-PIANO URBANISTICO ATTUATIVO-

Spazio riservato all'Ufficio Protocollo	

-ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO-

(Schema da modificare ed integrare in relazione alle peculiarità dell'intervento)

COMMITTENTE: ……..	…….. *(firma)*
……..	…….. *(firma)*
……..	…….. *(firma)*
PROGGETTISTA : ……..	…….. *(timbro e firma)*
……..	

Indice

Art. 1 – Obbligo generale.....

Art. 2 – Disposizioni preliminari.....

Art. 3 – Termini per gli adempimenti.....

Art. 4 – Obbligazioni in ordine alle opere di urbanizzazione primaria.....

Art. 5 – Monetizzazione aree – art. 32 L.R. 11/2004 – .....

Art. 6 – Prescrizioni in materia di assetto idrogeologico del territorio.....

Art. 7 – Affidamento ed esecuzione delle opere di urbanizzazione.....

Art. 8 Allacciamento ai pubblici servizi – attivazione contratti forniture.....

Art. 9 – Modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione.....

Art. 10 – Condizioni per il ritiro del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.....

Art. 11 – Garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionali.....

Art. 12 – Condizioni per il rilascio dei titoli abilitativi interventi edilizi.....

Art. 13 – Oneri di urbanizzazione secondaria.....

Art. 14 – Poteri di controllo del Comune, collaudo e presa in carico delle opere di urbanizzazione.....

Art. 15 – Manutenzione delle aree e delle opere.....

Art. 16 – Servitù pubbliche .....

Art. 17 – Varianti.....

Art. 18 Varianti edifici in corso d'opera.....

Art. 19 – Vigilanza .....

Art. 20 – Entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche .....

Art. 21 – Spese .....

Art. 22 – Pubblicità degli atti .....

Art. 23 – Controversie tra le parti.....

Art. 24 – Trascrizione e benefici fiscali.....

Art. 25 - Privacy .....

L'anno duemila ……, addì …… del mese di …… (……./……./……..), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor ……., /notaio in ……
si è costituito il signor:

- ……., nato a ……, C.F. ……, in qualità di proprietario / legale rappresentante……. con sede ……., Partita IVA e Codice Fiscale ……., proprietaria dei terreni censiti nel Comune di Pianiga al foglio … mappali …….

PREMESSO

a) che il sopraindicato intervenuto proprietario Soggetto Attuatore 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;
b) che il comparto di cui all'atto unilaterale d'obbligo ha una superficie territoriale di piano totale di mq…….. e che nel vigente Piano degli interventi è classificato come segue: ……

la cui attuazione è subordinata all'approvazione di un P.U.A. - Piano Urbanistico Attuativo convenzionato.

VISTI

a) La domanda di autorizzazione al Piano Urbanistico Attuativo – P.U.A. n° ……, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n° ……. del …… pratica n. ……..;
b) La deliberazione di Giunta Comunale n°…… del ……., esecutiva, con cui il Piano Urbanistico Attuativo è stato adottato;
c) L'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del Piano Urbanistico Attuativo – P.U.A. n° ……, nelle forme di legge, in seguito al quale sono pervenute n. …. Osservazioni;
d) La deliberazione di Giunta Comunale n°…… del ……., esecutiva, con la quale è stato controdedotto alle osservazioni pervenute ed è stato approvato il Piano Urbanistico Attuativo – P.U.A. n° ……;
e) La legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche e integrazioni, la legge 5 agosto 1978, n. 457, Il DPR 6 Giugno 2001 n° 380, la legge Regionale 27 Giugno 1985 n° 61 per quanto ancora in vigore, la legge regionale 23 Aprile 2004 n° 11 e successive modifiche e integrazioni;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 – OBBLIGO GENERALE

1. I Soggetti Attuatori si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

ART. 2 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante dell'atto unilaterale d'obbligo.
2. I Soggetti Attuatori sono obbligati 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 oggetto del'atto unilaterale d'obbligo, gli obblighi assunti dai Soggetti Attuatori con il presente atto unilaterale 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.
3. Il soggetto attuatore si impegna pertanto, in caso di eventuali cessioni/trasferimenti ad altro titolo/costituzione di diritti reali di godimento, ad inserire nei relativi atti specifico richiamo al presente atto unilaterale d'obbligo con una clausola del seguente tenore letterale che dovrà essere specificamente approvata dall'altro contraente ai sensi dell'art.1341 C.C. "(l'acquirente/altro) _____ dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nel' atto unilaterale d'obbligo con il Comune di Pianiga in data _____ atto Segretario Comunale n. Rep.____ accettandone i relativi effetti formali e sostanziali".

4. I sottoscrittori del presente atto sono tenuti a comunicare all'Amministrazione comunale ogni variazione del titolo di proprietà al fine dell'applicabilità delle obbligazioni nello stesso contenute.
5. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai Soggetti Attuatori non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione, il Comune le abbia accettate e dichiari espressamente di liberare l'originario obbligato.
6. Il soggetto attuatore si impegna, altresì, ove la proprietà delle aree o dei beni dovesse essere ceduta a terzi, disciplinando cedere in quota parte le relative obbligazioni assunte nei confronti dell'Amministrazione comunale ed oggetto dell presente atto unilaterale d'obbligo.
7. La sottoscrizione del'atto unilaterale d'obbligo costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi alla stessa.

