

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

A CARICO DEL/DEI SIG./G.RI E A FAVORE DEL COMUNE DI ZOLA PREDOSA, FINALIZZATO ALLA CESSIONE DELL'AREA DI VIA DELLA PACE CD. "EX BELVEDERE" DESTINATA A DOTAZIONI COLLETTIVE DEL VERDE ED AL RICONOSCIMENTO DEI DIRITTI PEREQUATIVI

Il sottoscritto:, nato a il e residente a, via, C.F., in qualità di proprietario degli immobili contraddistinti presso il Catasto Terreni del Comune di Zola Predosa al Fg. 26 mapp.li 480, 481, 482, 483.

PREMESSO CHE

- L'art.4.2.4 del RUE disciplina lo "IUC ZP.3", prevedendo il riconoscimento di diritti edificatori in base agli indici perequativi definiti dal PSC, a fronte della realizzazione dell'intervento finalizzato alla cessione e sistemazione come parco pubblico dell'area verde presso l'abitato "Zola Chiesa", di collegamento tra le aree del parco "Vigna Grande" e del parco "Cavanella"; l'Amministrazione comunale ha valutato l'intervento proposto per lo IUC in parola idoneo all'attuazione attraverso Piano Operativo Comunale "stralcio", in coerenza con le direttive e gli indirizzi sopra richiamati;
- Al fine di procedere all'attuazione di parte delle previsioni di PSC nelle more dell'approvazione della nuova strumentazione urbanistica comunale, ai sensi dell'art. 4 della LR 24/2017, il Consiglio Comunale in data 13/06/2018 con Delibera n. 32 (aggiornata con DD.CC. nn. 6/2020 e 78/2020), ha approvato uno specifico "Atto di indirizzo": *"Individuazione di criteri, priorità, requisiti, limiti e selezione delle previsioni del PSC A cui dare immediata attuazione, ai sensi dell'art. 4 della legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24"* per la selezione di una parte delle previsioni del PSC cui dare celere attuazione mediante la sottoscrizione di Accordi Operativi, ai sensi dell'art. 38 della medesima L.R. 24/2017, valutando, nella selezione, le manifestazioni di interesse pervenute;
- Nell'atto di indirizzo ex art. 4 LR 24/2017 (DCC 32/2018) sono stati, pertanto, inseriti gli IUC oggetto delle manifestazioni di interesse idonei all'inserimento nel POC, sulla base di accordi ex art. 18 o atti d'obbligo unilaterali sottoscritti; lo IUC ZP.3 VIA DELLA PACE non fu tuttavia oggetto di manifestazione di interesse e, pertanto non annoverato fra gli ambiti attuabili;
- L'Amministrazione con l'obiettivo di concludere antecedentemente al PUG, l'acquisizione dell'area libera dall'edificazione per destinarla a dotazione collettiva del verde e garantire la connessione al parco Cavanella, ha nel frattempo condotto una concertazione coi proprietari delle aree che ha permesso di raggiungere un accordo fra le parti nel pieno rispetto degli indici, delle strategie e dei principi già previsti dal PSC e dal RUE vigenti, quindi senza necessità di apportarvi variante;
- Per tale finalità l'Amministrazione comunale ha optato per l'opportunità di adottare/approvare un provvedimento attuativo adeguato, nelle more transitorie della LR 24/2017, affinché detto obiettivo possa essere perseguito e raggiunto antecedentemente al PUG;

CONSIDERATO CHE

- l'Amministrazione comunale ha valutato l'intervento proposto sugli immobili in esame - alle condizioni richiamate nel seguito - idoneo all'attuazione attraverso Piano Operativo Comunale stralcio, in coerenza con gli indirizzi e direttive sopra richiamate, fissandone le modalità di attuazione nella scheda tecnico/economica di sintesi che fa parte integrante del presente atto;

