

77 1000 2013
6592
6 2

ATTO D'OBBLIGO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE
DENOMINATO "ZANILOLO - DE POLI"



I sottoscritti

MOTTIN Eugenia, codice fiscale MTTGNE94H55Z602E, nata a Itapetinga (Brasile) il 15.06.1994, residente a Fontaniva (Pd) in via Campanello n. 1;

ABOLAFIO Claudio, codice fiscale BLFCLD78S08L840U, nato a Vicenza (Pd) il 08.11.1978, residente a Fontaniva (Pd) in via E. Fermi n. 3/1;

nel seguito, per brevità, denominata anche "ditta proprietaria";

PREMESSO CHE

- l'area oggetto del Piano di Lottizzazione denominato "Zaniolo - De Poli" è classificata dal Piano degli Interventi come "aree di edificazione diffusa", al cui interno sono previsti "lotti edificabili" con le schede progetto n. 30-34-35, aventi una volumetria di mc 600 ciascuna (art. 33 delle Norme Tecniche Operative,
- l'area oggetto del Piano di Lottizzazione anzidetto è così distinta nel C.T.:
Comune di Fontaniva – Foglio 20
Mappali 961 e 962 di mq 3409 di proprietà della signorina Mottin Eugenia,
Mappale 963 di mq 2000 di proprietà del signor Abolafio Claudio,
- che hanno acquistato l'intera area oggetto del Piano di Lottizzazione denominato "Zaniolo - De Poli" dai signori Zaniolo Iole, De Poli Barbara e De Poli Diego con atto a rogito del notaio Carlo Martucci di Galliera Veneta in data 27/02/2013, che avevano in precedenza presentato il Piano di Lottizzazione denominato "Zaniolo - De Poli", acquisito agli atti di protocollo del Comune di Fontaniva in data 04.12.2012, prot. n. 11270, e classificato al n° 72/2012 di pratica edilizia;
- la Giunta Comunale ha approvato l'ambito di intervento dello strumento attuativo, il Piano di Lottizzazione ed i relativi allegati, tra cui lo schema del presente atto d'obbligo, con deliberazione n. 11 del 02.02.2013;

- la "ditta proprietaria", subentrando ai signori Zaniolo Iole, De Poli Barbara e De Poli Diego, si è di fatto dichiarata disposta a dare attuazione al Piano medesimo, assumendosene a proprio carico i relativi oneri e obblighi;

tutto ciò premesso e ritenuto formare parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene e si stipula quanto segue.

ART. 1) – PREMESSE ED ELABORATI

Pur non materialmente allegati al presente atto, formano parte integrante e sostanziale del presente atto d'obbligo, oltre alle premesse suesposte e la sopraccitata deliberazione, anche gli elaborati che qui di seguito si elencano (e che si trovano depositati agli atti del Comune):

relazione illustrativa e tecnica in data 15.03.2013;

norme tecniche di attuazione in data 27.11.2012;

computo metrico estimativo in data 27.11.2012;

capitolato delle opere in data 27.11.2012;

titolo di proprietà in data 27.02.2013;

schema di atto d'obbligo in data 15.03.2013;

documentazione fotografica in data 27.11.2012;

elaborato grafico – tavola Unica in data marzo 2013

ART. 2) – ATTUAZIONE DEL PIANO

La "ditta proprietaria", che presta al Comune di Fontaniva la più ampia ed illimitata garanzia per la proprietà e la libertà da qualsiasi servitù, peso e vincoli degli immobili siti in Comune di Fontaniva (in premessa descritti catastalmente fra più ampia consistenza), si obbliga a dare esecuzione al Piano di Lottizzazione in oggetto, secondo gli elaborati di progetto, il computo metrico estimativo, la descrizione delle opere di urbanizzazione primaria, assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni ed obblighi previsti da questo articolo e dagli articoli precedenti e seguenti, per loro e per ogni avente causa a qualsiasi titolo.

ART. 3) – PIANO DI LOTTIZZAZIONE – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria, secondo gli oneri tabellari vigenti, ammonta ad € 7.956,00 (Euro settemilanovecentocinquantasei/00) determinati secondo tabelle: mc 1.800 x 4,42 €/mc.

A totale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria la "ditta proprietaria", ai sensi e per gli effetti dell'art. 63 della L.R. n. 61/85 e successive modificazioni, quindi senza corrispettivo in denaro, si impegna a realizzare e cedere l'uso pubblico al Comune di Fontaniva, le aree ed opere di urbanizzazione primaria, costituendo a favore del Comune di Fontaniva apposito vincolo d'uso per le aree a verde e parcheggio – di complessivi mq 258, garantendone l'accessibilità dai passi carrai che daranno l'accesso anche ai lotti.

