

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO TIPO PER LE ZONE OMOGENEE "D"

Relativo all'intervento di **ristrutturazione urbanistica / ristrutturazione edilizia / demolizione / ampliamento / nuova costruzione** dell'immobile sito in Mantova in via..... - Località.....

§ § § § §

Per questa privata scrittura da valere di ragione e di legge quale pubblico documento da tenere conservato fra gli originali del Notaio che ne autenticherà la firma:

Sig......, nato a (....) il, e residente in, Vian., codice fiscale il quale dichiara di intervenire a quest'atto esclusivamente nella legale rappresentanza della società'.

"....."

con sede in (.....) Via n., iscritta nel R.E.A. di Mantova al numero, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese nella sua veste di avendone i poteri come da statuto; di seguito per brevità denominata **"attuatore"**

P R E M E S S O

- che la **predetta società / il Sig.** è proprietaria del complesso immobiliare posto in Comune di **Mantova (MN)** con **ingresso da..... al civico numero** in proprietà esclusiva, il tutto distinto in quel Nuovo Catasto Edilizio Urbano come segue:

Fg.

mapp.

mapp.

mapp.

mapp.

mapp.

per complessivi mq

E in quel Catasto Terreni come segue:

Fg.

mapp. di Ha:

mapp. di Ha:

mapp. di Ha:

mapp. di Ha:

mapp. di Ha:

per complessivi Ha ,R.D.E., R.A.E.

- che, relativamente al descritto **complesso immobiliare / immobile**, in data protocollo n. di pg. è stata depositata la Denuncia di Inizio attività per l'intervento di

(oppure, in alternativa)

- che, relativamente al descritto complesso immobiliare, in data protocollo n. è stato richiesto permesso di costruire per l'intervento di

- che l'area di intervento è individuata dal Piano Regolatore Vigente come zona omogenea "D" delle Norme Tecniche di Attuazione (di seguito N.T.A.) del vigente Piano Regolatore Generale;
- che l'art. 21 delle N.T.A. del Piano Regolatore consente l'insediamento di nuove strutture di vendita medio-piccole e medio-grandi;
- che l'art. 21.1 delle N.T.A. consente la formazione del titolo edilizio convenzionato di cui all'art. 13 per le grandi strutture di vendita e i centri commerciali esistenti in zona D, per i quali sia previsto un incremento della superficie di vendita sino al 20% di quella esistente;
- che l'articolo 21/ 22 delle N.T.A. consente per la realizzazione dell'intervento edilizio in oggetto il ricorso al titolo edilizio convenzionato, in conformità agli articoli 11 e 13 delle N.T.A. stesse, purché l'atto abilitativo dell'intervento sia corredato da atto recante gli impegni del soggetto attuatore in ordine ai presupposti di fattibilità dell'intervento stesso;
- che ai sensi dell'art. 13 delle N.T.A. ricorrono i presupposti per il ricorso al titolo edilizio convenzionato, in quanto:
 - È necessaria la realizzazione / integrazione / riqualificazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria
 - A causa del maggiore carico urbanistico conseguente alla realizzazione dell'intervento, è necessario un maggiore quantitativo di standard urbanistici, da reperire tramite cessione o asservimento ad uso pubblico di aree o strutture a standard, ovvero monetizzazione sostitutiva;
 - È necessaria l'osservanza di cautele, misure, prevenzioni nella trasformazione o uso degli immobili;
 - È necessaria l'osservanza di indici planivolumetrici o morfologici nell'attuazione dell'intervento;
- che l'art. 7.3 delle N.T.A. ammette come uso complementare la residenza per custodia, solo in quanto residenza di servizio per il titolare o il custode dell'attività, entro i limiti dimensionali dettati dalla disciplina delle zone omogenee, ed esclude l'utilizzo di parti di area o di immobile per usi residenziali indipendenti dall'attività economica svolta a titolo principale;
- che l'art. 21.1 / 22.1 delle N.T.A. consente l'insediamento della residenza di custodia o dell'imprenditore quale uso complementare, nel limite massimo di 170mq / 340mq di Superficie lorda per attività economiche aventi superficie lorda inferiore / superiore a 500mq;

tutto ciò premesso

ARTICOLO 1 -OBBLIGO GENERALE

1. L'attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per sè, per successori e/o aventi causa vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune

ARTICOLO 2 -DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante del presente atto d'obbligo.

2. A quanto contenuto nel presente atto, il soggetto attuatore è obbligato in solido per sè e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, fino al completo assolvimento degli obblighi assunti. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione parziale o totale delle aree oggetto del presente atto, gli obblighi assunti dall'attuatore con il presente atto 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.