ART. 3 – TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI
1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dall'approvazione definitiva del P.U.A. intesa come esecutività della relativa deliberazione, a prescindere dalla data della formale stipula del atto unilaterale d'obbligo.
2. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine di 3 (tre) anni dalla data di inizio lavori, il cui progetto esecutivo dovrà essere presentato al Comune entro 12 (dodici) mesi dalla formale stipula del presente atto unilaterale d'obbligo, salvo deroghe ai sensi del comma 2 dell'art.15 del D.P.R. 380/2001 e comunque non oltre il termine di cui al comma 5.
3. Le opere di urbanizzazione non possono essere iniziate prima del rilascio del relativo titolo abilitativo e la loro esecuzione deve avvenire con regolarità e continuità contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse.
4. Le opere di urbanizzazione per le quali non è prevista la cessione al Comune bensì l'assoggettamento alla servitù permanente all'uso pubblico, come previsto dall'art.16 saranno assoggettate a servitù al completamento delle opere di urbanizzazione.
5. In ogni caso, fermi restando i termini di cui ai commi precedenti, la validità dei P.U.A. è fissata in anni 10 salvo proroga di ulteriori anni 5. Tutti gli adempimenti prescritti nell'atto unilaterale d'obbligo devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni, a meno che non sopraggiungano variazioni agli strumenti urbanistici dettate da modifiche legislative tali da determinare una decadenza del Piano.

ART. 4 – OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
1. Ai sensi del presente atto unilaterale d'obbligo i Soggetti Attuatori si obbligano:
a) A progettare, validare, eseguire gratuitamente per il Comune tutte le opere necessarie per le opere di urbanizzazione;
b) Assoggettare a servitù permanente d'uso pubblico a favore del comune tutte le opere di urbanizzazione primaria individuate nella tavola …….. come strada di accesso di mq ……. circa.
c) Con il presente atto unilaterale d'obbligo il Comune conferisce temporaneamente al soggetto attuatore il possesso delle aree predette, fino al completamento e collaudo delle opere che saranno realizzate sulle specifiche aree;
d) ad includere nei rogiti di vendita le servitù perpetue ed inamovibili, a favore degli enti preposti, relativamente ad elettrodotti, gasdotti, acquedotti ed altri servizi, che interesseranno il comparto come opere di urbanizzazione primaria.
2. I Soggetti Attuatori si obbligano ad eseguire a propria cura e spese tutte le opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati di progetto del Piano di Lottizzazione, già depositati agli atti del Comune e, pertanto, noti alle parti che concordemente dispensano il Segretario comunale/notaio rogante dall'allegarli al presente atto, come di seguito descritte:

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
(Segue per esempio elenco che andrà valutato secondo i casi)
…….
A.1. strade veicolari così come previste dal P.U.A.;
A.4. Segnaletica stradale se prevista dal nuovo codice della strada;
B.1. fognature per acque nere;
B.2. fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali comprese le opere per l'invarianza idraulica;
B.3. allacciamento e recapito delle fognature nelle reti di fognatura pubblica in progetto;
C.1. rete idrica per l'acqua potabile;
D.1. rete di distribuzione del gas metano;

D.1. rete di distribuzione dell'energia elettrica.
3. I Soggetti Attuatori assumono a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi e in particolare l'esecuzione delle seguenti opere complementari:
a) per ogni servizio tecnologico, almeno un allacciamento predisposto per ogni edificio, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete;
4. segnaletica stradale, verticale e orizzontale, se prevista dal nuovo codice della strada.;
5. I Soggetti Attuatori si obbligano a riconoscere al Comune la facoltà di consentire l'allacciamento alle opere di urbanizzazione primaria ed alle reti da realizzare nell'ambito del presente atto unilaterale d'obbligo anche a finitimi interventi edificatori. Ciò per esigenze di esercizio e di funzionalità dei servizi complessivamente previsti, potendosi procedere a tali allacciamenti anche prima che le opere siano prese in carico dal Comune o dagli enti gestori.
6. Tutte le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino alcun inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e, se queste ultime lo richiedano, al parere dell'A.R.P.A.V. o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale.
7. Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, alla D.G.R. n. 107 del 05.11.2009 "Piano di tutela delle acque" e alle disposizioni di cui alle ordinanze del Commissario delegato per l'emergenza concernente gli eccezionali eventi meteorologici del 26 settembre 2007 del 22/01/2008 n. 3 e 4.
8. E' parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria a completamento della viabilità e pertanto deve essere realizzato contemporaneamente alla formazione del cassonetto stradale, un muretto di delimitazione, in calcestruzzo armato, interamente sulla proprietà privata ed esterno agli spazi destinati alla cessione al Comune o all'uso pubblico: Tale muretto deve essere di dimensioni adeguate e in ogni caso con larghezza non inferiore a cm. 20 ed altezza non inferiore alla quota della pavimentazione finita dello spazio destinato alla cessione al Comune o all'uso pubblico. Tale muretto che resta di proprietà del soggetto attuatore può essere sopralzato per la realizzazione delle recinzioni e deve essere previsto e realizzato su tutti i lati confinanti con gli spazi pubblici o di uso pubblico.
9. L'importo dedotto dal computo metrico estimativo per la realizzazione delle opere di cui sopra è pari ad € ……..,… (……../…..).
L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria calcolati sulla volumetria di piano, secondo le tabelle vigenti è pari ad € …….. (……../…….).

