

**ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO RELATIVO A
PREVISIONE DI DESTINAZIONE AD USO PUBBLICO
DI AREA DA ATTREZZARE A PARCHEGGIO**

Con la presente scrittura privata, da valere per ogni migliore ragione ed effetto di legge, il sottoscritto:

- , nato a (....) il e residente a (....) in Via n....., il quale interviene ed agisce in questo atto nella sua qualità di della Società con sede in Via n., C.F. P.IVA, in qualità di committente

PREMESSO CHE

- In data **24/07/2025** con Prot. n. **78.926** del **24/07/2025** è stata presentata per il lotto di cui sopra una domanda di **Permesso di Costruire** per la costruzione di un **fabbricato condominiale plurifamiliare**, avente per committente la Società ".....", autorizzata dalla proprietà;
- In data la società, C.F. P.IVA, con sede in Via n...., ha acquistato dalla Società ".....", P. IVA, con sede in(....) Vian... delle quote di proprietà del **Lotto O** dell'Area "**Ex Distillerie Neri**", Via **della Costituzione n. 9-11-13**, distinto nel Catasto Terreni del Comune di Faenza al Foglio **116** Mappale **1882**;
- La Società ".....", nell'atto di compravendita, ha precisato di delegare alla società "....." ogni diritto riguardante la pratica presentata in data **24/07/2025**
- Detta area è classificata nello strumento urbanistico vigente RUE come: **Area prevalentemente commerciale (Art. 11.6)**;
- Per assolvere alle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali per l'intervento in oggetto è necessario individuare una quota minima di aree di parcheggi ad uso pubblico pari a mq. **439,98**. Il progetto prevede la realizzazione di n. **35** posti per una superficie totale di mq. **446,37**, totalmente accessibili e utilizzabili, senza possibilità di chiusura pertanto nessun posto auto sarà da monetizzare;
- l'Amministrazione Comunale con atto C.C. 8523 del 20.10.1994 ha approvato gli schemi di atto unilaterale d'obbligo e i conseguenti orientamenti operativi;
- Visto l'atto di C.C. n. 5616/353 del 21.12.2009 per atti unilaterali d'obbligo e convenzioni in materia edilizia ed urbanistica: orientamenti operativi e approvazione schemi;
- Visto l'atto di G.C. n. / del ad oggetto "Approvazione di atto unilaterale d'obbligo per realizzazione e destinazione ad uso pubblico di area da attrezzare a parcheggio in Via della Costituzione n. 9-11-13 a Faenza";

TUTTO CIO' PREMESSO

Il sottoscritto in qualità di legale rappresentante della Società, con sede in, Via..... n....., da ora in avanti denominato "**concessionario**" si impegna per sé e per i propri aventi causa all'integrale rispetto dei seguenti articoli:

ART. 1 – La premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART. 2 – Il concessionario si impegna a:

- destinare all'uso pubblico l'area privata sita in Faenza, **Via della Costituzione n.9-11-13**, facente parte dell'immobile distinto al Catasto Terreni del Comune di Faenza al Foglio **116** Mappale **1882**, della superficie di mq. **1.697,38** (di cui mq. **446,37** conteggiabili ai sensi dell'art. 26.2.d delle NdA del RUE), e precisamente quella parte perimetrata con **colore rosso** nella pianta che come sopra detto si unisce a questo atto in allegato "**A**", da attrezzare a parcheggio conformemente alle prescrizioni dell'U.T.C. e del "Disciplinare delle Norme di Carattere Generale" approvato con atto di C.C. n° 789/89 del 30.01.1986, integrato con atto di Consiglio

Comunale n. 3040/123 del 05.05.1997, che il concessionario dichiara di ben conoscere ed approvare come fosse qui allegato, nonché al sopraccitato Permesso di Costruire.

ART. 3 – Il concessionario si impegna ed obbliga ad assumere a proprio carico ogni onere di manutenzione e gestione delle opere comprese all'interno dell'area di cui all'art.2.

