



COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA

Provincia di Ancona

Settore Gestione, Governo, Valorizzazione del Territorio e delle
Infrastrutture – U.O.C. Urbanistica e Patrimonio

Allegato alla DGC n°....

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

Il sottoscritto nato a (..) il .././.... e residente
a in Via, n°
c.f. in qualità di proprietario delle aree ed immobili
distinti a Catasto al foglio mappali ricompresi nel **NUOVO AMBITO
VIOLA**

PREMESSO

- che ha manifestato l'interesse a partecipare alle trasformazioni urbanistiche delle aree di proprietà, a seguito di Avviso Pubblico approvato con DGC n° 141 del 18.05.2010, per la presentazione di proposte finalizzate al finanziamento di interventi di interesse pubblico, al reperimento di aree a standards urbanistici e realizzazione di alloggi destinati ai soggetti di cui all'art. 11 della L. 133/2008, con meccanismo premiale connesso;

- che la fase di concertazione pubblico/privato, si è conclusa con la sottoscrizione dell' Atto Unilaterale d'Obbligo in data 15 Giugno 2012 con il quale si impegnava ed obbligava a concorrere al raggiungimento degli obiettivi dell'Avviso Pubblico a fronte delle trasformazioni riguardanti le proprie aree che, con la Variante Urbanistica al PRG, venivano rese in parte edificabili;

- che il Comune di Falconara M.ma ha redatto, per le suddette finalità pubbliche, la Variante al PRG'99 nella quale ha ricompreso le aree di proprietà del sottoscritto, facenti parte dell'AMBITO VIOLA e che detta Variante al PRG'99 è stata definitivamente approvata con Delibera del Consiglio Comunale n° **13 del 09.03.2015**;

In data **9 Settembre 2017** è venuto a scadere il termine temporale (30 mesi) per la presentazione del Piano Attuativo di iniziativa privata per l'Ambito VIOLA. In conseguenza di ciò, sulla base delle NTA della Variante (Foglio Normativo di Zona SAT A2 – ZUT3) la Superficie Edificabile (SUL) originariamente prevista si è ridotta automaticamente del 50% passando da 9.000 mq a 4.500 mq.



COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA

Provincia di Ancona

Settore Gestione, Governo, Valorizzazione del Territorio e delle
Infrastrutture – U.O.C. Urbanistica e Patrimonio

Il 9 Dicembre 2018 (15 mesi dal 09/09/2017) la Superficie Edificabile (SUL) si è definitivamente azzerata.

In data 9 Dicembre 2018 il sottoscritto ha formalmente confermato all'Amministrazione Comunale (Protocollo Generale n° 46338 del 10.12.2018), l'interesse a partecipare alle trasformazioni e con successive note Prot. n° 31655 del 07.08.2019 e Prot. n. 15445 del 09/04/2021 sono state perfezionate le richieste da inserire in una nuova Variante al PRG che sono state accolte dalla Giunta Comunale con Delibere n° 273 del 11.07.2019, n° 324 del 03/09/2019 e n° 230 del 24/06/2021 nei seguenti contenuti di seguito sintetizzati:

1. ridefinizione del perimetro delle aree soggette a trasformazione sulla base del permanere dell'interesse da parte dei proprietari;
2. mantenimento della SUL edificabile nella misura del 50% rispetto a quella originaria (mq. 4.500 anziché 9.000)
3. introduzione della possibilità di cedere aree da destinare a parco "superstandard" all'interno dell'Ambito Viola, in luogo della prevista sola possibilità di monetizzazione per tale ambito;
4. attualizzazione dell'importo degli oneri di miglioria in precedenza previsti per l'attuazione dell'ambito Viola, passando da un importo di 188 Euro/mq di SUL a 124 Euro/mq di SUL con conseguente ridefinizione del valore delle aree a parco che in caso di monetizzazione vengono valutate 21,10 euro al mq in luogo dei 32 euro /mq inizialmente previsti;
5. attuazione tramite la presentazione di un Piano attuativo per singoli Comparti anziché per l'intero Ambito Viola, con la conseguenza che la cessione/monetizzazione del superstandard non avverrà più in unica soluzione con riguardo all'Ambito ma in unica soluzione con riguardo al singolo comparto;
6. modifica dell'U.F. massimo consentito da 0.3 mq/mq a 0.35 mq/mq;
7. possibilità di realizzare edifici anche quadrifamiliari nel caso questi siano esclusivamente destinati all'edilizia convenzionata (housing sociale) nei limiti della relativa quantità edificabile 15% della SUL totale;
8. ridefinizione delle tempistiche per la presentazione dei Piani attuativi di tutti i Comparti da presentarsi a cura dei privati entro 30 mesi dall'approvazione della nuova variante al PRG, pena la decadenza della capacità edificatoria dei rispettivi Comparti inadempienti.



COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA

Provincia di Ancona

Settore Gestione, Governo, Valorizzazione del Territorio e delle
Infrastrutture – U.O.C. Urbanistica e Patrimonio

Tutto quanto sopra premesso, il sottoscritto

SI IMPEGNA E SI OBBLIGA

1) A dare attuazione alle previsioni urbanistiche che verranno introdotte nella Variante al PRG, mediante presentazione di strumento attuativo con Convenzione riguardante il Comparto nel quale ricadono le aree di proprietà oppure l'intero AMBITO;

2) Ad osservare i seguenti termini temporali:

- Presentazione del Piano Attuativo entro 30 mesi dalla approvazione della Variante al PRG;
- Stipula della Convenzione entro 12 mesi dalla approvazione del Piano Attuativo

3) Ad accettare che il mancato rispetto della suddetta tempistica comporta la decadenza della capacità edificatoria dell'intero Ambito o, in caso di attuazione per comparti, dei rispettivi comparti inadempienti. In tal caso le aree riacquisteranno la destinazione di zona omogenea previgente individuata nel PRG'99 come deliberato dal Consiglio Comunale con proprio atto n° 16 del 26.02.2019

4) A cedere, contestualmente alla stipula della Convenzione, le aree destinate a parco pubblico (superstandard) indicate nella Scheda Progettuale e che verranno più precisamente identificate nel Piano Attuativo, a versare l'eventuale conguaglio, oppure a versare per intero le somme relative agli oneri di miglioria riferite al superstandard parco (21,10 Euro per mq di SUL) nel caso in cui non sia individuata l'area da cedere all'interno del Piano Attuativo;

5) A stipulare a favore del Comune, ai fini della firma della Convenzione Urbanistica, polizza fidejussoria a garanzia dell'importo relativo ai seguenti ulteriori oneri di miglioria residui, oltre che quelli dovuti per legge relativi alle opere di urbanizzazione previste nei piani attuativi:

- | | |
|---|----------------|
| - standard aggiuntivi da monetizzare (30 mq/abitante) | 3,90 €/mq SUL |
| - oneri aggiuntivi | 33,00 €/mq SUL |
| - opere di urbanizzazione perequative | 66,00 €/mq SUL |



COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA

Provincia di Ancona

Settore Gestione, Governo, Valorizzazione del Territorio e delle
Infrastrutture – U.O.C. Urbanistica e Patrimonio

6) A versare, contestualmente alla presentazione della richiesta del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione, il 25% degli oneri di miglioria residui indicati al precedente punto 5);

7) A versare in unica soluzione o mediante rate, il rimanente 75% degli oneri di miglioria sopra indicati, contestualmente al versamento degli oneri di legge connessi al rilascio dei Permessi a Costruire relativi agli interventi edilizi;

8) A destinare almeno il 15 % della SUL ad edilizia convenzionata;

9) A prendere atto sin d'ora ed accettare di rinunciare ad ogni rivalsa a qualsiasi titolo nei confronti del Comune di Falconara Marittima, nel caso in cui la Variante al PRG o la sua attuazione non vadano a buon fine anche parzialmente;

Il presente atto unilaterale d'obbligo vincola, dalla data di sottoscrizione dello stesso, il sottoscritto ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi in esso previsti e verrà sostituito dalla convenzione di cui al precedente punto 1.

Falconara Marittima li

Firma

AUTENTICA DI FIRME

*Invian°nella residenza municipale/mio studio, certifico io sottoscritto
Dott.....Segretario Comunale/Notaio iniscritto nel Distretto Notarile
di.....che i signori:*

_____ della cui identità personale io Notaio

sono certo, hanno firmato in mia presenza il suddetto atto previa concorde rinuncia all'assistenza dei testimoni e previa richiesta fattami di restituzione del medesimo

.....data.....

Firma Segretario Comunale/Notaio