ARTICOLO 3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

1. Il presente atto d'obbligo ha per oggetto la realizzazione dell'intervento di..... da realizzarsi sull'immobile

2. L'area interessata dall'intervento, da attuarsi con il presente atto d'obbligo, è disciplinata dall'art.delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale (di seguito N.T.A.)

3. Gli indici urbanistici massimi utilizzabili per l'intervento sono i seguenti:

Volume totale realizzabile = mc....., corrispondenti ad una superficie lorda massima di mq....., a destinazione.....

Indice fondiario massimo =mq/mq

Rapporto di copertura massimo =%

Rapporto di occupazione sottosuolo =%

Altezza massima =m

Gli **abitanti teorici** insediabili nell'ambito dell'intervento ammontano a.....

ARTICOLO 4 – MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD

1. Ai fini della quantificazione degli standard da corrispondere, in analogia a quanto stabilito dalla Legge Regionale 51/1975, e assunti come riferimento i seguenti parametri:

- per la residenza di servizio per il titolare o il custode dell'attività, nella misura prevista per la destinazione d'uso principale;
- per la destinazione industriale e artigianale nella misura del 10% della superficie lorda di pavimento destinata a tale attività;
- per la destinazione terziaria, nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti nelle zone C e D, e nella misura del 75% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti nelle zone A e B;
- per gli insediamenti commerciali, nella misura prevista dall'art. 10 delle N.T.A.,

le aree da destinare all'insediamento di attrezzature pubbliche o di uso pubblico (di seguito standard) che competono al comparto di cui trattasi assommano a mq.

2. L'attuatore intende avvalersi della possibilità di ricorrere a monetizzazione sostitutiva dell'effettiva cessione gratuita al Comune delle aree standard, da commisurare all'entità degli insediamenti direzionali, e commerciali, o di altra destinazione non rientrante tra quelle volte all'interesse pubblico.

3. Tali aree vengono monetizzate, in conformità agli indirizzi relativi all'integrazione delle tariffe previste per la monetizzazione sostitutiva

agibilità.

ARTICOLO 6 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. L'attuatore si impegna ed obbliga nei termini di legge al pagamento della monetizzazione sopra determinata nonché dell'intero contributo di cui alla Parte II, Titolo I, Capo IV della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, con le modalità e nella misura previste dalle norme in vigore al momento **del rilascio del titolo abilitativo (oppure, in alternativa) del deposito della Denuncia di Inizio Attività.**

ARTICOLO 7 - REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONI

1. Le spese di registrazione e trascrizione conseguenti al presente atto e ad eventuali ulteriori atti da effettuarsi a richiesta del Comune e a cura del medesimo, vengono assunte dal soggetto attuatore, che invoca tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti.

2. Il soggetto attuatore autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari, con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del conservatore da ogni responsabilità.

ARTICOLO 8 - PUBBLICITÀ DEGLI ATTI

1. Il presente atto unilaterale d'obbligo è in attuazione degli articoli 13 e delle vigenti N.T.A., e la sottoscrizione del medesimo è finalizzata esclusivamente alla definizione del procedimento amministrativo **del permesso di costruire (oppure, in alternativa) della denuncia di inizio attività** citato in premessa, avente ad oggetto l'immobile come sopra descritto, ed è parte integrante e sostanziale di tutti documenti, atti, permessi e quant'altro inerenti il detto procedimento.

2. Il soggetto attuatore, fin da ora rimossa ogni eccezione, dà atto che tutti gli atti connessi al detto procedimento sono depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, e che pertanto non vengono allegati materialmente alla presente

ARTICOLO 9 - CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

1. L'inadempimento degli obblighi e/o l'inosservanza dei doveri previsti agli articoli del presente atto costituiscono giusta causa per la risoluzione del contratto e per la successiva dichiarazione di decadenza dei titoli edilizi abilitativi conseguiti nell'ambito della realizzazione del Progetto presentato.

ARTICOLO 10 - PENALI

1. Nel caso di mancato rispetto dei termini indicati nell'art. del presente atto, per ogni giorno naturale consecutivo di ritardo verrà applicata una penale pari all'1 per mille dell'importo lavori come indicato nel relativo progetto esecutivo, sino ad un massimo del 10 % dell'importo lavori.

2. Nel caso di violazioni alle norme contrattuali tutte del presente atto sono richiamate le sanzioni discendenti dalle vigenti disposizioni di legge.

Mantova il ____