

**SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER PERMESSO DI COSTRUIRE
CONVENZIONATO AMBITO ARR/PA-13**

L'anno 2017 il giorno del mese di in
..... innanzi a me Dott. Notaio in
..... iscritto al Collegio Notarile di, sono personalmente comparsi:
-la Sig.ra FANTI ORNELLA nata a COMO il 14/07/1974 residente a FINO MORNASCO in via
SCIRIMIDA, n. 12 (C.F. FNTRLL74L54C933O) di seguito denominato "Operatore"

Detti comparenti, aventi i requisiti di legge e della cui identità personale io Notaio sono certo e
che mi dichiarano di voler rinunciare all'assistenza dei testimoni, stipulano il presente atto
unilaterale d'obbligo per gli effetti previsti dalla legge.

PREMESSO

- che l'Operatore è proprietario unico dell'area distinta nel Catasto Terreni del Comune di FINO MORNASCO al foglio 902, mappali 10239, 10240, 10241, 10242, 10243 (ex 3845), 10244, 10245, 10246, 10247, 10248, 10249, 10250, 10251, 10252, 10254, 10255, 10257, 10259, 3844 della superficie catastale di 4807,00 mq (reale 4.940,00 mq);
- detta area risulta meglio identificata con contorno in tinta rossa nell'elaborato allegato sotto la lettera "A" alla presente convenzione;
- che l'Operatore dichiara di avere la piena disponibilità dei terreni interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione. Il titolo di possesso viene autocertificato ma è disponibile copia dell'atto notarile realtivo.
- che nel Piano di Governo del territorio (PGT) vigente alla data di approvazione del Piano Attuativo in argomento, l'area innanzi descritta, avente complessivamente una superficie territoriale pari a mq, risulta urbanisticamente classificata come segue:
 - Ambito di riconversione residenziale per una superficie di 3.503,00 mq;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**Articolo 1 - Premesse**

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

Articolo 2 - Oggetto

La presente convenzione disciplina gli obblighi dell'operatore per conseguire nei termini qui previsti l'urbanizzazione e l'edificazione del comparto secondo quanto previsto dallo strumento urbanistico.

La volumetria prevista nell'allegato permesso di costruire e oggetto della presente convenzione è pari a 1.750,43 mc, calcolati secondo le norme vigenti alla data di approvazione del Piano Attuativo in argomento.

Articolo 3 - Obblighi generali

Per quanto attiene ai rapporti con il Comune relativi alla presente convenzione, l'Operatore si obbliga a comunicare al Comune di Fino Mornasco qualsiasi modificazione o evento che possa incidere sulla titolarità degli impegni assunti con il presente atto.

In caso di eventuale alienazione parziale e/o totale delle aree oggetto del comparto edificatorio a terzi e di contestuale trasmissione a terzi degli obblighi e dei diritti derivanti dal presente atto, gli Operatori resteranno solidalmente responsabili dell'esecuzione degli obblighi e degli impegni assunti e previsti dalla convenzione, a meno che i terzi aventi causa, in possesso dei requisiti di legge previsti, subentrino integralmente nelle garanzie finanziarie e fideiussorie. In caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, l'Operatore ed i successori od aventi causa restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti delle aree. In ogni caso, negli atti di trasferimento, dovranno essere inserite clausole da riportare nella nota di trascrizione, nelle quali l'acquirente per sé, eredi o comunque aventi causa dichiara di conoscere ed accettare il contenuto della presente convenzione e si obblighi a rispettarla, dichiarando altresì di impegnarsi a inserire negli atti, nel caso di successiva rivendita, le norme e i vincoli contenuti nel presente atto.

La manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area asservita ad uso pubblico resterà in capo ai lottizzanti.

Articolo 4 - Attuazione

L'attuazione delle edificazioni previste avverrà in conformità alle disposizioni di cui al presente atto, giusto i permessi di costruire convenzionati che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto e nel rispetto della normativa prevista dal PGT vigente, dalle norme di legge e dai regolamenti vigenti.

L'operatore si impegna, per l'attuazione del progetto sopra descritto a:

- Alla realizzazione del marciapiede e di un parcheggio (1 parcheggio per abitazione per un totale di 5) lungo la via Scirimida, che rimangono di proprietà privata dei lottizzanti con l'asservimento ad uso pubblico;
- Al pagamento degli oneri di urbanizzazione primari, secondari e contributo sul costo di costruzione;
- Alla monetizzazione, in relazione al volume oggetto del titolo abilitativo edilizio, delle aree a standard urbanistico previste in relazione a 26,50 mq/ab teorico insediabile, pari ad € 22.853,60;

Le opere realizzate in esecuzione del presente permesso di costruire convenzionato non potranno essere modificate se non previo formale assenso del competente organo Comunale. Per l'impianto planivolumetrico trova applicazione l'art. 14, comma 12 della L.R. 11.3.2005, n. 12, ovvero la normativa vigente al momento dell'esecuzione dei lavori.

Articolo 5 - Urbanizzazione primaria e oneri di urbanizzazione

Gli Operatori, in relazione al disposto del paragrafo II, 5° comma dell'art. 28 della L.U. 17.8.1942, n. 1150 e ai sensi dell'art. 46 della L.R. 11.3.2005, n. 12, si obbligano per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a sostenere gli oneri economici per realizzare, entro i termini stabiliti dalla presente convenzione, le opere di urbanizzazione primaria consistenti in un parcheggio.

si dà atto che le opere e le spese relative all'esecuzione di tali opere sono meglio descritte nel computo metrico e nel progetto allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale per un totale di € 29.979,18;

Articolo 6 - Contributo sul costo di costruzione

Il contributo sul costo di costruzione sarà effettivamente determinato ai sensi di legge in sede di acquisizione del titolo edilizio abilitativo afferente la realizzazione degli edifici privati.