- pertanto il soggetto in precedenza citato, nelle richiamate qualità, è titolare alle condizioni definite dai suddetti Indirizzi e Direttive del conferimento in sede di POC di diritti edificatori (SU) a destinazione residenziale sulla superficie territoriale (ST) evidenziata nella scheda tecnico/economica allegata, a fronte dell'impegno a corrispondere al Comune in qualità di "Contributo di Sostenibilità", l'importo e/o le opere identificati nella scheda tecnico/economica allegata, finalizzato a concorrere al miglioramento della qualità urbana, oltre agli Oneri di Urbanizzazione nella quota dovuta. Tale contributo è aggiuntivo rispetto alle dotazioni richieste in sede di rilascio del titolo abilitativo per le trasformazioni urbanistico-edilizie del sub-ambito di intervento privato;

- che il signor, come in precedenza identificato, in questa sede dichiara di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste dall'Amministrazione comunale per l'assegnazione dei diritti edificatori, alle condizioni e nei termini di seguito indicati;

CONSIDERATO INOLTRE CHE

a) Oggetto del presente atto d'obbligo

Il presente atto d'obbligo ha per oggetto gli impegni conseguenti all'approvazione della proposta di trasformazione, descritta nella scheda tecnico/economica allegata, con definizione di un "POC stralcio" in Comune di Zola Predosa, in coerenza con il P.S.C. vigente e alle condizioni di seguito indicate.

La presente proposta è impegnativa per il privato proprietario dalla data della sua sottoscrizione, pur essendo tale proposta conclusa sotto condizione sospensiva del recepimento delle sue previsioni, da parte del Consiglio Comunale, tramite l'approvazione del P.O.C. stralcio e fatte salve le condizioni risolutive di seguito indicate. Nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente la procedura di approvazione del Piano Operativo Comunale stralcio nei termini previsti dal presente atto unilaterale, ovvero dovesse per qualsiasi motivo indipendente dalla volontà dell'Amministrazione (compreso l'inadempimento da parte di terzi o di Enti chiamati ad esprimersi nel corso del procedimento), non concludersi positivamente l'iter amministrativo, il presente atto sarà automaticamente reso nullo, e nulla sarà richiesto all'Amministrazione comunale in termini di indennizzo.

Anche l'Amministrazione comunale nulla avrà pertanto a pretendere, nella circostanza suddetta, dai privati proprietari.

b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

Intervento residenziale su una ST = 16.125 mq. nelle aree identificate al Catasto Terreni del Comune di Zola Predosa al Fg. 26 con i mapp.li 480, 481, 482, 483, con una SU assegnata pari a 451,5 mq., con obbligo di cessione e sistemazione gratuita di un'area di 13.500 mq. destinata a parco pubblico, secondo i parametri e con le modalità riportati nella scheda tecnico/economica allegata.

Il rilascio del titolo abilitativo, costituito da un permesso di costruire convenzionato, dovrà essere preceduto dall'approvazione di una valutazione preventiva (art. 21 L.R. 15/2013) che potrà essere presentata a seguito dell'adozione del P.O.C. stralcio, subordinata alla successiva definitiva approvazione e convenzionamento.

Alla valutazione preventiva saranno allegati tutti gli elementi ed approfondimento non già sviluppati in sede di ValSAT VAS del POC Stralcio, pertanto sono posti a carico del privato sottoscrittore le indagini su traffico, suolo, sottosuolo-acque/csc, atmosfera, elettromagnetismo, microzonazione sismica di III livello, DPCA e quanto più oltre indicato, per come indicati dalla norma in vigore per lo sviluppo progettuale e esecutivo.

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

Il signor nelle qualità sopra richiamate, per sé, successori ed aventi causa, DICHIARA DI OBBLIGARSI, in ordine al Piano Operativo Comunale, alle condizioni specificate nei seguenti punti:

1) accettare tutte le condizioni previste dalla scheda tecnico/economica allegata al presente atto come parte integrante e sostanziale, e a monetizzare le relative aree da cedere laddove previsto;

2) a progettare e a realizzare, a propria cura e spese, le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, in quanto necessarie al suo idoneo funzionamento, e a cedere tali opere e le relative aree di sedime così come saranno meglio definite in sede di convenzione attuativa;

3) a corrispondere all'Amministrazione comunale, in sede di rilascio del titolo abilitativo, oltre alla quota di contributo di costruzione relativa al costo di costruzione, anche gli oneri di urbanizzazione secondaria; saranno eventualmente dovuti inoltre gli oneri di urbanizzazione primaria in funzione della differenza tra lo scomputo dovuto ed il costo stimato delle opere di urbanizzazione primaria al netto delle spese tecniche e dell'IVA di legge;