Poiché l'importo dedotto dal computo metrico è maggiore di quello derivante dal calcolo tabellare, nessun contributo per oneri di urbanizzazione primaria sarà dovuto all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire sui lotti.
Nel caso in cui dalla progettazione esecutiva risultassero maggiori oneri per il Soggetto Attuatore, lo stesso dovrà assumersene carico al fine della realizzazione delle opere comunque previste dal P.U.A. e nessun conguaglio a carico del Comune per oneri di urbanizzazione primaria risulta dovuto.

ART. 5 MONETIZZAZIONE AREE – ART. 32 L.R. 11/2004 –
1. Il Soggetto Attuatore, ai sensi dell'art. 32 della L.R. 23 aprile 2004 n. 11, ha chiesto la monetizzazione delle opere di urbanizzazione previste a carico dei lottizzanti, in luogo della loro esecuzione e cessione.

2. Si dà atto che con donifico n° ..... in data ..... il Soggetto Attuatore ha versato l'importo risultante dalla monetizzazione delle aree come previsto dall'art. 32 comma 2 della L.R. 11/2004.

3. Detto importo risulta determinato dalla Delibera di Giunta n. ___ del____
Parcheggi: mq. …. x €/mq …….. = € ……..,……
Verde: . mq. …… x €/mq……. = € ……..,…..

ART. 6 – PRESCRIZIONI I N MATERIA DI ASSETTO IDROGEOLOGICO DEL TERRITORIO
1. Il progetto e la realizzazione delle opere necessarie a garantire l'invarianza idraulica dell'intervento di nuova urbanizzazione dovranno comprendere tutte le opere atte al recapito delle acque alla canalizzazione consortile.

2. Il soggetto attuatore si obbliga all'adeguamento delle suddette strutture secondo le indicazioni contenute nel progetto di invarianza idraulica e alla loro manutenzione perpetua, liberando l'Amministrazione comunale da ogni e qualsiasi responsabilità;
3. Il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione dell'intervento sarà condizionato alla preventiva approvazione da parte del Consorzio di Bonifica territorialmente competente, nel caso in cui i relativi progetti modifichino sotto il profilo idraulico quelli approvati con il P.U.A. o nel caso in cui siano intervenute nuove disposizioni in materia di compatibilità idraulica nel periodo compreso fra l'appprovazione del P.U.A. e il rilascio del permesso di costruire;
4. Il soggetto attuatore e i suoi aventi causa, con il presente atto unilaterale d'obbligo, si obbligano, nel caso si preveda la realizzazione di locali interrati:
- a non formulare alcuna istanza diretta a risarcimento dei danni cagionati a beni immobili o mobili di proprietà, sia registrati, sia non registrati, subiti in conseguenza di eventuali allagamenti di tutto o di parte del/dei fabbricato/i ricompresi nel P.U.A. relativamente alla parte interrata e/o seminterrata, nei confronti del Comune di Pianiga, della Provincia di Venezia, della Regione Veneto. Del Consorzio di Bonifica competente per territorio nonché nei confronti di qualsiasi altro Ente/Società al quale compete la gestione delle reti di smaltimento delle acque meteoriche;
- a richiamare il presente impegno negli eventuali atti di trasferimento/locazione, a qualunque titolo effettuati, di tutte le unità immobiliari o parte di esse, impegnandosi altresì fin d'ora a inserire, nei medesimi atti, la stessa clausola di obbligo da parte degli aventi causa.

ART. 7 – AFFIDAMENTO ED ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il Soggetto Attuatore assume a proprio carico le spese e gli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione elencate al punto 2) dell'art.4 e relative alle aree di cui all'articolo 14, in conformità del progetto esecutivo da approvare che terrà conto delle eventuali prescrizioni degli enti erogatori dei pubblici servizi per le reti interrate e dei servizi comunali e enti competenti in materia e per le parti ricadenti nell'ambito con vincolo paesaggistico ai sensi del Dlgs 42/2004 alle eventuali prescrizioni contenute nella necessaria "autorizzazione paesaggistica").
2. Il Soggetto Attuatore successivamente alla stipula del atto unilaterale d'obbligo presenta entro i termini di cui all'art. 3 il progetto esecutivo sulla base degli elaborati approvati con D.G.C. n. …….. del ……. corredato del verbale di validazione ai sensi dell'art.112 del D.Lgs 163/2006 e s.m.i. e del Capo II artt. da 44 a 59 del D.P.R. 207/2010, da sottoporre all'approvazione con delibera di Giunta comunale e per il rilascio del relativo Permesso di Costruire;
3. Il soggetto attuatore provvede a propria cura e spese, all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria per le quali è prevista l'esecuzione diretta ai sensi del comma 2bis dell'art.16 del D.P.R. 380/2001;

ART. 8 – ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI – ATTIVAZIONE CONTRATTI FORNITURE

1. Il soggetto attuatore si impegna ad assumere l'onere di tutte le opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi esistenti in conformità al progetto esecutivo citato.

