

**COMUNE DI NOVENTA PADOVANA      PROVINCIA DI PADOVA**

Rep. n. \_\_\_\_\_

**ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER L'ATTUAZIONE DI  
INTERVENTI PUNTUALI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA**

Il sottoscritto \_\_\_\_\_

nato a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_

residente a \_\_\_\_\_ ( )

in Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

C.F. \_\_\_\_\_ il quale dichiara di intervenire

al presente Atto nella sua qualità di \_\_\_\_\_

degli immobili situati nel Comune di Noventa Padovana e censiti  
catastralmente come indicato al successivo Art. 2 del presente Atto, nel seguito  
del presente atto denominato "Ditta Proponente".

**PREMESSO che**

-l'immobile in oggetto del presente atto unilaterale è bene personale in  
proprietà del Sig. \_\_\_\_\_, pervenuto con atto di  
compravendita redatto dal Notaio \_\_\_\_\_ con studio in \_\_\_\_\_,  
in data \_\_\_\_\_ rep. n. \_\_\_\_\_, racc. n. \_\_\_\_\_ registrato a  
\_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_, trascritto alla  
conservatoria di \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, Reg. Gen. n.  
\_\_\_\_\_, Reg. Par. n. \_\_\_\_\_;

-il Comune di Noventa Padovana è dotato di Piano di Assetto del Territorio  
Intercomunale (P.A.T.I.) del COMEPA approvato in Conferenza di Servizi del  
18/07/2011 ratificata con delibera della Giunta Provinciale numero 50 del  
22/02/2012 e pubblicato sul B.U.R. n. 21 in data 16/03/2012;

-il Comune di Noventa Padovana è dotato di Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), approvato con decreto del Presidente della Provincia di Padova n. 155 in data 17/11/2017 e pubblicato sul BUR n. 116 in data 01/12/2017, adeguato alle prescrizioni imposte in fase di approvazione recepite con Delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 25/05/2018 e successiva Variante n. 1 al P.A.T. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 09/06/2020, relativa all'adeguamento del P.A.T. alla Legge Regionale n. 14/2017 sulle disposizioni per il contenimento del consumo di suolo;

-a norma dell'art. 8 delle Norme Tecniche del P.A.T. gli interventi da attuarsi mediante accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11/2004 sono definiti in sede di P.I. sulla base di proposte presentate dai privati;

-il Comune di Noventa Padovana è dotato di Piano degli Interventi (P.I.) divenuto efficace a seguito dell'approvazione del primo P.A.T., ai sensi dell'art. 48, comma 5-bis, della Legge Regionale n. 11/2004, per le parti compatibili con lo stesso Piano;

-il Comune di Noventa Padovana dopo l'approvazione del Piano degli Interventi (P.I.) ha approvato le seguenti Varianti:

1. Variante n. 1 al P.I. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 28/11/2018, concernente la modifica di tre schede di tutela del patrimonio storico "schede B - Edifici storici con grado di protezione" e l'integrazione dell'art. 13 delle N.T.O. relativo alla normativa sulla disciplina degli interrati e modalità per la realizzazione dei parcheggi;

2. Variante n. 2 al P.I. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 27/11/2020, inerente indicazioni normative riguardanti tipologie edilizie e

numero di alloggi per alcune Z.T.O. all'interno del Repertorio Normativo;

3. Variante n. 3 al P.I. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 30/11/2021, inerente l'allineamento del P.I. al P.A.T. e al P.A.T.I. e alle recenti disposizioni normative in tema di consumo di suolo, nonché modifiche cartografiche e accoglimento manifestazioni di interesse pubblico;

4. Variante n. 4 al P.I. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 28/02/2022, inerente l'aggiornamento cartografico per l'inserimento dell'opera pubblica della scuola d'infanzia e asilo integrato a Noventana;

#### **VALUTATO che**

-con Delibera di Giunta Comunale n. 78 del 01/08/2019 sono state approvate le linee guida e criteri generali per la raccolta di proposte ed iniziative di interesse diffuso o puntuale e di proposte di rilevante interesse pubblico da definire attraverso accordi pubblico/privato per l'inserimento nel PI;

