

COMUNE DI TORRE DE' ROVERI
PROVINCIA DI BERGAMO

DELIBERAZIONE N. 61
Soggetta invio capigruppo ☒

VERBALE DI DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: Approvazione atto unilaterale d'obbligo edilizio ai fini del rilascio di titoli abilitativi di natura edilizio-urbanistica.

L'anno duemilaventicinque addì ventinove del mese di settembre alle ore 18:15 nella sala delle adunanze, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge, vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

Lebbolo Matteo Francesco	Sindaco	Presente
Cassina Roberta	Vice Sindaco	Presente
Barcella Marco	Assessore	Presente

Totale presenti 3

Totale assenti 0

Partecipa alla adunanza il Segretario Generale Sig. Bua Dott. Rosario il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. Lebbolo Matteo Francesco nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 09.12.2009 di approvazione del Piano di Governo del Territorio, il cui avviso di approvazione definitiva e deposito degli atti è stato pubblicato sul B.U.R.L. Serie Inserzioni e Concorsi nr. 28 del 14.07.2010, così come previsto dall'art. 13 comma 11 della L.R. 12/2005 e s.m.i.;

VISTA la delibera del Consiglio Comunale n. 24 del 30.07.2018 di approvazione della Variante 1 al PGT, il cui avviso di approvazione è stato pubblicato sul B.U.R.L. Serie Inserzioni e Concorsi nr. 47 del 21.11.2018 così come previsto dall'art. 13 comma 11 della L.R. 12/2005 e s.m.i.;

VISTA la delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 25.03.2019 di approvazione delle precisazioni, rettifiche e correzioni ed interpretazione delle norme tecniche il cui avviso di approvazione è stato pubblicato sul B.U.R.L. Serie Inserzioni e Concorsi nr. 17 del 24.04.2019 così come previsto dall'art. 13 comma 11 della L.R. 12/2005 e s.m.i.;

VISTA la delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 20.07.2020 di approvazione delle precisazioni e specificazioni delle norme tecniche il cui avviso di approvazione è stato pubblicato sul B.U.R.L. Serie Inserzioni e Concorsi nr. 39 del 23.09.2020 così come previsto dall'art. 13 comma 11 della L.R. 12/2005 e s.m.i.;

VISTA la delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 28.06.2021 di approvazione delle precisazioni e specificazioni delle norme tecniche il cui avviso di approvazione è stato pubblicato sul B.U.R.L. Serie Inserzioni e Concorsi nr. 44 del 03.11.2021 così come previsto dall'art. 13 comma 11 della L.R. 12/2005 e s.m.i.;

ATTESO che il sig. Scarpellini Rossano Pietro, nato a Bergamo (BG) il 25/01/1973, domiciliato presso la sede dell'infra costituita società, codice fiscale SCR RSN 73A 25A 794F, in qualità di legale rappresentante della società: "I.SCA srl", con sede in Zanica, via Don Milani n. 2, iscritta presso il Registro delle Imprese di Bergamo con numero di iscrizione e codice fiscale 02715590168, corrispondente alla P.IVA e al n. BG-317205 R.E.A. (in prosieguo denominato anche "Operatore") ha presentato in data 03.07.2025, atti prot. n. 3222, richiesta di realizzazione di un nuovo fabbricato plurifamiliare composto da n. 8 unità abitative su lotto identificato catastalmente al mappale n. 694 -698, del foglio n° 2 in via Pitturello snc individuato alla tavola -- del Piano delle Regole ed è regolato dell'Art. 13 - AMBITI RESIDENZIALI DI CONTENIMENTO ALLO STATO DI FATTO – B1

Definito come:

il tessuto consolidato di recente formazione, caratterizzato da ridotta presenza di lotti liberi e costituito in particolare da ambiti realizzati mediante approvazione di Piani attuativi. La destinazione d'uso ammessa è quella residenziale, così come declinata tra destinazioni principale e accessorie e

Lotto assoggettato a prescrizioni attuative (1):

L'edificazione del lotto posto in via Pitturello, individuato con apposito segno grafico (1) sulla tavola "C1- Planimetria delle regole", è subordinata a permesso di costruire con atto unilaterale d'obbligo, per una volumetria massima pari a mc 2.295 (mc 1.695 edificabilità propria assegnata al lotto 1 + mc 600 di diritti edificatori una tantum, compensativi delle aree a parcheggio, trasferibili anche all'interno degli Ambiti B1 e B2, purché non ci sia aumento della superficie coperta esistente), con altezza degli edifici massima pari a 8,50 metri, con obbligo di cessione delle aree destinate a parcheggio pubblico localizzato lungo la medesima via, così come indicato nelle tavole

di Piano (Piano delle Regole e Piano dei Servizi) per una superficie di circa mq 330, oltre all'obbligo di realizzazione del parcheggio pubblico, a scomputo degli oneri dovuti per urbanizzazione primaria e secondaria.