La superficie delle aree delle opere di urbanizzazione primaria sarà comunque precisata in sede di frazionamento approvato dall'Agenzia del Territorio, precisando che eventuali discostamenti saranno influenti, purchè siano rispettate le quantità minime previste dal dimensionamento del piano.

Il valore delle opere di urbanizzazione primaria è quantificato, come da computo metrico estimativo allegato al progetto in € 30.072,08 (Euro trentamilasettantadue/08), da considerarsi a totale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

Non viene indicato il valore delle aree necessarie per la formazione delle opere di urbanizzazione primaria in quanto, come precisato nel successivo articolo 10, sarà ceduto al Comune l'uso pubblico delle stesse e non la proprietà.

Le opere di cui al presente articolo devono essere iniziate entro un anno dalla data di rilascio del Permesso di Costruire a lottizzare per la esecuzione delle opere di urbanizzazione ed ultimate entro tre anni dalla data di inizio lavori.

Il Comune, come sopra rappresentato, si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione ed al completamento delle opere, in sostituzione della "ditta proprietaria" ed a spese della medesima, utilizzando la cauzione di cui al successivo art. 12) e/o recupero coattivo delle spese eccedenti tali cauzione, quando la "ditta proprietaria" non vi abbia provveduto

tempestivamente ed il Comune, a mezzo dei suoi organi l'abbia messa in mora con preavviso di 30 (trenta) giorni.

ART. 4) – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

L'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria, calcolato secondo le vigenti tabelle ammonta a:

$mc\ 1.800 \times €\ 5,66 = €\ 10.188,00$ (Euro diecimilacentottantotto/00).

Tale importo sarà corrisposto all'atto della presentazione dei singoli permessi di costruire i fabbricati di abitazione, contestualmente alla quota costo di costruzione.

ART. 5) – PEREQUAZIONE

L'importo della perequazione sarà determinato dal Comune di Fontaniva al momento della presentazione dei progetti edilizi interessanti i singoli lotti e corrisposto dal richiedente, se dovuto, prima del rilascio del relativo permesso di costruire.

ART. 6) – ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI

La "ditta proprietaria" si impegna ad assumere l'onere delle operazioni necessarie per allacciare l'area ai pubblici servizi a rete esistenti (Enel e Telecom).

ART. 7) – RILASCIO PERMESSI DI COSTRUIRE DEI SINGOLI EDIFICI PREVISTI DAL PIANO

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, potrà rilasciare i Permessi di Costruire per l'edificazione dei singoli edifici nel rispetto delle vigenti normative urbanistiche e di quanto previsto dal Piano di Lottizzazione, dopo la stipula dell'atto d'obbligo, dopo il rilascio del Permesso di Costruire per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e dopo il formale inizio dei lavori delle opere stesse.

Il Comune rilascerà i certificati di agibilità dei vari fabbricati previa l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria indicate sulla tavola grafica Unica (aree a verde e parcheggio con accessibilità da via Capitello).

Il certificato di agibilità dei singoli edifici, è comunque subordinato all'emissione, da parte del Direttore dei Lavori, di un certificato di regolare esecuzione per le opere di urbanizzazione primaria.



ART. 8) – MANUTENZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DEGLI ALLACCIAMENTI.

Tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione primaria (aree a verde e parcheggio con accessibilità da via Capitello) saranno a totale ed esclusivo carico della "ditta proprietaria", in quanto sarà ceduto al Comune di Fontaniva il solo uso pubblico delle stesse.

ART. 9) – MANUTENZIONE AREE IN ATTESA DI EDIFICAZIONE ED URBANIZZAZIONE

La "ditta proprietaria" si impegna a mantenere pulite e sgombre tutte le aree non ancora impegnate nell'attuazione del Piano di Lottizzazione, mediante apposite recinzioni provvisorie od altri provvedimenti concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Il Comune, come sopra rappresentato, si riserva la facoltà di provvedere direttamente a quanto sopra previsto, in sostituzione della "ditta proprietaria" ed a spese della medesima, utilizzando la cauzione di cui al successivo articolo 12) e/o al recupero coattivo delle spese sostenute eccedenti l'importo di tale cauzione, quando la "ditta proprietaria" non abbia provveduto tempestivamente ed il Comune l'abbia messa in mora con preavviso di 30 (trenta) giorni.

ART. 10) – CESSIONE E POSSESSO DEGLI IMMOBILI

La cessione dell'uso pubblico al Comune di Fontaniva delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria previste dal presente atto d'obbligo, viene effettuata dopo l'ultimazione dei lavori, nonché di quanto previsto dal successivo comma del presente articolo.