-con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 09/06/2020 è stata approvata la "variante di adeguamento alla Legge Regionale n. 14/2017 relativamente alle Disposizioni per il contenimento di consumo di suolo";

-con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 30/10/2020 è stato approvato il procedimento per l'istituzione del Registro Comunale dei Crediti Edilizi (RECRED), ai sensi dell'art. 4, comma 8, della Legge Regionale n. 14 del 04.04.2019, secondo la procedura prevista dall'art. 18, comma 2 e 3, della Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.;

-con Delibera di Giunta Comunale n. 108 del 22/12/2020 sono state approvate le "Linee guida per l'applicazione dei meccanismi di perequazione da adottare nella valutazione delle proposte di accordo pubblico/privato";

-con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 29/12/2020 è stato approvato il Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.) e successiva modifica approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 30/11/2021;

-con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 26/07/2022 di presa d'atto, è stato avviato l'iter di approvazione della variante n. 5 al P.I. mediante illustrazione del "Documento Programmatico Preliminare (denominato Documento del Sindaco)", predisposto in riferimento all'art. 18, comma 1, della Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.;

#### **CONSIDERATO che**

-l'Amministrazione Comunale, con avviso pubblico del 01/09/2022 prot. 16820, ha avviato il procedimento alla concertazione e alla partecipazione pubblica con incontro fissato in data 15/09/2022 rivolto a cittadini, a tecnici, ad associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, a gestori di servizi pubblici e di uso pubblico e agli interessati, nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 5 e 18 della Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.;

-l'Amministrazione Comunale, in data 01/09/2022 ha pubblicato nella Sezione "Amministrazione Trasparente", dal 02/09/2022 al 30/11/2022, un avviso finalizzato alla presentazione di manifestazioni di interesse, da parte di privati che intendano attuare trasformazioni volte ad assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di "rilevante interesse pubblico", e/o puntuali interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente o di inserimento di nuove volumetrie, compatibili con le previsioni del P.A.T.I., del P.A.T., del P.G.R.A. (Piano di Gestione Rischio Alluvioni), di Contenimento del Consumo del Suolo ai sensi della L.R. n. 14/2017, del Documento

Programmatico Preliminare, nonché nel rispetto delle indicazioni contenute nelle linee guida approvate con D.G.C. n. 78/2019;

-a seguito del citato avviso pubblico la Ditta Proponente ha presentato una manifestazione di interesse pubblico per la sottoscrizione di accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11 del 23/04/2004 e s.m.i. e/o atto unilaterale d'obbligo, in data \_\_\_\_\_ Prot. n. \_\_\_\_\_;

-è interesse del Comune di Noventa Padovana procedere alla trasformazione e/o riqualificazione urbanistico-edilizia del territorio attraverso un accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11 del 23/04/2004 e s.m.i. o attraverso un atto unilaterale d'obbligo;

-nel caso di non attuazione dell'intervento proposto entro 5 (cinque) anni dall'approvazione della Variante n. 5 al PI, la validità della previsione urbanistica e dell'accordo pubblico privato o dell'atto unilaterale d'obbligo decade;

-la proposta di progetto/iniziativa per l'attuazione di interventi puntuali di trasformazione urbanistica viene accolta fatto salvo diritti di terzi.

#### **VERIFICATO che**

-con Delibera di Giunta Comunale n. 118 del 31/10/2023 avente ad oggetto "Attività di Formazione della Variante n. 5 al Piano degli Interventi. Valutazioni in merito all'accoglimento delle proposte di accordo pubblico-privato di cui all'art. 6 della Legge Regionale n. 11/2004", la manifestazione di interesse presentata agli atti comunali è risultata "accoglibile" solo dal punto di vista del giudizio tecnico;

-la manifestazione di interesse e/o la proposta progettuale è coerente con il P.A.T., con il P.I., con il Documento Programmatico del Sindaco e compatibile

con le previsioni degli strumenti urbanistici generali e con le norme urbanistiche vigenti;

