

**ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO INERENTE IL PROGETTO DI  
AMPLIAMENTO DELLA ATTIVITÀ PRODUTTIVA DANESE AUTOGRU s.r.l.  
MEDIANTE REALIZZAZIONE DI PARCHEGGIO PER AUTOMEZZI AZIENDALI  
IN VARIANTE AL VIGENTE P.G.T. – VARIANTE N. 3/2016 – AI SENSI DEL  
D.P.R. N. 160 DEL 07.09.2010 ARTT. 7/8 E DELLA L.R. 12 DEL 11.03.2005  
ART. 97 COMMA 4BIS CHE COSTITUISCE SVILUPPO RAZIONALE  
DELL'ATTIVITA' ESISTENTE E DELLA GESTIONE DEL TERRITORIO DEL  
COMUNE DI MARCARIA**

**§ § § § § §**

Per questa privata scrittura da valere di ragione e di legge quale pubblico documento da tenere conservato fra gli originali del Pubblico Ufficiale che ne autenticherà la firma:

**Sig.ra DANESE CINZIA**, residente in Campitello – Via Bellini n.14, nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e pertanto di Legale Rappresentante della **Soc. Danese Autogru s.r.l.**, proprietaria dell'appezzamento di terreno catastalmente identificato al Fog.60 mapp. 167-168-169 del Comune di Marcaria, interessato dai lavori di realizzazione di un piazzale da adibire ad uso deposito-parcheggio di cui alla richiesta di S.U.A.P. presentato in data 27/01/2016 prot. n. 1104.

Il sottoscritto opera in qualità di proponente e di soggetto attuatore e di seguito per brevità è denominata **proponente**.

**P R E M E S S O**

- I. che la predetta società Danese Autogru s.r.l. ha presentato il progetto per l'attuazione del piazzale adibito a deposito - parcheggio al S.U.A.P. del Comune di Marcaria in data 27.01.2016 prot. n. 1104;
- II. che, ai sensi dell'art. 97 comma 5 bis (S.U.A.P.) della L.R. 12/2005, prima della definitiva approvazione della variante ad opera del consiglio comunale, deve essere depositato un atto unilaterale d'obbligo, con il quale il proponente si impegna a realizzare l'intervento secondo i contenuti e gli obiettivi prefissati, nonché a iniziare i relativi lavori entro nove mesi dal perfezionamento della variante, decorsi i quali il sindaco dichiara l'intervenuta decadenza del progetto ad ogni effetto, compreso quello di variante urbanistica. Inoltre l'atto unilaterale d'obbligo reca gli impegni del soggetto proponente in ordine ai presupposti di fattibilità dell'intervento stesso e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e di mitigazione offerte in sede di proposta

progettuale;

- III. che ai sensi del D.Lgs.152/06 e s.m.i. e della L.R. 12/2005 s.m.i e relative DGR applicative in esito alla procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS è stata espletata e conclusa la procedura di esclusione della variante urbanistica conseguente all'istanza SUAP in oggetto, dalla procedura di VAS;
- IV. che il progetto SUAP comporta variante urbanistica e che - ai sensi del D.P.R.160/2010 ed art . 97 L.R. 12/2005 e s.m.i - la procedura istruttoria si è perfezionata con la trasmissione dell'esito della Conferenza dei Servizi al Consiglio comunale avvenuta con proposta di delibera;
- V. che il progetto di localizzazione e realizzazione di quanto sopra risulta contemplato nel progetto pervenuto con l'istanza SUAP e costituito da:

Doc.A - Relazione Tecnica – Paesistica di Contesto

## Doc.B - Atto unilaterale d'obbligo

Tav.1 - Estratto PGT- Estratto Catastale – Estratto CTR scala 1:2000

Tav.2 - Planimetria quotata stato di fatto e di progetto                      scala 1:200

