



COMUNE DI ORZINUOVI

(provincia di Brescia)

SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

PIANI DI RECUPERO IN VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE DI INIZIATIVA PRIVATA

denominato

« *Piano di recupero in variante a destinazione Residenziale
viale XX Settembre* »

Articolo 30, legge 5 agosto 1978, n. 457

Articoli 12 e 14, legge regionale 11 marzo 2005, n. 12

Adottato con deliberazione del Consiglio n. del

Approvato con deliberazione del Consiglio n. del

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER PIANO DI RECUPERO IN VARIANTE

L'anno , addì del mese di ,
si sono costituite le società :

Sig. Bresciani Enrico Giacinto nato a Milano il 15/8/1950, residente a Como in viale Giulio Cesare 16, codice fiscale BRSNCG50M15F205R, *proprietario e parte promittente venditrice delegante per la presentazione del piano di recupero in variante*

Sig. Battaglia Giancarlo nato ad Almenno S. Bartolomeo BG il 27/9/1936, residente a Orzinuovi BS in piazza Cantù n.4, codice fiscale BTTGCR36P27A216N, *parte promissaria acquirente e delegata per la presentazione del piano di recupero in variante;*

PREMESSO

A). che tra il Sig. Bresciani Enrico Giacinto e il Sig. Battaglia Giancarlo è già stato stipulato un preliminare di compravendita e da parte della proprietà è stata redatta delega per la presentazione del piano di recupero in variante;

B). che i sopraindicati intervenuti Sig. Bresciani Enrico Giacinto quale proprietario e il Sig. Battaglia Giancarlo come futuro proprietario, dichiarano di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente il Sig. Bresciani Enrico Giacinto nella suddetta qualità di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dal presente atto unilaterale d'obbligo;

C). che le aree di cui al presente atto unilaterale d'obbligo hanno una superficie totale territoriale di mq **790.98** e nel vigente Piano del Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 14 del 9 aprile 2014 divenuta efficace con la pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia Serie Avvisi e Concorsi n° 27 del 2 luglio 2014 è classificato come segue:

- come zona omogenea «_A1 – nuclei antichi di antica formazione all'interno delle mura venete» con l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un piano di recupero in variante, qui denominato «**Piano di recupero in variante via XX settembre**», interno a zona di recupero di cui all'articolo 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457;

Quanto dinanzi dichiarato, con la sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e 3, del d.P.R. n. 380 del 2001.

D). che sul comparto non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano di recupero in variante o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

VISTI

A) La domanda di autorizzazione al piano di recupero in variante, con i relativi allegati, presentata al protocollo telematico dell'Unione dei Comuni BBO al n. 949 del 04.07.2017 e integrata al n. 1054 del 18.07.2017, a totale cura e responsabilità del futuro proprietario e committente Sig. Battaglia Giancarlo;

B) La deliberazione del Consiglio n.in data, esecutiva, con la quale veniva adottato il piano di recupero in variante;

C) L'attestazione di avvenuta pubblicazione e deposito del piano di recupero in variante, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;

D) La deliberazione del Consiglio n. in data, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano di recupero in variante;

E) L'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, gli articoli 28 e 30 della legge 5 agosto 1978, n. 457, gli articoli 12, 14 e 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. La recuperante Sig. Battaglia Giancarlo quale delegato e committente delle opere si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto unilaterale d'obbligo è da considerarsi vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi del presente atto unilaterale d'obbligo.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante del presente atto unilaterale d'obbligo;
2. La recuperante è obbligata per sé e per aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto dell'atto unilaterale d'obbligo, gli obblighi assunti dai recuperanti 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 e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.
3. La sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali assunte in conformità a successivi provvedimenti di pianificazione o di programmazione, nonché all'esecuzione delle previsioni dei medesimi provvedimenti, ancorché in difformità del presente atto d'obbligo e fatti salvi i soli diritti soggettivi sorti con questa, con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune così finalizzati.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di comunicazione del recuperante dell'avvenuta approvazione definitiva del piano di recupero in variante, intesa come esecutività della relativa deliberazione, a prescindere dalla data della formale stipula dell'atto unilaterale d'obbligo.
2. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dal presente atto d'obbligo, tutti gli adempimenti prescritti da questo, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 4 (quattro) anni. Entro lo stesso termine la recuperante deve aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato le segnalazioni certificate di inizio attività per la completa edificazione degli interventi previsti dal piano di recupero in variante.