ART. 9 – MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere di urbanizzazione primaria, comprese quelle fuori comparto, risulteranno definite dal progetto esecutivo sulla base del quale sarà rilasciato il permesso di costruire per la realizzazione delle stesse. Tale progetto dovrà risultare conforme al Piano approvato e rispettoso dei pareri espressi dagli enti gestori interessati per gli impianti a rete.
2. L'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione hanno acquisito il nulla-osta degli Enti competenti (Enel, Gas, Veritas, Consorzio di Bonifica, etc.).
3. Dovrà inoltre essere concordata con l'Azienda che gestisce il servizio di raccolta dei rifiuti l'ubicazione delle piazzole ecologiche quando e se necessarie (condomini, ecc.).
4. In sede di progettazione esecutiva sarà possibile apportare eventuali varianti alle caratteristiche delle opere di urbanizzazione, se condivise dal Comune attraverso l'UTC; tali varianti non si riterranno tali da costituire modifica al presente atto unilaterale d'obbligo qualora l'eventuale onere aggiuntivo, a carico dei Soggetti Attuatori, risulterà non superiore al 15% del costo necessario alla realizzazione delle opere, come da progetto approvato.
5. Tutte le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere iniziate e ultimate entro il termine previsto nel relativo permesso di costruire.
6. Il soggetto attuatore dovrà recintare l'area del cantiere relativo alle opere di urbanizzazione, apponendo il cartello di cantiere ai sensi di legge. In caso di opere che interessino anche parzialmente la sede stradale dovrà essere prevista la specifica segnaletica provvisoria preventivamente concordata con il comando di Polizia Locale.

7. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, fermi restando i termini tassativi per la loro ultimazione, dovrà essere comunque correlata all'attuazione del programma edilizio, secondo il presente cronoprogramma:

a. **Opere da realizzare all'inizio del programma edilizio:**

- Picchettamento e realizzazione delle grandi aree a verde, picchettamento delle strade, degli spazi di sosta e di parcheggio, mediante picchetti inamovibili, la cui successiva individuazione in campagna dovrà essere resa possibile dalla predisposizione di una planimetria di picchettamento contenente le necessarie indicazioni planimetriche e altimetriche. Quando l'attuazione degli interventi edilizi si proponga per stralci funzionali autonomi, differiti nel tempo, sarà facoltà discrezionale del Comune accettare che le sopra citate opere siano realizzate limitatamente ai suddetti stralci. Qualora le condizioni stagionali non consentano l'immediata realizzazione del verde, i tempi per l'intervento esecutivo saranno concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale e la D.L.

b. **Opere da realizzare durante l'esecuzione del programma edilizio:**

- *costituzione della massicciata delle sedi stradali;*
- *rete fognaria, con predisposizione degli imbocchi per le singole immissioni;*
- *condutture per la distribuzione dell'acqua e del gas – rete di distribuzione dell'energia elettrica a media tensione e relative cabine di trasformazione;*
- *Opere necessarie a garantire l'invarianza idraulica.*

I soggetti attuatori sono, altresì, tenuti a realizzare, contemporaneamente all'esecuzione dei singoli edifici, gli allacciamenti alle fognature e alle utenze ai servizi a rete citati.

c. **Opere da realizzare al completamento del programma edilizio generale:**

- *pavimentazione delle sedi stradali, dei parcheggi e relativa segnaletica orizzontale e verticale;*

Resta inteso che l'organizzazione di cantiere può in linea di massima modificare il presente cronoprogramma, fatta esclusione per la realizzazione delle opere per l'invarianza idraulica e del verde che resta in ogni caso una delle opere prioritarie da realizzare.

8. Al Comune è riconosciuta la facoltà di richiedere l'anticipata realizzazione di una o più tra le precedentemente citate opere di urbanizzazione primaria a causa dell'avanzata attuazione del programma edilizio o per esigenze tecniche più generali, quali l'allacciamento di altri edifici esistenti o già ultimati o per necessità di esercizio dei servizi a rete.
9. Durante l'esecuzione dei suddetti lavori, il Comune ha la facoltà discrezionale di esercitare ogni tipo di controllo necessario o ritenuto opportuno, rimanendo in ogni caso esonerato da qualsiasi responsabilità circa la corretta esecuzione delle opere sopra citate.
10. E' fatto divieto di realizzare l'accantieramento su aree destinate alle opere di urbanizzazione. In casi eccezionali la possibilità di tale realizzazione dovrà essere concordata con l'UTC previo comunicazione.

ART. 10 – CONDIZIONI PER IL RITIRO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Il ritiro del Permesso di costruire per opere di urbanizzazione primaria è subordinato:
a. al versamento della garanzia di cui al successivo art. 11, corrispondente all'importo della spesa presunta per la realizzazione e la manutenzione delle opere in questione e la loro cessione;
b. alla stipula del presente atto unilaterale d'obbligo, alla sua registrazione e trascrizione;
c. alla presentazione degli elaborati esecutivi da allegare al permesso di costruire stesso;
d. al pagamento del contributo di costruzione che relativamente ai fabbricati dovrà essere effettuato al momento della presentazione della S.C.I.A. per la loro realizzazione (art.12 del presente atto) di cui al'art.16 del D.P.R. 380/2001, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire;
e. Ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art.146 del D.Lgs 42/2004;
f. Al versamento dell'importo dovuto per la monetizzazione delle opere di urbanizzazione previste a carico dei lottizzanti, in luogo della loro esecuzione e cessione.