CONSIDERATO che la realizzazione del suddetto fabbricato è subordinato alla realizzazione delle opere destinate a soddisfare la dotazione di servizi per la sosta pubblica prevista dal vigente Piano dei Servizi.

VISTO, altresì, l'articolo 5 dell'ALLEGATO I.12 Urbanizzazione primaria

1. Nel caso di opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 14, comma 1, lettera a), del codice, calcolato secondo le disposizioni di cui all'articolo 14, comma 9, del codice, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, si applica l'articolo 16, comma 2-bis, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380;

VISTO l'articolo 16, comma 2-bis, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. : “Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 (ora articolo 17 D.lgs 36/2023 - n.d.r.), funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 (ora D.lgs 36/2023 - n.d.r.);

ATTESO che le opere per le quali è richiesta l'applicazione dello scomputo del contributo a costruire per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria concerne la formazione di parcheggio sul lato sx della via Pitturello verso la rotatoria e rispettivo marciapiede, insistenti sui mappali 708 e 698 del Fg. 2, come risulta dal progetto conservato in atti ed allegato;

PRECISATO che detto parcheggio costituisce opera di urbanizzazione primaria e secondaria connessa con l'intervento autorizzato con il predetto PDC, oltre che a contribuire e rafforzare il sistema della sosta pubblica nel quadrante di riferimento;

VISTO l'art. 11 della L. 241 del 1990 recante “*l'amministrazione procedente può concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale ovvero in sostituzione di questo...* 2. *Gli accordi di cui al presente articolo debbono essere stipulati, a pena di nullità, per atto scritto, salvo che la legge disponga altrimenti. Ad essi si applicano, ove non diversamente previsto, i principi del codice civile in materia di obbligazioni e contratti in quanto compatibili.* “;

ATTESO che “*sono ricondotte sotto l'egida dell'art. 11 numerose fattispecie consensuali tipicamente in uso proprio nella materia urbanistica, dove l'immanente esigenza di ricondurre l'esercizio dello ius aedificandi ad una più vasta cornice di buon governo del territorio, rende talvolta conveniente per l'Amministrazione “scendere a patti”, richiedendo sforzi aggiuntivi al privato in termini di dare ovvero di facere, onde orientarne la maggiore libertà di movimento verso i propri obiettivi di programmazione, nel contempo ottimizzando le aspirazioni dello stesso a ricavare i maggiori vantaggi possibili dalla proprietà*” (cfr. sentenza del Consiglio di Stato, sezione II, II, 19 gennaio 2021, n. 579);

CONSIDERATO che gli atti d'obbligo, proprio in quanto unilaterali, pur appartenendo al più ampio genus degli atti negoziali e dispositivi coi quali il privato assume obbligazioni, che si caratterizzano per essere orientati al rilascio del titolo edilizio nel quale sono destinati a confluire, tramite il provvedimento cui sono intimamente collegati, la diretta realizzazione di opere o nella cessione di un'area ed ancora nella possibile costituzione di una servitù di uso pubblico dovendo essere valutati con riguardo alla funzione economico-sociale propria del negozio;

PRECISATO che il profilo pubblicistico degli atti d'obbligo **sovviene in applicazione ad una delle poche norme che disciplinano gli atti d'obbligo unilaterali dell'art. 2654 quater c.c.**, così rubricato "*trascrizione degli atti costitutivi di vincolo*", che "*si devono trascrivere, se hanno per oggetto beni immobili, gli atti di diritto privato, i contratti e gli altri atti di diritto privato, anche unilaterali, nonché le convenzioni e i contratti con i quali vengono costituiti a favore dello Stato, della regione, degli altri enti pubblici territoriali ovvero di enti svolgenti un servizio di interesse pubblico, vincoli di uso pubblico o comunque ogni altro vincolo a qualsiasi fine richiesto dalle normative statali e regionali, dagli strumenti urbanistici comunali nonché dai conseguenti strumenti di pianificazione territoriale e dalle convenzioni urbanistiche a essi relative*"; norma che interviene a dirimere una controversia in ordine alla trascrivibilità o meno dei vincoli urbanistici, prende in esame contratti, atti unilaterali "di diritto privato" anche ai fini della trasferibilità ai terzi ed aventi causa delle relative obbligazioni;

CONSIDERATO altresì che l'atto d'obbligo va ricondotto nell'alveo pubblicistico di cui all'art. 12, comma 2, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) "*Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.*";

RITENUTO che la presentazione di un atto unilaterale d'obbligo da parte del richiedente un titolo edilizio per sua natura servente ed endoprocedimentale, non collide con l'art. 16, comma 2, d.P.R. n. 380 del 2001 perché esso sottende alla stessa domanda edificatoria;