-è interesse della Ditta Proponente realizzare l'intervento di trasformazione urbanistico-edilizia accollandosi al contempo gli oneri relativi alla perequazione urbanistica;

-i contenuti perequativi della proposta sono conformi e rispettosi dei criteri e modalità applicative fissati dal PAT, segnatamente dall'art. 5 delle relative Norme Tecniche, e delle linee guida stabilite dalla Giunta Comunale con propria deliberazione n. 108 del 22/12/2020;

-tale accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11 del 23/04/2004 e s.m.i. e/o atto unilaterale d'obbligo, costituisce parte integrante della Variante n. 5 al Piano degli Interventi, dovrà essere successivamente recepito dal Consiglio Comunale con delibera di adozione ed è da intendersi condizionato alla conferma delle sue previsioni nel provvedimento finale di approvazione da parte del Consiglio Comunale.

**La Ditta Proponente accetta e assume gli obblighi di seguito indicati**

**ART. 1 - PREMESSE**

1. Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante del presente Atto Unilaterale d'Obbligo per l'attuazione di interventi puntuali di trasformazione urbanistica.

**ART. 2 - INDIVIDUAZIONE AREE**

1. Le aree oggetto del presente Atto Unilaterale d'Obbligo sono per la Ditta Proponente così catastalmente individuate:

Catasto Terreni: Comune di Noventa Padovana, Sezione U., Foglio n. \_\_\_\_\_,

Particella n. \_\_\_\_\_ di mq. \_\_\_\_\_;

Catasto Fabbricati: Comune di Noventa Padovana, Sezione U., Foglio n. \_\_\_\_\_,

Particella n. \_\_\_\_\_, Sub. n. \_\_\_\_\_, Categoria Cat. \_\_\_\_\_;

2.La Ditta Proponente dichiara di avere la piena e libera proprietà e disponibilità delle suddette aree.

### **ART. 3 - OBIETTIVI E CONTENUTI**

1.Il presente Atto Unilaterale d'Obbligo ha per oggetto la realizzazione di un intervento di trasformazione urbanistico edilizia finalizzato alla riqualificazione/ricucitura del centro urbano di \_\_\_\_\_;

2.L'intervento proposto dalla Ditta prevede la realizzazione di una volumetria residenziale massima di mc. \_\_\_\_\_;

3.L'intervento proposto dalla Ditta prevede il cambio di destinazione d'uso di un edificio non più funzionale alla conduzione del fondo da agricolo a residenziale per una volumetria residenziale massima di mc. \_\_\_\_\_;

4.L'intervento proposto dalla Ditta prevede la realizzazione di una volumetria residenziale massima di mc. \_\_\_\_\_ con un massimo di \_\_\_\_\_ unità abitative.

### **ART. 4 - OBBLIGHI DELLA DITTA PROPONENTE**

1.La Ditta Proponente, a seguito dell'inserimento delle previsioni urbanistiche contenute nel presente Atto Unilaterale d'Obbligo all'interno del Piano degli Interventi, si impegna a:

*(compilare e contrassegnare la modalità di attuazione A o B)*

*(Modalità A)*

-versare il contributo perequativo del 100% del plusvalore delle aree ed immobili oggetto di trasformazione urbanistica, per un totale quantificato in un importo di € \_\_\_\_\_, \_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_ ) entro 60 giorni

dall'esecutività della Delibera di Consiglio Comunale, relativa all'adozione della Variante n. 5 al Piano Interventi, condizionata alla successiva approvazione della Variante stessa.

*(Modalità B)*

-versare un contributo perequativo del 50% del plusvalore delle aree ed immobili oggetto di trasformazione urbanistica, per un totale quantificato in un importo di € \_\_\_\_\_, \_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_ ) entro 60 giorni

dall'esecutività della Delibera di Consiglio Comunale, relativa all'adozione della Variante n. 5 al Piano Interventi, condizionata alla successiva approvazione della Variante stessa, obbligandosi inoltre a tal fine a presentare una garanzia per mezzo di polizza fideiussoria bancaria o assicurativa emessa da istituto o compagnia di primaria importanza, a copertura del restante importo del contributo perequativo.