ART. 11 – GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. Il Soggetto Attuatore presta quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dal presente atto unilaterale d'obbligo presta adeguata garanzia fideiussoria di primario istituto bancario o assicurativo o di altro soggetto autorizzato di importo pari al 100% del valore risultante dal quadro economico del computo metrico approvato pari ad € ……,… con polizza fidejussoria n. ……. in data _____ emessa da _____ per euro _____ (_____);

2. La garanzia sussiste senza soluzione di continuità fino al completo assolvimento di tutti gli obblighi assunti con il presente atto unilaterale d'obbligo e deve prevedere l'automatico rinnovo annuale fino alla lettera di svincolo del Comune, gravando sul Soggetto Attuatore l'obbligo di provvedere al pagamento dei supplementi di premio sino al concretizzarsi del predetto svincolo, il mancato pagamento del supplemento del premio non potrà essere opposto, in nessun caso, al Comune garantito.
3. La garanzia dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro trenta giorni a semplice richiesta scritta del Comune di Pianiga.
4. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento. In ogni caso il soggetto Attuatore è obbligato in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori e il mancato pagamento del premio non può essere opposto al Comune di Pianiga.
5. Il soggetto attuatore è altresì obbligato, alla manutenzione delle opere di urbanizzazione.
6. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione del'atto unilaterale d'obbligo, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto *iure privatorum*, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei Soggetti Attuatori di cui all'articolo 13, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione del'atto unilaterale d'obbligo, divenute inoppugnabili e definitive.
7. Il soggetto attuatore, per se e per i propri aventi causa, nell'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni assunte a qualsiasi titolo con la presente atto unilaterale d'obbligo, riconosce al Comune ampia facoltà di sostituirsi ad esso nella esecuzione delle opere avvalendosi della garanzia fideiussoria sopra presentata, ponendo comunque a carico del medesimo soggetto attuatore e dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo le eventuali spese eccedenti l'importo della fideiussione;

ART. 12 – CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI INTERVENTI EDILIZI

1. L'esecuzione dei singoli interventi edilizi è subordinata alla presentazione di S.C.I.A. preceduta da:
a) esecuzione al grezzo delle opere di urbanizzazione primaria, complete di massicciata stradale e reti tecnologiche, realizzazione del bacino di laminazione, accertate mediante dichiarazione del direttore lavori;
b) avvenuta presentazione del frazionamento già regolarmente approvato, da parte dell'ufficio tecnico erariale, del lotto di pertinenza dell'edificio oggetto del permesso di costruire;
c) pagamento del contributo di costruzione costituito da: costo di costruzione e oneri di urbanizzazione primaria, se non scomputabili, e secondaria (*se non scomputabili anche parzialmente*) di cui al D.P.R. 380/2001, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio del titolo abilitativo o della presentazione della S.C.I.A.
2. Il rilascio del certificato di agibilità per ogni edificio è subordinato alla perfetta esecuzione delle opere di urbanizzazione ed all'approvazione del collaudo definitivo delle opere stesse relative all'intera lottizzazione o per stralci funzionali.

ART. 13 – ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Gli oneri di urbanizzazione secondaria saranno versati con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio del titolo abilitativo delle S.C.I.A. per i singoli fabbricati

Resta fermo l'obbligo del pagamento della quota di contributo commisurata al costo di costruzione a carico della ditta lottizzante, da determinarsi al momento del rilascio del permesso di costruire e/o di presentazione della S.C.I.A. per i singoli fabbricati.

ART. 14 – POTERI DI CONTROLLO DEL COMUNE, COLLAUDO E PRESA IN CARICO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altra obbligazione convenzionale, il Soggetto Attuatore presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese della ditta lottizzante che ne deve versare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo o del collaudatore entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori;
2. Per tale collaudo, l'Amministrazione comunale si avvarrà di un Tecnico scelto dal responsabile del settore urbanistica – edilizia privata fra una terna di nominativi, in possesso dei requisiti di legge, eventualmente proposti dal soggetto attuatore.