ATTESA la diversa tipologia degli atti d'obbligo dai quali può derivare l'obbligo di dare o di *facere* (esempio sono le obbligazioni imposte al richiedente il titolo abilitativo all'edificazione consistenti nel pagamento degli oneri di urbanizzazione o nella realizzazione di opere di urbanizzazione, oppure nel trasferimento di determinati immobili al Comune) la cui differenza può generare da un lato un vincolo a carico di un bene immobile (vincoli di destinazione e asservimento del carico urbanistico o i divieti di della disciplina urbanistica) che, in ossequio al principio della tassatività degli effetti (e non degli atti), è soggetto a trascrizione in quanto espressione del loro carattere pubblico e funzionali al rilascio di titoli abilitativi o nella costruzione di immobili, e dall'altro le obbligazioni derivanti dal *facere* (come la realizzazione di opere);

RICONOSCIUTO il carattere distintivo dell'atto d'obbligo caratterizzato da una manifestazione di volontà negoziale unilaterale mediante il quale il costruttore si obbliga a determinati comportamenti nei confronti di un ente pubblico al fine di conseguire il rilascio di un provvedimento abilitativo all'edificazione funzionale alla pianificazione territoriale accanto al quale vi sia un contenuto disponibile in ordine ad aspetti patrimoniali, tempi, garanzie, sanzioni etc;

CONSIDERATO che la natura reale delle obbligazioni scaturenti dall'atto d'obbligo edilizio ed incidenti direttamente sullo statuto della proprietà privata e relative alla realizzazione di opere di urbanizzazione, o al pagamento degli oneri di urbanizzazione, o al trasferimento di immobili al

Comune ha l'obiettivo di garantire una ordinata ed armonico sviluppo del territorio e che corrisponda anche al suo approvvigionamento;

CONSIDERATA la necessità di approvare il progetto in argomento e composto da due tavole grafiche oltre che un computo metrico;

ATTESA la conformità del progetto alle norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici pubblici, spazi e servizi pubblici, di cui al DPR 24.7.1996 n.503;

RITENUTO il progetto meritevole di approvazione in quanto coerente con gli obiettivi predefiniti dalla Amministrazione Comunale;

ACQUIUITA la proposta di atto unilaterale d'obbligo dalla quale si evincono tutte le condizioni regolanti il processo di trasformazione del lotto in oggetto e la dotazione di aree per servizi e le infrastrutture ad esse connesse;

RITENUTO alla stregua di quanto sopra di approvare lo schema di atto d'obbligo unilaterale allegato al presente atto;

VISTO il decreto Legislativo n. 33 del 14 marzo 2013, intitolato " Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni";

VISTA la L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.;

VISTO l'articolo 48 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";

PRESO ATTO dei pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e s.m.i.;

VISTI:

- il D.P.R. 380/01 e s.m.i.;
- il D.lgs. 36/2023 ed allegati;

TENUTO conto dei pareri resi ai sensi dell'art. 49 del D.lgs. n. 267 del 18/08/2000 e s.m.i.;

Con voti unanimi favorevoli espressi in forma palese per alzata di mano

DELIBERA

1. di approvare, per i motivi di cui in premessa, l'atto unilaterale d'obbligo relativo alla realizzazione di un edificio residenziale indicato in premessa per farne parte integrante;
2. di precisare che per dette opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 14, comma 1, lettera a), del codice dei contratti pubblici, si applica l'articolo 16, comma 2-bis, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 in quanto funzionali all'intervento di trasformazione connesso al PDC EDI/2025/00021;

3. di autorizzare l'Operatore titolare del predetto PDC all'esecuzione diretta del parcheggio e marciapiede via Pitturello, nell'importo di euro 52.093,31 esclusa IVA e spese tecniche complessive per euro 8.967,00 a carico dell'Operatore stesso ed a scomputo parziale del contributo a costruire dovuto a fronte dei titoli edilizi connessi con il citato PDC
4. di stabilire che il presente provvedimento ed i suoi allegati dopo la loro approvazione vengano pubblicati ai sensi dell'art 39 del D.Lgs. 33/13, come modificato dall'art 43 del D.Lgs. 47/2016, anche sul sito web del Comune sezione Amministrazione trasparente;
5. di dichiarare, con separata e unanime votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile;
6. di notificare il presente atto all'operatore economico titolare del PDC con obbligo di restituire il medesimo in segno di accettazione;
7. di dichiarare la presente proposta di deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 del T.U. delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000 e s.m.i.

LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO

Lebbolo Matteo Francesco
Sindaco

Bua Dott. Rosario
Segretario

Documento firmato digitalmente ai sensi del testo unico D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000 e del D.Lgs n. 82 del 7 marzo 2005 e norme collegate