-versare il saldo del contributo perequativo pari al 50% del plusvalore delle aree ed immobili oggetto di trasformazione urbanistica, per un totale quantificato in un importo di € \_\_\_\_\_, \_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_ ) entro 1 anno dall'esecutività della Delibera di Consiglio Comunale, relativa all'approvazione della Variante n. 5 al Piano Interventi.

2.La polizza fideiussoria bancaria o assicurativa emessa da istituto o compagnia di primaria importanza, prestata a garanzia del versamento del contributo perequativo, sarà svincolata ad avvenuto versamento della rata/rate nei termini sopra specificati.

3.In ogni caso la Ditta Proponente su eventuale precisa richiesta dell'Ufficio Tecnico si impegna a riordinare gli spazi pertinenziali di sua proprietà al cui scopo si obbliga a presentare allo Sportello S.U.A.P. dell'Edilizia Privata,

contestualmente alla richiesta di Permesso di Costruire per l'esecuzione del presente atto, anche un progetto di razionale riordino dei citati spazi pertinenziali con previsione di eventuali cessioni di proprietà, se dovute.

4.La Ditta Proponente per dare compimento al presente atto ha l'obbligo di presentare una istanza di Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. 380/2001 soggetto a Contributo di Costruzione commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 entro 3 anni dall'esecutività della Delibera di Approvazione della Variante n. 5 al Piano Interventi.

#### **ART. 5 - SPESE**

1.Tutte le spese, anche quelle notarili, le imposte e le tasse inerenti e conseguenti alla stipula del presente Atto sono a carico della Ditta Proponente che dichiara formalmente di assumerle.

#### **ART. 6 - EFFICACIA**

1.Il presente Atto Unilaterale d'Obbligo è impegnativo per la Ditta Proponente sin dal momento della sua sottoscrizione.

2.L'efficacia del presente Atto Unilaterale d'Obbligo è condizionata alla conferma delle sue previsioni nel Provvedimento di approvazione dell'atto stesso.

3.Qualora il Consiglio Comunale di Noventa Padovana non dovesse Approvare la Variante n. 5 al Piano degli Interventi secondo i criteri stabiliti dal presente Atto Unilaterale d'Obbligo, lo stesso si risolverà di diritto e rimarrà privo di qualsiasi efficacia, con esclusione di qualsiasi pretesa reciproca tra la Ditta Proponente ed il Comune.

4.Nell'eventualità in cui la Variante n. 5 al Piano degli Interventi venisse

approvata con contenuti solo parzialmente conformi a quelli proposti dalla Ditta Proponente, così come in ogni ipotesi di inadempimento della Parte Privata che determini la risoluzione del presente atto, il Comune avrà facoltà di soprassedere dal rilascio di provvedimenti amministrativi per l'area in oggetto, ivi compresi i titoli edilizi e i certificati di agibilità relativi agli interventi privati, e di modificare le scelte pianificatorie senza dover riconoscere alcun indennizzo alla Ditta Proponente.

#### **ART. 7 - DISPOSIZIONI FINALI**

1. La Ditta Proponente, nel caso di alienazione in tutto o in parte degli immobili oggetto del presente Atto Unilaterale d'Obbligo, si impegna a rendere esplicitamente edotti gli eventuali aventi causa degli impegni ed obblighi assunti nei confronti del Comune con il presente Atto Unilaterale d'Obbligo.

2. La Ditta Proponente si impegna altresì a prevedere, negli atti di trasferimento, l'espressa assunzione da parte dei propri aventi causa degli obblighi riguardanti la perequazione urbanistica e il presente atto.

3. L'assunzione dei predetti obblighi e delle relative garanzie da parte degli aventi causa libererà la Ditta Proponente.

Noventa Padovana li \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Per la "Ditta Proponente"

\_\_\_\_\_  
(firma)