3. L'incarico al collaudatore sarà assegnato con l'inizio dei lavori di urbanizzazione o quanto prima. L'Ufficio Tecnico avrà la facoltà di sorvegliare direttamente l'esecuzione delle opere medesime suggerendo l'adozione, anche in corso d'opera, di quelle soluzioni che, a suo giudizio insindacabile, possono contribuire a migliorare la qualità delle opere costruende per esigenze di carattere generale e sopravvenute nuove disposizioni dello strumento urbanistico generale.
4. Ad intervenuto completamento delle opere relative alla realizzazione delle urbanizzazioni primarie, il Soggetto Attuatore è tenuto a comunicare l'ultimazione dei lavori ai competenti Uffici Comunali ed a produrre tutte le certificazioni di legge.
5 Entro 30 giorni dalla presentazione del certificato di ultimazione lavori il Direttore dei Lavori dovrà presentare al Comune e fornire al collaudatore tutta la documentazione necessaria per il collaudo definitivo delle opere dove verrà altresì definitivamente accertata e dichiarata l'entità finale della spesa derivante dall'avvenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (e secondaria) previste. Contestualmente alla consegna al collaudatore dei seguenti documenti:
- Elaborati grafici;
- stato finale dei lavori;
- certificati dei materiali impiegati;
- risultati delle prove di laboratorio o delle prove eseguite in cantiere;
- dichiarazioni di conformità degli impianti realizzati ai sensi del D.M. n. 37/2008;
- collaudi tecnico – funzionali degli impianti realizzati sottoscritti dall'impresa esecutrice e dal direttore dei lavori
- dichiarazioni liberatorie rilasciate dagli Enti erogatori di pubblici servizi (gas, energia, …);
- copia del Tipo di frazionamento, approvato dall'Agenzia del Territorio di Venezia in cui siano individuate le aree di cessione per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché le eventuali aree gravate da servitù pubbliche;
- restituzione su supporto digitale di una planimetria del progetto georeferenziata all'interno della CTR fuso ovest e i dati essenziali dell'opera.
- elaborati grafici cartacei e in formato DWG, di tutte le opere eseguite cioè "come costruito - as built", di tutte le opere di urbanizzazione realizzate, presentate anche su supporto digitale in formato DWG, comprese le reti tecnologiche, con i relativi tracciati dei sottoservizi, con particolare riguardo alla rete di fognatura nera (che dovrà essere eseguita secondo le prescrizioni date dall'Ente erogatore e ben specificandone il recapito finale), nonché i collaudi definitivi degli enti gestori e le dichiarazioni di conformità degli impianti.
1. La manutenzione, ordinaria e straordinaria, delle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere effettuata a tempo indeterminato a cura e spese del soggetto attuatore e dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo, sui quali pure graverà ogni responsabilità e ogni spesa di gestione.
2. Solo dopo tali adempimenti sarà possibile procedere al collaudo definitivo di tutte le opere di urbanizzazione e di allacciamento ai pubblici servizi, che dovrà essere concluso entro sei mesi dall'ultimazione di tutte le opere di urbanizzazione previste in progetto, come comunicata dal Direttore dei Lavori e comunque entro i termini previsti all'art.3.
3. Le spese di collaudo, tutte, sono a carico del Soggetto Attuatore.
4. Qualora in sede di collaudo delle opere di urbanizzazione, venissero rilevati difetti e/o difformità rispetto ai progetti, il Soggetto Attuatore ed i suoi aventi causa si impegnano a provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni e/o completare le opere secondo le risultanze del collaudo entro il termine stabilito dal Comune.
5. Scaduto tale termine, ed in caso di persistente inadempienza del Soggetto Attuatore, il Comune provvede d'ufficio con spese a carico del Soggetto Attuatore medesimo e potrà avvalersi della fideiussione prestata;

ART. 14 bis – CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE
Si rimanda all'art. 237 del D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207 con il seguente contenuto: "qualora la stazione appaltante, nei limiti previsti dall'art. 141 comma 3 del Codice degli Appalti, non ritenga necessario conferire l'incarico di collaudo, si dà luogo ad un certificato di regolare esecuzione dei lavori. Il certificato di regolare esecuzione è emesso dal Direttore dei Lavori ed è confermato dal Responsabile del procedimento. Il certificato di regolare esecuzione è emesso entro e non oltre tre mesi dall'ultimazione dei lavori e contiene gli elementi di cui all'art. 229 del D.P.R. 05/10/2010, n. 207. Per il certificato di regolare esecuzione si applicano le disposizioni previste dagli artt. 229 comma 3, 234 commi 2,3,4 e 235 del D.P.R. 05/10/2010 n. 207";

Art. 15 – MANUTENZIONE DELLE AREE E DELLE OPERE
1. Durante l'esecuzione dei lavori e successivamente alla loro ultimazione i Soggetti Attuatori si impegnano ad effettuare, a propria cura e spese, la manutenzione ordinaria e straordinaria, la conservazione delle aree e delle opere pubbliche o di uso pubblico e la gestione degli impianti compresi nel comparto, fino al

momento in cui le opere e le aree stesse non passeranno in carico al Comune; i Soggetti Attuatori dovranno consegnare le opere e le aree in perfetto stato di conservazione. Fino alla consegna delle opere ogni responsabilità civile e penale inerente all'attuazione della lottizzazione sono a totale carico del Soggetto Attuatore.
2. A margine delle aree oggetto d'intervento, durante tutte le fasi di esecuzione dei lavori, dovranno essere messi in atto tutti quegli accorgimenti atti a garantire il decoro, la pulizia e l'igiene in prossimità dell'abitato consolidato, la periodica manutenzione dovrà essere effettuata secondo quanto stabilito dal programma di manutenzione.

Art. 16 –SERVITU` PUBBLICHE

1. In applicazione dei principi generali dell'ordinamento giuridico, con particolare riguardo al principio di irretroattività della disciplina urbanistica, le aree che competono al Piano di Lottizzazione da asservire ad uso pubblico, senza limitazione alcuna anche per quanto concerne l'utilizzazione dello spazio aereo e del sottosuolo per la installazione di servizi pubblici, meglio identificate nell'allegato sub a che unito alla presente atto unilaterale d'obbligo ne forma parte integrante e sostanziale, sono così quantificate:
Aree da asservire gratuitamente ad uso pubblico:
Aree a strade: mq ……;
Tali superfici sono da ritenersi indicative e saranno esattamente quantificate in fase di redazione del tipo di frazionamento.
2. Il Soggetto Attuatore si impegna a istituire il vincolo perpetuo all'uso pubblico sulle aree sopra descritte in favore del Comune dopo l'ultimazione dei lavori, entro 90 giorni dall'approvazione del collaudo.
3. In tale occasione la Ditta Lottizzante fornirà i seguenti documenti, necessari per la stipula dell'atto:
- certificato storico ventennale;
- certificato ipotecario;
- certificato frazionamento completato con la suddivisione di tutte le particelle distinte per tipologia di inventario (strade)