4) a effettuare, a propria cura e spese:

a) gli studi richiesti dalle normative vigenti ai fini della valutazione di sostenibilità ambientale dell'intervento (valutazione del clima o dell'impatto acustico; indagini richieste da Enti e/o Aziende, dalle Norme nazionali e regionali in materia di riduzione del rischio sismico; valutazione dell'idoneità delle reti tecnologiche ed esigenze di adeguamento; caratterizzazione chimica di suolo/sottosuolo/acque; valutazione dell'idoneità della rete stradale in funzione del carico urbanistico atteso; protezione dai campi elettromagnetici, ecc.) **entro 45 giorni dalla sottoscrizione del presente atto;**

b) l'individuazione e attuazione delle eventuali opere di mitigazione o bonifica richieste dagli enti competenti o risultanti come necessari dagli esiti degli studi di cui al punto a) e l'eventuale indicazione di specifiche misure di salvaguardia;

c) la realizzazione delle opere necessarie per dare attuazione agli interventi, quali: gli allacciamenti e adeguamento delle reti tecnologiche, eventualmente anche fuori comparto, che dovessero risultare necessari secondo gli studi e gli approfondimenti progettuali, nonché ogni intervento ordinariamente necessario per la trasformazione urbanistico-edilizia dell'area, adeguamento e raccordo della viabilità esistente esterna al comparto con quella interna;

5) a presentare entro **12 mesi** dall'approvazione del POC stralcio il PdC convenzionato per la Su assegnata dal POC, redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni vigenti dando atto che trascorso tale termine i diritti edificatori decadono di diritto;

6) a stipulare una convenzione attuativa con l'Amministrazione Comunale in cui, oltre alle caratteristiche qualitative, funzionali e dimensionali dell'intervento verranno precisati: a) opere e impianti da realizzare; b) ubicazione degli stessi; c) tempi e modi della loro realizzazione; d) garanzia per il rispetto degli impegni e delle obbligazioni assunti; e) tempi e modi per la cessione al Comune della proprietà di quanto da realizzare;

7) a prestare garanzia dell'obbligo degli adempimenti individuati nella convenzione attuativa a mezzo di fidejussione bancaria di adeguato importo.

IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE:

- le superfici, i volumi e gli importi economici indicati dalla scheda tecnico/economica allegata al presente atto potranno subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento e/o presentazione dello stato legittimato degli immobili in ragione della definitiva verifica della consistenza di aree e fabbricati legittimati;
- al presente atto unilaterale d'obbligo si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti;
- sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione, quando dovute, riferite al presente atto e ad ogni atto inerente o conseguente;
- sono a carico del privato gli oneri di stipula e fiscali degli atti conseguenti l'attuazione del presente atto unilaterale d'obbligo; - sono a carico del privato gli oneri fiscali connessi alla eventuale cessione al Comune di Zola Predosa delle aree in precedenza citate;
- Laddove il proponente, o i suoi aventi causa, non adempiano alle obbligazioni assunte, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, potrà: - agire in Sede dell'inadempimento, Giudiziale competente per ottenere l'accertamento la condanna dell'inadempiente all'adempimento delle obbligazioni da questi assunte anche in forma specifica, la condanna al risarcimento del danno; - oppure, in caso di inadempimento totale, eliminare dal Piano Operativo Comunale la previsione di intervento di cui trattasi, analizzando ed eventualmente includendo altre proposte di intervento mediante apposita variante.

Il presente atto sarà registrato in caso d'uso integralmente nei suoi articoli.

I compensi, le spese e gli oneri fiscali per la redazione del presente atto, la sua eventuale registrazione, e conseguenti tutti sono a carico del proponente.

Costituiscono parte integrante del presente Atto d'obbligo i seguenti allegati:

- copia del Codice Fiscale e documento d'identità, in corso di validità, del sottoscrittore;
- scheda tecnico/economica con eventuale stralcio cartografico e sintesi dei dati relativi all'intervento;

Letto, approvato e sottoscritto Zola Predosa, lì

Sig.

Allegato A: Scheda tecnico/economica di trasformazione

Allegato B: Copia del Documento di identità