L'uso pubblico delle aree ed opere avverrà entro 90 (novanta) giorni, naturali e consecutivi dall'emissione del certificato di regolare esecuzione per le opere di urbanizzazione primaria da parte del Direttore dei Lavori.

Rimanendo la proprietà delle aree in capo alla "ditta proprietaria", consegue che anche la manutenzione delle stesse sarà onere della "ditta proprietaria".

ART. 11) – TRASFERIMENTO A TERZI DI ONERI ED OBBLIGHI

La "ditta proprietaria" si impegna a non trasferire a terzi, senza il preventivo consenso dell'Amministrazione Comunale, gli obblighi e gli oneri previsti a suo carico nel presente atto d'obbligo.

Tutte le condizioni contenute nel presente atto d'obbligo si intendono vincolanti non solo per la "ditta proprietaria" ma anche per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, conseguentemente sia la "ditta proprietaria" che gli eventuali successori si intendono solidamente responsabili verso il Comune all'adempimento di tutti gli obblighi previsti nell'atto d'obbligo.

La "ditta proprietaria" assume specifico impegno di curare l'inserimento delle norme e delle prescrizioni di cui il presente atto d'obbligo in ogni atto di compravendita dell'immobile di sua proprietà compreso nell'ambito del Piano di Lottizzazione di cui al presente atto d'obbligo.

ART. 12) – CAUZIONE - GARANZIA

A garanzia di un corretto e puntuale adempimento degli obblighi derivanti dal presente atto d'obbligo e della esecuzione a perfetta regola d'arte di tutte le opere previste, la "ditta proprietaria" ha costituito, a favore del Comune di Fontaniva la seguente cauzione: fideiussione per l'importo complessivo di € 30.072,08 (Euro trentamilasettantadue/08) pari al 100% (cento per cento) del presunto costo delle opere di cui all'articolo 3, calcolato sulla base del progetto delle suddette opere di urbanizzazione, costituita da:

- polizza fideiussoria n. CT13040176 emessa da Consorzio Fidi del Tirreno in data 22/04/2013 dell'importo di € 20.072,08;
- polizza fideiussoria n. CT13040174 emessa da Consorzio Fidi del Tirreno in data 22/04/2013 dell'importo di € 10.000,00.

La cauzione di cui al precedente punto sarà svincolata dopo il trasferimento a favore del Comune di Fontaniva dell'uso pubblico di tutte le aree ed opere previste dal presente atto d'obbligo.

Nell'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui al presente atto d'obbligo, la "ditta proprietaria" autorizza il Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare.

Ai sensi dell'art. 1292 e seguenti del Codice Civile la "ditta proprietaria" assume in solido le obbligazioni di cui alla presente convenzione.

ART. 13) – REGIME FISCALE

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti il presente atto d'obbligo, sono a carico della "ditta proprietaria", con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile al presente atto d'obbligo ed in particolare dei benefici di cui alle Leggi 28 giugno 1943 n. 666 e 28 gennaio 1977 n. 10.

ART. 14) – REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE

Il presente atto verrà registrato a spese della "ditta proprietaria".

Si invocano le agevolazioni di cui alla Legge 28 gennaio 1977 n. 10 art. 20.

ART. 15) – ENTRATA IN VIGORE DI NUOVA NORMATIVA

L'entrata in vigore di nuove normative urbanistiche edilizie, statali o regionali, comporterà la decadenza automatica del presente atto d'obbligo, qualora lo strumento urbanistico oggettivato sia in contrasto con dette nuove norme e salvo che i relativi lavori previsti nel Permesso a lottizzare non siano iniziati amministrativamente e fisicamente, nonché contemplati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

ART. 16) – NORME INTEGRATIVE

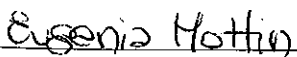
Per quanto non previsto dalla presente convenzione, si fa richiamo alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento.

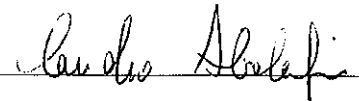
ART. 17) – VALIDITÀ DEL PRESENTE ATTO D'OBBLIGO

Il presente atto d'obbligo ha una validità di 10 (dieci) anni dalla data di approvazione del Piano di Lottizzazione.

Decorso tale termine, il rilascio dei Permessi di Costruire per interventi edilizi delle singole costruzioni sarà soggetto al pagamento dell'intero contributo dovuto secondo le leggi vigenti.

Fontaniva, 02 maggio 2013


(Eugenia Mottin)


(Claudio Abolafio)