ART. 4 - DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

1. Ai sensi del Piano dei Servizi integrante il vigente Piano di Governo del Territorio e in applicazione dei principi generali dell'ordinamento giuridico, con particolare riguardo al principio di irretroattività della disciplina urbanistica, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano di recupero in variante, sono così quantificate:

Aree per attrezzature e servizi pubblici teoriche di pertinenza dell'intervento risultante dall'attuazione del piano di recupero in variante:

Stato di fatto

Destinazione residenziale	Superficie territoriale (S.t.)	mq		
---------------------------	--------------------------------	----	--	--

Destinazione terziaria ⁽¹⁾	Volume edificabile	mc	1.783,08	
	Abitanti teorici (Volumi / 150)	n.	11.89	
	S1. Aree per servizi pubblici (26,50 mq/abit.)	mq	315.01	
	Volume edificabile	mc		
	Superficie lorda di pavimento (S.l.p.)	mq		
Destinazione terziaria ⁽¹⁾	S2. Aree per servizi pubblici (100% di S.l.p.)	mq		
	TOTALE S1 + S2	Aree per servizi pubblici totali	315.01	

Progetto

Destinazione residenziale	Superficie territoriale (S.t.)	mq		
	Volume edificabile	mc	1.960,29	
	Abitanti teorici (Volumi / 150)	n.	13.07	
	S1. Aree per servizi pubblici (26,50 mq/abit.)	mq	346.32	
Destinazione terziaria ⁽³⁾	Volume edificabile	mc		
	Superficie lorda di pavimento (S.l.p.)	mq		
	S2. Aree per servizi pubblici (100% di S.l.p.)	mq		
	TOTALE S1 + S2	Aree per servizi pubblici totali	346.32	

Aree per attrezzature e servizi pubblici delle quali è legalmente imponibile la cessione gratuita al Comune in relazione = mq 31.31.

- In relazione all'attuazione delle previsioni del Piano di Governo del Territorio, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del piano di recupero in variante, le aree per attrezzature e servizi pubblici di cui al comma 1, non sono reperite direttamente.
- Ai sensi dell'articolo 3, secondo comma, lettera c), del d.m. 2 aprile 1968, n. 1444 e del Piano dei Servizi integrante il vigente Piano di Governo del Territorio, non costituiscono aree per attrezzature e servizi pubblici e non possono pertanto essere computate come tali:
 - le aree di manovra e di viabilità che siano utilizzate per il disimpegno degli accessi ai lotti o comunque che costituiscano strade al servizio degli insediamenti privati anche se utilizzate promiscuamente per l'accesso ai parcheggi pubblici o di uso pubblico;
 - le aree a verde lungo le strade utilizzate per spartitraffico, delimitazione percorsi, scarpate, aiuole, reliquati o altre aree a verde assimilabili che non siano effettivamente utilizzabili per la destinazione a parco, gioco o sport;
 - le aree di rispetto stradale, ferroviario o cimiteriale, salvo che, compatibilmente con la loro ubicazione e la situazione oggettiva, siano destinate a parcheggi ovvero ad ampliamento in continuità ad ambiti di verde pubblico preesistenti.

ART. 5 - MONETIZZAZIONE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI NON CEDUTE

- Ai sensi dell'articolo 46 della legge regionale n. 12 del 2005, e visto l'articolo 4 del presente atto d'obbligo, le nuove aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al comparto di recupero in variante e che non vengono reperite direttamente assommano a mq 31,31 .
- Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di euro 115,00 (euro Centoquindici) al metro quadrato, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:
mq 115,00 euro/mq 31,31 = euro **3.600,65** (euro tremilaseicento/65).
- L'importo totale della monetizzazione viene versato dal Sig. Battaglia Giancarlo quale delegato e futuro compratore e committente della opere alla Tesoreria del Comune e comunque entro 30 giorni dalla

comunicazione del Comune di approvazione definitiva del Piano di Recupero in variante, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dai recuperanti medesimi in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili.

ART. 6 – OBBLIGHI PARTICOLARI

1. Il Sig. Battaglia Giancarlo quale delegato e futuro compratore e committente della opere si impegna a rimborsare al Comune, a semplice richiesta di quest'ultimo, le spese sostenute per la pubblicità legale del piano di recupero in variante.

ART. 7 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo l'approvazione definitiva del Piano di Recupero in variante Il Sig. Battaglia Giancarlo quale delegato e futuro compratore e committente della opere. presenterà, a sua totale cura, spese e responsabilità, le domande per ottenere i permessi di costruire ovvero le segnalazioni certificate di inizio attività per l'edificazione, la ristrutturazione, la ricostruzione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano di recupero in variante, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.
2. L'efficacia dei permessi di costruire o delle segnalazioni certificate di inizio attività, 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 del 2001 e agli articoli 43, 44 e 48 della legge regionale n. 12 del 2005, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire o al trentesimo o giorno successivo alla presentazione della segnalazione certificata di inizio attività.

