

ATTO D'OBBLIGO

Il sottoscritto:

- Bonaventi Giuseppe, nato a Pompiano, il 15/03/1943 (cod.fisc. BNVGPP43E13G815L);

residente in Orzinuovi (Brescia), via Pirandello n.15/g, titolare della "F.Ili Bonaventi" S.p.A. proprietaria esclusiva dell'immobile situato nel Comune censuario e amministrativo di Rovato (provincia di Brescia), individuato al catasto terreni al mappale n. 466 parte del foglio n. 14;

PREMESSO

A) che la "F.Ili Bonaventi" S.p.A. è proprietaria delle unità immobiliari in COMUNE DI ROVATO catastalmente censite all'Agenzia del Territorio - Provincia di Brescia - Catasto Fabbricati come segue:
Sezione N.C.T. Foglio 4 particella 466 parte:

B).che la sopraindicata intervenuta proprietaria attuatrice dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dall'atto unilaterale d'obbligo;

C).che gli immobili di cui al Piano Attuativo nel vigente P.G.T. approvato con deliberazione del Consiglio comunale n.52 in data 17/11/2016 sono classificati come segue:

- come edifici di categoria «D4 – tessuti urbani complessi di nuova formazione e di trasformazione» quanto dianzi dichiarato, con la sottoscrizione del Piano Attuativo da parte del rappresentante del Comune, 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.

VISTI

A) La domanda di autorizzazione al Piano Attuativo, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n 19289.del 24/05/2018 e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n.128/2018

B) La deliberazione della Giunta comunale n.in data, esecutiva, con la quale veniva adottato il Piano Attuativo;

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

D) La deliberazione della Giunta n.....in data....., esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il Piano Attuativo;

SI OBBLIGA

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. Il proponente s' impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per lui vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante del presente atto.
2. Il proponente è obbligato in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree in oggetto, gli obblighi assunti dal proponente con il presente atto d'obbligo 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. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal proponente non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.
4. La sottoscrizione del presente atto d'obbligo costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni del medesimo con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi alla stessa.

ARTICOLO 3 – DURATA E ATTUAZIONE

1. Il Permesso di Costruire Convenzionato ha una validità di 3 anni dalla data di inizio lavori, fatte salve eventuali proroghe.

ART. 3 - DIMENSIONAMENTO DI AREE A STANDARD

1. Ai sensi del Piano delle regole del vigente PGT le aree a standard che competono al piano attuativo sono così quantificate: (i)

Destinazione residenziale	Superficie territoriale (S.t.)	mq	
	Volume edificabile	mc	
	Abitanti teorici (Volumi / 100)	n.	
	S1. Aree a standards (26,5 mc/ab)	mq	
Destinazione secondaria	Superficie territoriale (S.t.)	mq	1.374,02
	Superficie edificabile	mq	
	S2. Aree a standards (20% della S.t.)	mq	274,80
Destinazione terziaria	Superficie territoriale (S.t.)	mq	
	Volume edificabile	mc	

	Superficie lorda di pavimento (S.l.p.)	mq	603,07	
	S3. Aree a standards (1/8 S.l.p.)	mq	75,38	
TOTALE S1 + S2 + S3	Aree a standards totali		Mq	350,18

ART. 4 - MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD NON CEDUTE

1. Ai sensi dell'articolo 46 della legge regionale 12/05, e visto l'articolo 4 della presente convenzione, le aree a standard che competono al proponente e che non vengono reperite direttamente assommano a mq 350,18.
2. Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di euro 80,00 (euro ottanta/00) (ii) al metro quadrato, per artigianale e commerciale per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:
mq 350,18 x euro/mq 80,00 = euro 28'014,40 (euro ventottomilaquattordici/40). (iii)
Per un totale di euro 28'014,40 (euro ventottomilaquattordici/40).
3. L'importo totale della monetizzazione è versato dal proponente alla Tesoreria del Comune all'atto della sottoscrizione del presente Atto Unilaterale D'Obbligo, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dal proponente medesimo in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili.

ART. 5 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la stipula dell'Atto Unilaterale il proponente può presentare le domande per ottenere i permessi di costruire ovvero le denunce di inizio attività per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano attuativo, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.
2. L'efficacia dei permessi di costruire o delle denunce di inizi 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 gli articoli 43, 44 e 48 della L.R. 12/05, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire o al trentesimo giorno successivo alla presentazione della denuncia di inizio attività.

ART. 6 - VARIANTI

1. Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della legge regionale 12/2005, 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 attuativo, 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 attuativo 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 lottizzazione, sempre nel rispetto delle distanze legali;

- b) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
 - c) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano di attuazione, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione;
 - d) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;
 - e) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.
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. Fatto salvo quanto previsto all'articolo 8, le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato.

ART. 8 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. Qualora su parte dell'area inclusa nel piano attuativo siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo atto di assenso o di presentazione della denuncia di inizio attività sono reperite le aree a standard nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quanto precedentemente previsto per il dimensionamento del piano attuativo.
2. E' facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato ai sensi dell'articolo 46 della legge regionale 12/2005, purché l'importo unitario non sia inferiore alla monetizzazione iniziale di cui all'articolo 5 dell'Atto Unilaterale 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 conguaglio della monetizzazione è versato prima del rilascio dell'atto di assenso ovvero prima del trentesimo giorno dalla presentazione della denuncia di inizio attività.
3. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree a standard urbanistico in eccedenza, con conguaglio a favore dei lottizzanti, non si procede 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 Unilaterale 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. 9 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di piano attuativo è composto da:
 - a) relazione illustrativa;
 - b) norme tecniche di attuazione;
 - c) elaborati grafici in n. 10 tavole;

2. Il progetto di piano attuativo è parte integrante e sostanziale del presente Atto Unilaterale D'Obbligo; il Comune e il proponente, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, lettere a), b), c), 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 all'Atto Unilaterale D'Obbligo.

In fede

ⁱ *la tabella deve essere adattata al singolo piano di lottizzazione, sia in funzione delle diverse destinazioni, sia in funzione della compresenza di più destinazioni, sia in funzione della previsione da parte della norma locale di indici per aree a standards superiori ai minimi legali;*

ⁱⁱ *in cifre e in lettere l'importo unitario al mq della monetizzazione (importo D);*

ⁱⁱⁱ *in cifre e in lettere l'importo totale della monetizzazione (importo $E = C \times D$);*