d'obbligo.
2. I Soggetti Proponenti hanno la facoltà di realizzare, entro il termine di validità del titolo abilitativo, il medesimo intervento anche in porzioni successive, senza che ciò costituisca motivo di difformità dal titolo autorizzativo.
3. Il presente atto unilaterale d'obbligo ha durata di anni 5 (cinque), a partire dalla data di stipula dello stesso; entro il suddetto termine di validità, il Comune si impegna a rilasciare tutti i titoli abilitativi necessari all'attuazione del progetto approvato ed oggetto del presente atto.
4. Il titolo edilizio dell'edificio unifamiliare di cui al LOTTO 2 dovrà essere presentato entro mesi 12 (dodici) dalla firma del presente atto unilaterale d'obbligo ed ultimato in conformità con le disposizioni vigenti in materia edilizia ed urbanistica vigenti.
5. Il piano attuativo in oggetto si intenderà ultimato contestualmente al deposito della SCIA di agibilità, con contestuale fine lavori, dell'edificio unifamiliare di cui al LOTTO 2 per cui verrà presentato il titolo abilitativo a seguito della firma del presente atto unilaterale d'obbligo.
6. A piano attuativo ultimato, sui lotti edificati e su quelli edificabili non ultimati e/o non iniziati si applicheranno le norme urbanistiche assimilate all'adiacente zona B3 con indice ridotto di 1/3, ovvero mc. 0,50 per ogni mq. di superficie fondiaria edificabile, anziché 1,50 mc./mq.

#### ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Non è prevista in capo ai Soggetti Proponenti la progettazione, realizzazione o cessione al Comune di opere di urbanizzazione primaria.

#### ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Non è prevista in capo ai Soggetti Proponenti la progettazione, realizzazione o cessione al Comune di opere di urbanizzazione secondaria.

#### ART. 7 - OPERE DA ESEGUIRE QUALI OBBLIGHI ADDIZIONALI

1. Non è prevista in capo ai Soggetti Proponenti la progettazione, realizzazione o cessione al Comune opere da eseguire quali obbligazioni convenzionali addizionali.

## ART. 8 - OPERE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale del presente atto unilaterale d'obbligo e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive del Proponente, 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, da chiudere con cancello o con barra mobile al limite di proprietà e comunque prima dell'immissione su strada privata e/o sulla strada pubblica e/o di uso pubblico;
  - b. passaggi pedonali afferenti alla singola utilizzazione;
  - c. posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
  - d. verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;
  - e. illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
  - f. allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.
2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale del presente atto unilaterale d'obbligo, sono eseguite contemporaneamente all'edificio e comunque prima dell'ultimazione di questo e della relativa richiesta di utilizzazione del medesimo.

## ART. 9 - DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

1. Ai sensi del Piano dei Servizi, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano attuativo sono così quantificate:

Volume edificabile	mc	900
Abitanti teorici: <i>volume edificabile / 150 mc/ab</i>	n.	6
Aree per urbanizzazione primaria - art. 17.1, lett. c) delle NdA del Piano delle Regole: parcheggi ( <i>dotazione minima: 12,50 mq ogni 50 mq slp</i> )	mq	75
Aree per urbanizzazione primaria - art. 17.1, lett. d) delle NdA del Piano delle Regole: verde attrezzato a servizio diretto dei servizi/opere di urbanizzazione primaria e delle abitazioni ( <i>dotazione minima: 5,00 mq ogni 50 mq slp</i> )	mq	30
Aree per urbanizzazione primaria ( <i>minimo</i> )	mq	105
Aree per urbanizzazione secondaria - art. 17.2, lett. a) delle NdA del Piano delle Regole: residenza ( <i>dotazione minima: 35,00 mq ogni ab.</i> )	mq	210

2. Gli standard da reperire e da realizzare verranno monetizzati al 100% in quanto le aree interessate sono tutte esclusivamente private con diritto di passaggio esclusivo dei proprietari dei mappali costituenti la strada privata esistente di collegamento con via Giuseppe Garibaldi e, quindi, non utilizzabile da persone esterne alle proprietà che concorrono a comporre la superficie della strada medesima. Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di \_\_\_\_\_ € (euro \_\_\_\_\_) al metro quadrato, quale somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di aree simili a quelle non cedute, ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera a) della l.r. 12/2005. L'importo totale della monetizzazione risulta, pertanto, pari a \_\_\_\_\_ mq x \_\_\_\_\_ €/mq = \_\_\_\_\_ € (euro \_\_\_\_\_). L'importo totale della monetizzazione è versato dai Proponenti, prima della stipula del presente atto unilaterale d'obbligo, attraverso il

ricorso al sistema pagoPA o bonifico bancario. Il mancato pagamento dell'importo di cui al precedente punto 1 comporterà l'inefficacia del presente atto unilaterale d'obbligo e non verrà rilasciato alcun titolo edilizio abilitativo facente riferimento al precedente articolo 4.

#### ART. 10 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la sottoscrizione del presente atto unilaterale d'obbligo il Proponente può presentare le istanze per ottenere il Permesso di Costruire o titolo abilitativo comunque denominato previsto da normativa vigente per l'edificazione in conformità sia ai vigenti strumenti urbanistici sia al piano attuativo.
2. Prima della presentazione delle istanze per ottenere il Permesso di Costruire o la SCIA alternativa al PdC, per l'edificazione in conformità sia ai vigenti strumenti urbanistici sia al piano attuativo, dovrà essere ottenuta la relativa autorizzazione paesaggistica in quanto le aree in oggetto sono gravate da vincolo paesistico-ambientale ai sensi del D.Lgs. 42/2004.
3. L'efficacia dei titoli abilitativi, 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. 380/2001 e s.m.i. e agli articoli 43, 44 e 48 della L.R. 12/2005 e s.m.i., unitamente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, con le modalità previste dalla vigente normativa comunale.

#### ART. 11 - 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.
2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi alle norme di attuazione del Piano di Governo del Territorio e del piano attuativo, oltre che 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 codice civile, del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione;
  - d. la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai 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.
4. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, o le varianti aventi per oggetto edifici con destinazione diversa ai sensi del successivo articolo 15, per i quali sia obbligatoriamente da reperire una quantità di aree per attrezzature e servizi pubblici superiore a quella determinata in origine, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato.
5. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione del presente atto unilaterale d'obbligo di cui all'articolo 6, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

#### ART. 12 - CESSIONE GRATUITA DI AREE AL COMUNE

1. Non è prevista la cessione di nessun genere di aree, né la realizzazione di opere di urbanizzazione in favore del Comune.

#### ART. 13 - SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti il presente atto unilaterale d'obbligo e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, quelle inerenti atti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei Soggetti Proponenti proprietari.

#### ART. 14 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. I Soggetti Proponenti proprietari rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza del presente atto.
2. I Soggetti Proponenti proprietari autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

#### ART. 15 - DISPOSIZIONI FINALI

1. Per quanto non previsto nel presente atto unilaterale d'obbligo valgono i principi generali degli ordinamenti, statale, regionale e comunale, in materia di edilizia e urbanistica.
2. Il presente atto unilaterale d'obbligo occupa n. \_\_ pagine ed è stata da me, ufficiale rogante, compilata stampata e letta ad alta voce.
3. I sottoscritti Soggetti Proponenti proprietari hanno letto il presente atto unilaterale d'obbligo e dichiarano di accettarlo, avendolo riscontrato pienamente conforme alla loro volontà ed insieme a me la sottoscrivono.

I documenti allegati sono stati letti integralmente.

Soggetti Proponenti Proprietari

Notaio