ART. 8 - 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 planovolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano di recupero in variante, 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 di recupero in variante e 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 di recupero in variante, sempre nel rispetto delle distanze legali;
 - b) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano di recupero in variante, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione;
 - c) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni alle aree di pertinenza dei singoli edifici.
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, ovvero le varianti aventi per oggetto edifici con destinazione diversa ai sensi dell'articolo 16, 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 di recupero in variante, che tenga conto di quanto già realizzato.
5. 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. 9 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. Qualora su parte degli immobili inclusi nel piano di recupero in variante siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edilizi con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo atto di assenso o di presentazione della segnalazione certificata di inizio attività sono reperite le aree per attrezzature e servizi pubblici nella misura a congruaggio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quella precedentemente utilizzata per il dimensionamento del piano di recupero in variante.
2. E' facoltà del Comune disporre affinché tale congruaggio venga monetizzato ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera a), della legge regionale n. 12 del 2005, purché l'importo unitario non sia inferiore alla monetizzazione iniziale del presente atto d'obbligo, 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 congruaggio della monetizzazione è versato prima del rilascio dell'atto di assenso ovvero prima del trentesimo giorno dalla presentazione della segnalazione certificata di inizio attività.
3. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree per attrezzature e servizi pubblici in eccedenza, con congruaggio a favore dei recuperanti, non si procederà 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 dell'atto d'obbligo.
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. 10 – PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di piano di recupero in variante è composto da:
 - Richiesta;
 - Dichiarazione della proprietà;
 - Relazione Tecnica Descrittiva;
 - Rapporto preliminare per verifica assoggettabilità alla VAS;
 - Relazione fotografica
 - Indagine geologica - geotecnica;
 - Schema di Atto Unilaterale d'obbligo;
 - Tavola n. 01 - Estratti PRG-PGT;
 - Tavola n. 02, 03, 04, 05 e 06 - Elaborati catastali;
 - Tavola n. 07 – Rilievo Stato di fatto – Piano Terra
 - Tavola n. 08 – Rilievo Stato di fatto – Piano Primo;
 - Tavola n. 09 – Sezioni Stato di fatto;
 - Tavola n. 10 – Profili Stato di fatto;
 - Tavola n. 11 – Calcolo Volume fisico Stato di fatto – Piano Terra;
 - Tavola n. 12 – Calcolo Volume fisico Stato di fatto – Piano Primo;
 - Tavola n. 13 – Calcolo Volume fisico Stato di fatto – Sottotetto;
 - Tavola n. 14 – Calcolo Volume fisico Stato di fatto – Sezioni
 - Tavola n. 15 e 16 – Schema volumetrico tridimensionale Stato di fatto;
 - Tavola n. 17 – Tabelle calcolo volume fisico Stato di fatto;
 - Tavola n. 18 – Calcolo SLP di progetto - Piano Terra;
 - Tavola n. 19 – Calcolo SLP di progetto - Piano Primo;
 - Tavola n. 20 – Calcolo SLP di progetto - Sezioni;

- Tavola n. 21 e 22 – Schema volumetrico tridimensionale di Progetto;
- Tavola n. 23 – Profili di Progetto;
- Tavola n. 24 – Tabelle calcolo SLP di Progetto;
- Tavola da n. 25 a n. 33 – Documentazione fotografica rif. SLP;
- Tavola n. 34 – Comparazione Pianta Piano Terra;
- Tavola n. 35 – Comparazione Pianta Piano Primo;
- Tavola n. 36 – Comparazione Profili;

2. Il progetto di piano di recupero in variante è parte integrante e sostanziale del presente atto d'obbligo; il Comune e i recuperanti, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, 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 al presente atto d'obbligo.

ART. 11 - SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti l'atto d'obbligo e gli eventuali atti successivi occorrenti alla sua attuazione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del Sig. Battaglia Giancarlo quale delegato e futuro compratore e committente della opere.

ART. 12 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Le parti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza del presente atto d'obbligo.
2. Le parti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione del 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 del Governo del Territorio; trovano altresì applicazione, per quanto occorra:
 - a) l'articolo 33, comma 3, della legge 23 dicembre 2000, n. 388, come interpretato dall'articolo 76, comma 1, della legge 28 dicembre 2001, n. 448, per il trasferimento di beni immobili interni al Piano di Recupero in variante.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

Battaglia Giancarlo

¹ eventualmente precisare: commerciale, direzionale, turistico-alberghiera, turistico-sportiva, ecc.;

² aree per attrezzature e servizi pubblici che competono legalmente al piano di lottizzazione (quantità A);

³ eventualmente precisare: commerciale, direzionale, turistico-alberghiera, turistico-sportiva, ecc.;

⁴ aree per attrezzature e servizi pubblici che competono legalmente al piano di lottizzazione (quantità A);