

SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

PIANO DI RISANAMENTO URBANISTICO RU _____

Allegato alla Concessione in Sanatoria

Il sottoscritto: _____, nato a _____ (__) il
_____, con domicilio in _____ (____), Via _____

n. _____,

Codice Fiscale _____.

PREMETTE

- che in data _____, protocollo _____ del _____, ha presentato
al Sindaco del Comune di Quartu Sant'Elena, regolare istanza per l'ottenimento
della concessione edilizia in sanatoria avente ad oggetto l'unità
immobiliare a destinazione _____ ubicata in
Quartu Sant'Elena, località _____, Via _____ n. _____;

- che detta unità immobiliare risulta distinta come segue:

a) Al Catasto Terreni: Foglio _____ mappali _____ per complessivi mq.
_____ derivanti dall'originale mappale _____ a seguito di giusto
frazionamento approvato, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001
dall'Agenzia delle Entrate/Territorio e depositato presso il Comune, sul cui
sedime è stata edificato il fabbrico oggetto di condono edilizio ai sensi
della legge _____ a cui è rivolto il provvedimento del rilascio
del Permesso di Costruire in sanatoria;

b) Al Catasto Urbano: Foglio _____ mappale _____ Sub. _____

- che dette aree sono site in località _____ e rientrano tra gli immobili facenti
parte del Piano di Risanamento Urbanistico denominato " _____ " (leggasi RU _____);

- che con riferimento all'art.13 comma60 della L.R. N° 17/2021, nelle more
dell'approvazione del Piano di risanamento e dell'adeguamento del Piano

Urbanistico Comunale al P.P.R.;

- che il consiglio comunale con Deliberazione N°_____ del _____ha stabilito il valore unitario di 24 euro/mq per la determinazione delle compensazioni degli standard di cessione, soggetto ad aggiornamento periodico, da applicarsi per le cessioni per servizi pubblici e viabilità.

Tutto ciò premesso,

Articolo 1

Il sottoscritto in qualità di proprietario degli immobili di cui in premessa, con il presente atto si impegna:

- a cedere le porzioni di aree destinate a viabilità e parcheggi, che saranno previste nel comparto, necessarie all'attuazione del Piano di Risanamento denominato _____ e quelle che l'Amministrazione ritenesse necessarie per varianti essenziali alla funzionalità delle opere, in proprietà del Comune di Quartu Sant'Elena, previa redazione ed approvazione di regolare frazionamento;

- a cedere, nel riguardo del disegno urbanistico di riferimento, le aree destinate a servizi pubblici e /o verde pubblico attrezzato e le aree necessarie a generare altri lotti urbanistici da assegnare, per il completamento e la riqualificazione del piano medesimo, a coloro per cui è prevista la cessione integrale dei loro lotti catastali, nel rispetto del principio di perequazione, riconoscendo a qualsiasi proprietario le legittime capacità edificatorie;

- a far fronte al maggior importo a consuntivo dei costi di cui alle lettere C1 e C2 dell'art. 13, comma 60, L.R. n. 17/2021;

- a far fronte ai costi d'attuazione del Piano quali frazionamenti e riordini catastali, direzione dei lavori, collaudo, spese notarili e tutti i costi accessori all'attuazione medesima, ivi compresi il rimborso costi sostenuti dall'Amministrazione per la redazione della progettazione urbanistica di cui ai contributi per la predisposizione degli strumenti urbanistici ex art. 41 della Legge Urbanistica Regionale n. 45/89.

Articolo 2

L'Obbligato s'impegna a rendere edotti gli eventuali aventi causa degli immobili oggetto della concessione edilizia, del contenuto di questo atto, e ad inserire in una eventuale trasferimento di proprietà le clausole da riportare anche nella nota di trascrizione e, più precisamente, si impegna a far sì che il cessionario dichiari nell'atto di cessione: "di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute in quest'atto d'obbligo e di accettarne i relativi effetti formali e sostanziali, di impegnarsi ad osservarle e a farle constare anche negli eventuali ulteriori e successivi contratti di trasferimento della proprietà".

Articolo 3

La cessione comprenderà tutte le accessioni e le pertinenze e volumi e superfici coperte accessorie, diritti, azioni e ragioni, nulla escluso né eccettuato. Il cedente garantirà al momento della cessione la piena e perfetta proprietà e la libertà di quanto ceduto da pesi, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Articolo 4

L'Obbligato dichiara:

- di essere consapevole che per l'immobile oggetto del permesso di costruire in sanatoria potrà presentare richiesta del certificato di agibilità o dichiarazione autocertificativa ex L.R. n. 3/2008 solo successivamente al rilascio da parte dell'ente preposto all'autorizzazione per l'allaccio alle fognature pubbliche qualora realizzate, ed al collaudo stesso delle opere di urbanizzazione primaria.