Tav.3 - Planimetria Generale – Sezione: Stato Attuale e Modificato

Tav.4 - Planimetria sistemazione area oggetto di intervento

Tav.5 - Progetto Impianto illuminazione

Tav.6 - Simulazione fotografica dell'intervento

- VI.** che ai sensi dell'art. 97 comma 4 della l.r. 12/2005 è stata effettuata la pubblicizzazione degli esiti della conferenza di servizi, con il deposito degli atti e l'apertura della fase osservativa mediante pubblicazione dell'avviso in data 13-06-2016 all'albo pretorio, sul quotidiano locale "La Voce di Mantova" e sul sito istituzionale comunale, senza che entro il termine utile di presentazione delle osservazioni 18-07-2016 non siano pervenute note, osservazioni od opposizioni in merito;
- VII.** che il presente atto unilaterale d'obbligo risulta allegato alla deliberazione di Consiglio Comunale di Marcaria n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ che approvata la variante n. 3/2016 al P.G.T. di Marcaria ai sensi degli artt. 8 del D.P.R. 160/2010 e 97 della L.R. 12/2005 necessaria e conseguente all'approvazione del progetto di realizzazione dell'ampliamento dell'attività produttiva Danese Autogru s.r.l.;
- VIII.** che ai sensi del comma 5 bis dell'art. 97 della L. R. n. 12/2005 e

s.m.i., il Proponente ha provveduto, prima della definitiva approvazione della variante urbanistica connessa al SUAP ad opera del Consiglio Comunale a sottoscrivere il presente atto d'obbligo unilaterale, a conferma di quanto preliminarmente prodotto e contenuto nelle tavole di progetto;

### **tutto ciò premesso e considerato**

### **ARTICOLO 1 – OBBLIGO GENERALE**

1. Il proponente si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per sé, per successori e/o aventi causa vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

### **ARTICOLO 2 -DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

1. Tutte le premesse fanno parte integrante del presente atto d'obbligo.

2. Il proponente è obbligato in solido per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, fino al completo assolvimento degli obblighi assunti. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione parziale o totale delle aree oggetto del presente atto, gli obblighi assunti dal proponente con il presente atto 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.

### **ARTICOLO 3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO**

1. Il presente atto d'obbligo ha per oggetto quanto segue:

a. l'attuazione del piazzale adibito a deposito-parcheggio del progetto presentato al S.U.A.P. del Comune di Marcaria in data 27/01/2016 prot. n. 1104;

b. il proponente si obbliga per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo:

- ad attuare il presente progetto per la realizzazione di un piazzale da adibire a deposito-parcheggio completamente scoperto e privo di fabbricati. Le opere che verranno realizzate, per permettere alla Ditta "Danese Autogru srl" di ampliare la propria attività mediante la costruzione di un piazzale, sono le seguenti:

- o recinzioni:

- \* sul lato sud (verso campagna) e ovest (prossimità del lotto-mapp.90 edificato), in proseguimento e analogia alla recinzione esistente, che delimita l'attività insediata, la nuova recinzione sarà in pannelli prefabbricati in c.a. di altezza pari ml. 3.00 circa;
- \* lato nord adiacente la S.P.420, la recinzione verrà realizzata con muretti prefabbricati in c.a., altezza ml.0,80 e soprastante rete metallica "tipo orsogrill" altezza ml.1,50, pari ad un'altezza complessiva ml. 2,30.

La scelta dell'altezza e dei materiali di realizzazione delle recinzioni in progetto è dovuta principalmente alla necessità della Ditta Danese di rendere il più sicuro possibile la proprietà; negli ultimi anni la Società ha subito diversi danneggiamenti e furti degli automezzi e dell'attrezzatura;

- o posa di filari a siepi e arbusti/cespugli di varie essenze autoctone per mitigare l'impatto ambientale dell'intervento ed assicurare il migliore inserimento dell'intervento nel contesto paesistico.

I filari a siepe verranno disposti all'esterno delle recinzioni sui lati sud ovest e nord ovest, come indicato nelle tavole n.3-4-6.

Saranno costituiti da una struttura vegetale plurispecifica ad andamento lineare, con distanza di impianto irregolare, disposta su una fila, con uno sviluppo verticale pluristratificato, legato alla compresenza di specie arbustive appartenenti al catasto flogistico e vegetazionale della zona: photinia, ligustro, osmanthus, viburnum, ecc... La larghezza delle siepi, considerata la proiezione ortogonale della chioma a maturità sarà di ml. 1,30 circa, altezza da 2,50 a ml. 3,20 circa, con distanza fra le piante variabili da 1,00 a 3,00 ml. in modo da raggiungere il numero minimo di 60 piante sulla distanza di ml. 126,20;

- o formazione piazzale:
  - \* pavimentazione costituita da massiciata in frantumato per uno spessore cm.60 circa, con soprastante battuto in conglomerato cementizio quarzato (classe C25/30) spessore cm.15-20 (con doppia rete elettrosaldata) idoneo per la circolazione e il deposito/parcheggio di qualsiasi tipo di autoveicoli e di attrezzatura;
  - \* impianto di illuminazione, costituito da n.6 pali per ogni lato lungo del piazzale e cioè in fregio alla S.P.420 e l'area agricola.