In sostituzione dei documenti di cui sopra, escluso il frazionamento, l'Ufficiale Rogante Segretario comunale/Notaio preposto, potranno garantire con apposite visure presso gli Uffici preposti, le immunità dei beni in oggetto di trasferimento da pesi, ipoteche, gravami, ecc.
Con lo stesso atto verranno prese in consegna anche le aree di cui trattasi.
Il Soggetto Attuatore si impegna ad includere nei rogiti di vendita servitù perpetue ed inamovibili, a favore del Comune e delle aziende, degli elettrodotti, gasdotti, acquedotti, fognarie che interessano il comparto come opere di urbanizzazione. .
4. Le parti convengono che l'esercizio della servitù di uso pubblico avrà inizio a decorrere dalla esecutività del provvedimento comunale di presa d'atto dell'idoneità delle opere ad assolvere al previsto uso pubblico ad esito del conseguimento della certificazione della buona esecuzione o del collaudo favorevole delle opere stesse; la formalizzazione del relativo atto di asservimento, che dovrà essere regolarmente registrato e trascritto e le cui spese sono a diretto carico del Soggetto Attuatore comunque entro i termini previsti dall'art.3.
5. La Ditta Lottizzante si impegna altresì, per dette servitù pubbliche, a tenerle costantemente sgombre e libere da qualsiasi materiale ed aperte al pubblico transito.
6. Il Soggetto Attuatore, per se e per i propri dante causa, riconosce che la manutenzione ordinaria e straordinaria degli spazi asserviti all'uso pubblico rimane comunque a proprio diretto carico, così come ogni responsabilità, diretta e indiretta, sia nei confronti di terzi, sia dello stesso Comune e degli utenti per tutto quanto deriva dalla realizzazione delle opere e dalla loro manutenzione.
7. Il soggetto attuatore dovrà provvedere alle riparazioni, sostituzioni manutenzioni che si dovessero rendere necessarie sulla servitù di passaggio entro 20 giorni dall'inconveniente o immediatamente in caso di pericolo per la pubblica e privata incolumità, oltre tale termine potrà provvedere direttamente il Comune addebitando le spese a carico del soggetto attuatore, per sé e per i propri aventi causa;
8. La costituzione di dette servitù, registrate e trascritte negli appositi registri immobiliari, viene fatta senza corrispettivo in denaro escluso ogni altro intento lucrativo, in considerazione dell'interesse e dell'utilità della costituzione della servitù stessa.

ART. 17 – VARIANTI

1. Le varianti al Piano devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo Piano, che tenga conto di quanto già realizzato. Non costituiscono variante le modifiche di lieve entità, apportate a seguito di prescrizioni del Comune. In fase esecutiva le infrastrutture pubbliche potranno subire gli aggiustamenti, anche di posizione, utili alla loro migliore realizzazione senza che questo comporti variante.
2. Non sono considerate varianti e sono sempre ammesse, purché siano conformi alle N.T.O. del P.I., ai criteri costruttivi ivi previsti:

a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa da quelli descritti negli elaborati del piano, sempre nel rispetto delle distanze legali;
b) lo spostamento e/o la riduzione del numero dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano di lottizzazione, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione;
c) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;
d) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
3. Non sono considerate varianti sostanziali e sono ammesse previa autorizzazione della Giunta comunale:
a) 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.
b) Variazioni alla Superficie netta di pavimento assegnate a ciascun lotto nella misura massima del 20%;
3. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione dell'atto unilaterale d'obbligo di cui all'art. 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.
4. Eventuali varianti in corso d'opera ai permessi di costruire rilasciati potranno essere autorizzate con procedure semplificate come consentito dalla normativa vigente (S.C.I.A.) con la prescrizione che qualora le modifiche riguardino le opere di urbanizzazione, dovrà essere acquisito preventivo parere da parte del Comune).

ART. 18 – VARIANTI EDIFICI IN CORSO D'OPERA
5. Le varianti in corso d'opera ai singoli edifici potranno essere autorizzate purchè prevedano solo piccoli aggiustamenti e modifiche rispetto ai progetti originari e già approvati dalla giunta comunale in sede di adozione e approvazione del P.U.A..

ART. 19 – VIGILANZA
Il Comune di Pianiga si riserva la facoltà di vigilare mediante i propri uffici sul corretto adempimento delle obbligazioni assunte del Soggetto Attuatore con il presente atto. Qualora venissero riscontrate difformità il competente Dirigente diffiderà il Soggetto Attuatore ad adeguarsi agli obblighi contrattuali entro un adeguato termine. Nel caso di palese violazione degli obblighi convenzionali il Comune, previa diffida si riserva di rivalersi sulla cauzione, mettendo in atto eventuali azioni sostitutive in danno.

ART. 20 – ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE
L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della presente atto unilaterale d'obbligo per le parti in contrasto con le previsioni stesse., salvo che i lavori non siano iniziati e vengano ultimati entro 3 (tre) anni dalla data di inizio.