Articolo 5

L'Obbligato s'impegna inoltre a versare per il rilascio del Permesso di costruire in sanatoria i seguenti oneri:

- a) Oneri per l'attuazione delle Urbanizzazioni primarie UU1 e Urbanizzazioni secondarie UU2 valutate per ogni mc, come da delibera n. ____ di Consiglio Comunale del ____, dell'intero fabbricato che insiste nel lotto dedotte le somme già definite in passato;

b) Contributo sul Costo di Costruzione, se dovuto, determinato mediante la Tabella Parametrica Ministeriale di cui al DM LL.PP. 801/1977, come definito dai disposti della legge n. 10/77;

c) Monetizzazione degli standard di cessione, sulla base dell'importo medio unitario definito con delibera n. _____ di Consiglio Comunale del _____, da valutare in ragione di una incidenza stimata pari al 30% della superficie catastale del Piano di risanamento e dunque del lotto su cui insistono le opere da sanare.

In fase di attuazione del PRU verranno effettuate le compensazioni delle cessioni a standard in funzione delle superfici catastali realmente cedute da ciascun proprietario, senza alcun onere finanziario aggiuntivo da parte dell'Amministrazione Comunale.

I versamenti degli oneri concessori e della Monetizzazione degli standard di cessione verranno effettuati nel seguente modo:

- Mediante versamento integrale del 70% del costo delle opere di urbanizzazione primaria e di quello per la Monetizzazione degli standard di cessione, nonché del 100% degli oneri di Urbanizzazione secondaria e del Contributo del Costo di Costruzione

ovvero in alternativa

- Mediante rateizzazione delle somme dovute con le modalità previste dalla deliberazione di C.C. n. ____ del _____.

L'obbligato si impegna altresì a costituire garanzia assicurativa per il pagamento del residuo 30% dei costi di cui alle lettere c1) e c2) del comma 8bis dell'art. 37 della LR 23/1985, così come aggiunto dal comma 60 dell'art. 13 della LR 17/2021, maggiorata del 20% dell'importo totale dei costi di cui alle lettere c1) e c2).

Il rilascio della concessione in sanatoria è inoltre subordinato, come statuito con delibera di Consiglio Comunale n. __ del _____, al versamento in

unica soluzione all'Amministrazione delle quote dovute per costi d'istruttoria per il rilascio del Permesso di costruire.

Articolo 6

In caso di rateizzazione l'Obbligato dichiara di prendere atto che:

- 1) il mancato versamento, nei termini stabiliti con D.C.C. n. ____ del ____, dei ratei degli oneri concessori e del costo delle espropriazione delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione, comporta:
 - a) l'aumento della rata nella misura pari al 20%, qualora il versamento sia effettuato nei successivi 120 giorni;
 - b) l'aumento della rata nella misura pari al 50%, qualora il versamento sia effettuato nei 60 giorni successivi al termine di cui alla lettera a);
 - c) l'aumento della rata nella misura pari al 100%, qualora il versamento sia effettuato nei 60 giorni successivi al termine di cui alla lettera b);
- 2) Le misure di cui alle lettere precedenti non si cumulano.
- 3) Nelle forme di pagamento rateizzato, le norme di cui al primo comma si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.
- 4) Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c) del primo comma, il Comune provvede all'escussione della garanzia fidejussoria ovvero a qualunque altro adempimento secondo la vigente normativa finalizzato al recupero delle somme dovute

Articolo 7

Gli effetti obbligatori del presente atto decorrono dalla data odierna. L'acquisizione da parte dell'Amministrazione delle aree oggetto della futura cessione, siano esse destinate a viabilità sia a servizi pubblici e parcheggi, è subordinata, nel caso previsto dal comma 2 dell'art.32 della legge regionale n.23/85, e ss.mm.ii., alla stipula e registrazione di atto di Convenzione tra Amministrazione ed Associazioni, mentre nel caso di esecuzione diretta da parte dell'Amministrazione Comunale sarà subordinata ad apposito atto di Consiglio Comunale che dovrà essere emanato entro la data della pubblicazione del Decreto di occupazione d'urgenza delle aree oggetto dei Lavori Pubblici delle opere di urbanizzazione primaria dello specifico piano di risanamento.

REPERTORIO N.

AUTENTICA DI FIRMA

Certifico io Sottoscritto DOTTOR _____, Notaio in _____,
iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di _____,
che ha firmato alla mia vista e presenza in calce e a margine della scrittura che
precede, previa lettura da me Notaio datane allo stesso, il sottonominato Signore,
della cui identità personale sono io Notaio certo:

_____, nato a _____ (_____)
il _____, con domicilio in _____ (_____), Via _____
n. _____, Località _____

addì _____ duemila_____.