L'impianto di illuminazione sarà in classe 2 nel rispetto di quanto stabilito dalle L.R. n.17/2000, n. 38/2004 e successive modificazioni e integrazioni.

2. Il progetto edilizio indicato negli elaborati a corredo e le opere ivi descritte, verranno attuati dal Proponente in conformità alle condizioni di cui al presente atto, alle norme vigenti, in conformità agli elaborati tecnici relativi al progetto indicato in premessa e nei successivi aggiornamenti, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto, depositati in atti presso il comune di Marcaria ed altresì approvati con Conferenza di Servizi del 14-04-2016 e successive determinazioni della Pubblica Amministrazione. Le opere saranno, altresì, attuate in assoluta conformità a tutti gli atti, provvedimenti e relativi pareri e prescrizioni allegati della procedura di verifica di non assoggettabilità a VAS e di ogni altro atto della procedura di adozione della variante connessa alla procedura SUAP, salvo varianti in corso di attuazioni delle previsioni.

#### **ARTICOLO 4 – TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI**

1. **TERMINI:** tutti i termini disciplinati dal presente articolo decorrono dalla data di rilascio del provvedimento abilitativo finale da rilasciare a cura del servizio SUAP comunale.

2. Il sottoscritto proponente assume l'obbligo e si impegna a:

- realizzare l'intervento secondo i contenuti e gli obiettivi approvati in sede di Conferenza dei servizi con verbale prot. n. 4682 del 14-04-2016, nonché a iniziare i relativi lavori entro nove mesi dal rilascio del titolo abilitativo, decorsi i quali il Sindaco potrà dichiarare l'intervenuta decadenza del progetto ad ogni effetto, compreso quello di variante urbanistica;
- a completare l'intervento entro tre anni dal rilascio del titolo abilitativo. Nel caso di richiesta debitamente motivata il termine potrà essere prorogato al massimo di anni due.

#### **ARTICOLO 5 – OBBLIGHI SPECIFICI**

1. Richiamato il verbale di seduta del 14-04-2016 prot. n. 4682, della conferenza di servizi il Proponente si obbliga a rispettare le prescrizioni contenute nel suddetto verbale di conferenza.

2. Il Proponente si obbliga ad attuare le seguenti specifiche obbligazioni:

- a. Pur richiedendo le N.T.A. del vigente PGT una quantità minima di standard pari al 30% da reperire entro il perimetro del comparto, tenendo presente che l'intervento sarà adibito esclusivamente

all'ampliamento della Soc. Danese, gli standards pari a mq. 600 (30% di mq. 2000), verranno monetizzati a favore del Comune di Marcara al prezzo di €/mq. 30,00 per un importo di € (mq. 600 x 30 €/mq) = € 18.000. Pertanto l'importo della monetizzazione dei servizi da versare in relazione al rilascio dell'Autorizzazione Unica è pari ad € 18.000,00.

- b. Oneri di urbanizzazione: gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e smaltimento rifiuti verranno versati dal richiedente secondo i valori vigenti all'atto del rilascio dell'atto abilitativo all'edificazione, come calcolati:

(considerato il caso particolare, nel quale la superficie produttiva è costituita interamente da spazi aperti per la sosta di automezzi aziendali, si considera detta superficie al 60% della superficie reale, analogamente alla superficie accessoria come indicato nel Decreto Ministeriale 10 maggio 1977 -pubb. G.U. 31 maggio, n. 146-)

ONERI Urbanizzazione Primaria:

mq 1200,00 x 5,30 Euro/mq =	6.360,00 €
-----------------------------	------------

ONERI Urbanizzazione Secondaria:

mq 1200,00 x 5,00 Euro/mq =	6.000,00 €
-----------------------------	------------

ONERI Smaltimento Rifiuti:

mq 1200,00 x 2,25 Euro/mq =	2.700,00 €
-----------------------------	------------

