

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

Relativo all'intervento di **ristrutturazione urbanistica / ristrutturazione edilizia / demolizione / ampliamento** di un immobile ex rurale 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 costituito dalla corte agricola / fabbricati rurali con annessa area cortiva pertinenziale** in proprietà esclusiva il tutto distinto 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.

e in quel Nuovo Catasto Edilizio Urbano come segue:

Fg.
mapp.
mapp.
mapp.
mapp.
mapp.
per complessivi mq

- che il detto complesso immobiliare costituisce una corte rurale agricola dismessa da oltre un quinquennio, caratteristica riscontrabile a livello di dismissione totale;

(oppure in alternativa)

- che le porzioni di immobili oggetto di intervento sono stati oggetto di **proposta progettuale e dichiarazione di compatibilità dell'intervento con l'eventuale prosecuzione dell'attività agricola;**

- che la **società / richiedente** non è soggetto qualificato come imprenditore agricolo;
- che, relativamente al descritto complesso immobiliare, in data protocollo n. di pg. è stata depositata la Denuncia di Inizio attività per l'intervento di, per funzioni abitative;
(oppure, in alternativa)
- che, relativamente al descritto complesso immobiliare, in data protocollo n. è stato richiesto permesso di costruire per l'intervento di, per funzioni abitative;
- che l'area di intervento è individuata dal Piano Regolatore Vigente come "zone E – Norme Generali" a norma dell'articolo 23 delle Norme Tecniche di Attuazione (di seguito N.T.A.) e come "zona E1 – agricola caratterizzata da terreno lacustre e/o vallivo e/o boschivo" a norma dell'art. 24 delle N.T.A. *(oppure, in alternativa)* e come "zona E2 - Agricola Produttiva" a norma dell'art. 25 delle N.T.A.;
- che l'articolo 23.2 delle N.T.A. consente gli interventi ivi previsti anche da soggetti non qualificati come imprenditori agricoli, purché siano formalizzati gli impegni accessori alla trasformazione abitativa come indicato dall'art. 13 delle N.T.A.;
- che l'art. 23.3 delle NTA consente nelle corti rurali ampliamenti "una tantum" pari al 20% della S.L. esistente;
- che, ai sensi dell'art. 13 delle N.T.A., l'intervento edilizio di cui trattasi è subordinato a titolo edilizio convenzionato, in quanto:
 - **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;**

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 assunti.

ARTICOLO 2 -DISPOSIZIONI PRELIMINARI

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

2. A quanto contenuto nel presente atto, l'attuatore è obbligato in solido per sè e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo. 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 destinazione residenziale, nella misura di 26,5 mq per abitante, in rapporto alla capacità insediativa, pari a 50 mq di superficie utile per abitante,
- 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.

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 da destinare all'insediamento di attrezzature pubbliche o di uso pubblico, da commisurare all'entità degli insediamenti residenziali, direzionali, e commerciali, o di altra destinazione non rientrante tra quelle volte all'interesse pubblico.

3. Tali aree sono monetizzate, in conformità agli indirizzi relativi all'integrazione delle tariffe previste per la monetizzazione sostitutiva delle aree standard, di cui alla D.G.C. 140/2006, in ragione di un prezzo unitario di Euro (.....) al metro quadrato, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta essere pari ad Euro(.....virgolacentesimi) secondo il seguente calcolo:

Superficie **utile / lorda** di riferimento: Tot. **S. U/ s.l.** . = mq

Aree standard dovute: 26,5 mq per ogni 50 mq S.U.= mq

.....mq x% =mq

Monetizzazione: mq x €= €

4. Detta somma dovrà essere interamente versata entro 30 giorni dalla sottoscrizione della presente

(in caso di richiesta di permesso di costruire aggiungere la frase

seguinte)

e comunque prima del rilascio del permesso di costruire

5. Dovranno essere assicurate, comunque, idonee modalità di accesso nel rispetto delle caratteristiche dei siti, anche se l'attività agricola è completamente dismessa e non presente nell'ambito dell'intervento;

ARTICOLO 5 - OBBLIGHI DELL'ATTUATORE

1. Compatibilità: nell'ambito di intervento non è presente alcuna attività agricola (non presente in immobili del medesimo ambito) e, conseguentemente, l'attuatore si impegna ed obbliga a mantenere le caratteristiche morfologiche dell'ambito circostante;

2. Dotazione alberature: l'attuatore si impegna ed obbliga ad introdurre, migliorare e mantenere nel tempo la dotazione di alberature o di siepi nell'ambito dell'area di intervento non occupata da costruzioni;

3. Nuovi volumi: l'attuatore si impegna ed obbliga espressamente a non realizzare, per un periodo di dieci anni, nuovi volumi rurali ad uso abitativo nell'ambito del lotto di intervento;

4. Corte rurale: l'attuatore dichiara di essere consapevole di non poter più usufruire di ulteriori ampliamenti in quanto il presente viene concesso "una tantum" ai sensi dell'art. 23.3 delle NTA di PRG.

5. Autorimesse: l'attuatore si impegna ed obbliga ad effettuare la trascrizione del vincolo di pertinenzialità alle unità abitative ricavate nell'ambito di intervento delle autorimesse interrate realizzate ai sensi degli artt. 66 e 67 della Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e a trasmetterlo al Comune prima della richiesta del certificato di 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 – SOTTOSERVIZI GENERALI

1. Nell'impossibilità di realizzare in questo momento i sottoservizi generali, l'attuatore si impegna a predisporre gli stacchi necessari ai futuri allacciamenti ai sottoservizi generali. Si impegna altresì ad allacciarsi nel momento in cui verranno realizzati nella lottizzazione dei terreni adiacenti.

ARTICOLO 8 - 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 9- 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 10 - 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 11 - 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 ____