ART. 21 – SPESE
1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti l'atto unilaterale d'obbligo e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree e opere in cessione, quelle inerenti i rogiti di cessione, di eventuali servitù, costituzione di diritti reali, l'atto di identificazione catastale delle aree oggetto di cessione (*eventuale* - asservimento all'uso pubblico) al Comune di Pianiga e ogni altro onere annesso e connesso per dare attuazione alle previsioni del P.U.A., sono a carico esclusivo de soggetto attuatore.

ART. 22 – PUBBLICITA' DEGLI ATTI
1. Il progetto di Piano di Lottizzazione , costituito dagli elaborati di seguito elencati:
ELENCO ELABORATI (*vedi per elenco Regolamento Edilizio art. 27*)

2. Il progetto Del Piano di lottizzazione "NOME" è parte integrante e sostanziale del presente atto unilaterale d'obbligo; il Comune e il Soggetto Attuatore, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1 quali atti pubblici del Comune depositati unitamente agli originali della deliberazione di approvazione, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente al presente atto unilaterale d'obbligo.

Art. 23 – CONTROVERSIE TRA LE PARTI
1. Ogni controversia di natura tecnica, amministrativa o giuridica che dovesse insorgere in ordine all'interpretazione, esecuzione e/o risoluzione in corso o al termine del presente atto unilaterale d'obbligo, sarà deferita al Giudice Ordinario. Si esclude ogni meccanismo automatico di ricorso all'arbitrato.

ART. 24 – TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Il Soggetto Attuatore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente atto unilaterale d'obbligo.
2. Il Soggetto Attuatore autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della 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 e l'istituzione di servitù di uso pubblico di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore.

ART. 25 – PRIVACY

Le parti dichiarano di essere state edotte di quanto previsto dagli articoli 13 e 7 del Testo Unico sulla Privacy (D.Lgs. n. 196/2003), e prestano conseguentemente il proprio consenso al trattamento dei dati personali e/o patrimoniali riguardanti le medesime ed eventuali altre parti interessate.
Le parti mi richiedono di inviare copia del presente atto della documentazione ad esso collegata in forma </cartacea/elettronica> </all'indirizzo in comparsa indicato./al seguente indirizzo mail:>
Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, scritto parte da persona di mia fiducia e parte da me Notaio e da me letto ai comparenti che da me interpellati lo approvano e lo sottoscrivono alle ore <>.
Occupa pagine <> fin qui di <> fogli<>.

Letto, confermato e sottoscritto, lì ……..

I Soggetti Attuatori

……..

……..
……..

NOTE INFORMATIVE

Informativa ai sensi della L. 241/90 - Capo II

Ufficio responsabile del procedimento: Settore Edilizia Privata / Urbanistica

c/o Casa Comunale
P.zza San Martino,1 – 30030 Pianiga (VE)
Tel. 0415196287

Modalità di presentazione dell'istanza

- Presso l'ufficio Protocollo
- per posta
- via PEC, all'indirizzo: segreteria@comune.pianiga.ve.legalmail.it

Orario di apertura al pubblico ufficio Pianificazione strategica e operativa
Mart. e Ven.: dalle 10:30 alle 13:00
Giovedi: solo per tecnici su appuntamento con Dirigente

Orario di apertura al pubblico ufficio Protocollo
Dal Lun. al Ven.: dalle 9:00 alle 12:30
Giov.: dalle 15:00 alle 18:00

Istruttore tecnico referente:
Geom. Luigi D'Ambrosio (tel. 0415196251)

Dirigente del Settore:
Arch. Alberto Nardo

Responsabile del procedimento:
Arch. Alberto Nardo

Informativa ai sensi dell'art. 13 del Codice della Privacy (D.Lgs. 30/06/2003 n. 196)

La informiamo che i dati personali e sensibili da lei forniti e quelli che eventualmente fornirà anche successivamente formeranno oggetto di trattamento nel rispetto della normativa sopra richiamata.

Per trattamento si intende la raccolta, registrazione, conservazione, elaborazione, modificazione, selezione, estrazione, raffronto, utilizzo, interconnessione, blocco, comunicazione, diffusione, cancellazione, distribuzione dei dati personali, ovvero la combinazione di due o più di tali operazioni.

Tali dati verranno trattati per finalità di rilevante interesse pubblico (ai sensi dell'art. 73 comma 2 lett. b del Codice Privacy) connesse e strumentali esclusivamente all'attività relativa al presente procedimento utilizzando strumenti idonei a garantirne la sicurezza e la riservatezza.

La informiamo, inoltre, che i suoi dati potranno essere trattati anche da Enti pubblici e privati eventualmente coinvolti e sempre ed esclusivamente per esigenze legate al presente procedimento.
La informiamo sulla natura obbligatoria del conferimento dei dati e anche sulla inevitabile impossibilità da parte nostra di erogare i servizi e adempiere agli obblighi nei suoi confronti conseguente al suo eventuale rifiuto di conferire i dati e di autorizzarne la comunicazione alle suddette categorie di soggetti.

La informiamo altresì che, in relazione ai predetti trattamenti, potrà esercitare i diritti di cui all'art. 7 del Codice della Privacy sotto riportato.

Titolare del trattamento dei dati: Comune di Pianiga - Piazza San Martino 1.