TOTALE	15.060,00 €
--------	-------------

- c. La presente pratica necessita di un aggiornamento degli atti del P.G.T. in quanto è stata redatta in variante allo strumento urbanistico stesso con il correlato aggiornamento dei dati in sede Regionale. Pertanto il rimborso spese inerente la redazione della presente pratica a livello comunale è stato valutato complessivamente in Euro 5.000,00. Pertanto DANESE Autogru verserà al Comune di Marcara la somma di euro 5.000,00 quale rimborso delle spese sostenute ai sensi dell'art. 32 della L.R. 12/2005 e s.m.i.;
- d. La ditta Danese Autogru s.r.l. verserà pertanto al Comune di Marcara la somma complessiva di € 18.000,00 + 15.060,00 + 5.000,00 = 38.060,00 € (diconsi euro trentottomilasessanta/00).
- e. La ditta Danese Autogru prende atto che sull'area prevista nell'allegato progetto esecutivo è consentita esclusivamente la realizzazione di immobili per attività produttive collegate a quella esistente;

## ARTICOLO 6 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. L'attuatore si impegna ed obbliga nei termini di legge al pagamento del contributo di cui alla Parte II, Titolo I, Capo IV della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, con le modalità e nella misura previste

dalle norme in vigore al momento del rilascio del titolo abilitativo e meglio descritte all'articolo precedente.

#### **ARTICOLO 7 - PUBBLICITÀ DEGLI ATTI**

1. Il presente atto unilaterale d'obbligo è in attuazione dell'articolo 97 comma 5-bis della L.R. 12/2005 e del D.P.R. 160/2010 e la sottoscrizione del medesimo è finalizzata esclusivamente alla definizione del procedimento amministrativo del permesso di costruire in variante al P.G.T. citato in premessa, avente ad oggetto l'immobile come sopra descritto, ed è parte integrante e sostanziale di tutti documenti, atti, permessi e quant'altro inerenti il detto procedimento.

2. Il soggetto attuatore, fin da ora rimossa ogni eccezione, dà atto che tutti gli atti connessi al detto procedimento sono depositati negli originali del Comune di Marcaria. In particolare dà atto che gli elaborati progettuali sono stati consegnati telematicamente in formato digitale e che sono depositati in originale presso il Comune e sul portale "Impresa in Un Giorno" e individuabili univocamente e inequivocabilmente, e che pertanto non vengono allegati materialmente alla presente.

#### **ARTICOLO 8 - CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA**

1. L'inadempimento degli obblighi e/o l'inosservanza dei doveri previsti dal presente atto unilaterale d'obbligo nessuno escluso da parte del sottoscritto proponente costituiscono giusta causa per la successiva dichiarazione di decadenza dei titoli edilizi abilitativi conseguiti nell'ambito della realizzazione del Progetto presentato.

#### **ARTICOLO 9 - PENALI**

1. Nel caso di mancato rispetto dei termini indicati nell'art. 4 e 5 del presente atto da parte del sottoscritto proponente, si ritiene decaduto l'intervento, compreso quello di variante urbanistica al P.G.T.

2. Nel caso di violazioni alle norme del presente atto unilaterale d'obbligo da parte del sottoscrittore sono richiamate le sanzioni discendenti dalle vigenti disposizioni di legge.

#### **ART. 10 - CONTROVERSIE**

1. Le questioni che possono sorgere tra il sottoscritto proponente ed il Comune inerenti gli impegni e gli obblighi contenuti nel presente atto, ovvero nell'interpretazione del presente atto, sono decise dal Foro territorialmente competente di Mantova.

#### **ART. 11 - RINVIO**

1. Per quanto non contenuto nel presente atto si fa espresso riferimento alle legge nazionale e regionale in vigore ed in particolare alla Legge Urbanistica Nazionali, per quanto ancora in vigore, al D.P.R. n. 380/2001, alla L.R. 12/2005, al capo IV della L.R. 06/2010, al D.P.R. 160/2010 ed al D.Lg. 152/2006.

#### **ART. 12 - RISERVATEZZA**

Il sottoscritto proponente consente il trattamento dei propri dati personali che potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici, solo per fini connessi alla redazione del presente atto, dipendenti formalità ed effetti fiscali consequenziali

Marcaria, Li 31-08-2016

Soc. Danese Autogrù s.r.l.  