Articolo 7 - Esecuzione opere di urbanizzazione

Ai sensi dell'art.16 comma 2bis del DPR 380/2001 l'esecuzione delle opere di urbanizzazione (parcheggio) avverrà in modo diretto dal proponente.

Gli Operatori si impegnano nei confronti del Comune e si accollano ogni onere inerente tutti i livelli di progettazione, direzione lavori nonché coordinamento per la sicurezza, nonché tutti gli adempimenti tecnici connessi e conseguenti.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione avverrà contemporaneamente e gradualmente alla costruzione degli edifici privati in modo da assicurare la giusta proporzionalità dei servizi necessari e indispensabili in rapporto alla effettiva realizzazione degli edifici stessi. Essa potrà, quindi, avvenire per lotti, funzionali. In ogni caso gli edifici residenziali non potranno avere il certificato di agibilità in assenza di collaudo positivo delle opere di urbanizzazione.

Il Comune si riserva la facoltà di esperire direttamente con tecnici propri o allo scopo nominati, a spese degli Operatori, eventuali collaudi in corso d'opera ogni qualvolta l'entità, il tipo o la particolarità dei lavori, lo rendesse opportuno, in ogni caso ad avvenuta comunicazione di fine lavori entro 90 giorni il Comune darà avvio alle operazioni di collaudo.

Qualora l'importo e l'entità dei lavori derivanti dallo sviluppo dei successivi livelli di progettazione fosse superiore agli impegni assunti, gli Operatori si obbligano comunque a sostenerne i relativi costi. Gli Operatori si obbligano ad approntare ed a realizzare tutte le modifiche e le integrazioni progettuali eventualmente necessarie a seguito dell'entrata in vigore di nuove disposizioni (di legge e di regolamento) affinché le opere del permesso di costruire convenzionato risultino integralmente conformi alle prescrizioni vigenti, sino all'ultimazione dei lavori e al collaudo delle opere. Gli Operatori si obbligano altresì ad eseguire nel termine assegnato tutti i lavori e gli interventi che fossero prescritti dal collaudatore al fine di garantire l'esecuzione delle opere a perfetta regola d'arte, la loro piena utilizzabilità per l'uso cui sono destinate e la loro conformità al progetto esecutivo.

Gli Operatori si assumono l'impegno e l'onere ad eseguire la pulizia delle strade pubbliche limitrofe all'area di intervento, durante l'esecuzione delle opere inerenti l'attuazione del permesso di costruire convenzionato, nonché a provvedere al totale ripristino della pavimentazione stradale secondo le indicazioni degli uffici comunali preposti, qualora la realizzazione degli interventi ne comportasse il deterioramento.

I certificati di agibilità potranno essere rilasciati soltanto ad opere di urbanizzazione ultimate, anche per lotti funzionali, nel rispetto dei principi di gradualità e proporzionalità sopra enunciati, e collaudate con esito favorevole. Qualora vengano rilevate da parte degli organi comunali, occupazioni di alloggi in assenza di certificato di agibilità, sarà a carico dell'Operatore la sanzione prevista all'art. 24 e 25 del D.P.R.380/2001, per ogni alloggio occupato.

Articolo 8 - Apposizione di servitù di uso pubblico

L'operatore pone servitù di uso pubblico gratuitamente sull'area identificata catastalmente sulle part. 10239. Tale servitù potrà essere esercitata solo a collaudo positivo delle opere insistenti su dette aree.

Articolo 9 - Garanzie

Gli Operatori, in relazione al disposto del paragrafo IV, 5° comma dell'art. 28 della L.U. 17.8.1942, n. 1150 e ai sensi dell'art. 46 della L.R. 11.3.2005, n. 12, con il presente atto si impegnano al deposito di una fideiussione bancaria/assicurativa a prima richiesta, con validità minima fino alla data di assunzione di carattere definitivo degli atti di collaudo delle opere di urbanizzazione, a garanzia dell'esatta e piena osservanza degli impegni assunti al precedente art. 4 per garantire, nel rispetto delle procedure di legge attualmente vigenti, la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Lo svincolo della fideiussione dovrà avvenire solo previa comunicazione/liberatoria da parte dell'amministrazione comunale.

In caso di inosservanza degli obblighi assunti dagli Operatori, il Comune potrà liberamente riscuotere la fideiussione, dando atto che l'Istituto garante dovrà versare l'importo richiesto dal Comune anche in assenza della preventiva escussione del debitore principale, senza formalità alcuna, previa diffida dell'esatto adempimento, da notificarsi e trasmettersi con lettera raccomandata con preavviso di trenta giorni. Decorso tale termine potrà effettuarsi la rivalsa diretta nei confronti dell'Istituto garante che ha rilasciato la fideiussione.

La presente fideiussione verrà restituita agli Operatori, qualora i propri aventi causa la sostituiscano con altra fideiussione avente entità e caratteristiche pari a quella già depositata.

La garanzia avrà un importo pari ad € 50.000,00 e coprirà tutti gli obblighi convenzionali.

Articolo 10 - Disposizioni finali

Tutte le spese nascenti e derivanti dal presente atto, nonché gli atti relativi e conseguenti, saranno a totale carico dell'Operatore.

Per tutto quanto non espressamente previsto dalla presente Convenzione, si fa riferimento alle norme delle leggi e regolamenti disciplinanti la materia.

La definizione di eventuali controversie non componibili in via amichevole, sarà deferita alla giurisdizione esclusiva del Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia.


L'Operatore