ART. 4 – Costituisce parte integrante del presente atto d'obbligo il seguente elaborato:
- planimetria generale – Allegato "A" con evidenziato in rosso la superficie da attrezzare a parcheggio.

ART. 5 – La superficie destinata ad area di uso pubblico, previo accordo tra l'Amministrazione Comunale ed il Concessionario, potrà subire lievi modificazioni migliorative a condizione che venga garantita la dotazione minima di aree per servizi pubblici come calcolata in premessa. Tali variazioni, come pure altre di lieve entità, finalizzate ad una migliore organizzazione dell'area e/o adeguamenti degli impianti saranno da approvarsi con sola variazione del Permesso di Costruire senza quindi modificare il presente atto unilaterale d'obbligo. Allo stesso modo eventuali modifiche inerenti l'esecuzione delle opere di uso pubblico potranno essere realizzate, su conforme parere dell'ufficio competente, con sola variazione del Permesso di Costruire senza modificare il presente atto d'obbligo.

ART. 6 – Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere nominato il collaudatore. Il Concessionario invierà al Settore LL.PP. una terna di professionisti. Il Dirigente del Settore LL.PP. successivamente alla presentazione della terna nominerà il collaudatore.

ART. 7 – L'Atto relativo alla destinazione ad uso pubblico dell'area di cui all'Art. 2 - verrà definito e perfezionato solo a seguito della trasmissione del Certificato di regolare e corretta esecuzione delle opere eseguite (il "C.R.E."), a firma del Direttore dei Lavori. Il C.R.E. sarà poi verificato e validato con atto del dirigente del settore LL.PP. dell'Unione della Romagna Faentina (l' "Atto di Validazione") da emettersi entro i successivi 30 giorni dal rilascio del C.R.E., prevedendo che in assenza di tale Atto di Validazione oltre detto termine le opere eseguite saranno considerate collaudate ed accettate dall'Amministrazione. Sarà a carico del Concessionario l'esecuzione dei frazionamenti catastali e la presentazione del certificato di accatastamento delle aree oggetto del presente atto, da inviare contestualmente alla trasmissione del C.R.E.

ART. 8 – il parcheggio privato di uso pubblico di cui all'art. 2, dovrà essere totalmente accessibile e utilizzabile senza possibilità di chiusura. I corpi illuminanti del parcheggio privato di uso pubblico saranno allacciati al contatore privato con periodi di accensione temporizzati in sintonia alla pubblica illuminazione. Tali impegni dovranno essere confermati contestualmente al perfezionamento della servitù di uso pubblico di cui all'art. 7.

ART. 9 – I lavori di cui all'art. 2 dovranno essere completati entro il termine di fine lavori del Permesso di Costruire relativo alla "costruzione di **fabbricato condominiale plurifamiliare**" di cui alla richiesta PG URF. n. **78.926** del **24/07/2025**;

ART. 10 – A garanzia degli obblighi assunti con il presente atto, il concessionario presenta:
1) Garanzia fideiussoria dell'importo di Euro **180.320,00** (Euro **Centoottantamilatrecentoventi/00**) (comprensivo di IVA 10%) derivato da = Euro 163.927,27 + IVA ricavati dal computo metrico dei costi previsti per la realizzazione delle opere;
2) Garanzia fideiussoria dell'importo di Euro **9.016,00** (Euro **novemilasedici/00**) (comprensivo di IVA 10%), pari al 5% del costo complessivo delle opere, ai sensi e per gli effetti del successivo art. 13.

ART. 11 – Ogni modifica dell'importo della fideiussione di cui all'art.10, concordata tra il Concessionario e i competenti uffici comunali, che dovesse intervenire in relazione a varianti progettuali prescritte o concordate tra il Concessionario e i competenti uffici comunali e/o

dell'Unione della Romagna Faentina, potrà essere accettata, a seguito del parere degli stessi uffici, senza ricorrere alla modifica del presente atto.

ART. 12 – Il parcheggio di uso pubblico potrà essere utilizzato solo dopo l'avvenuta verifica di conformità da parte degli uffici comunali e/o dell'Unione della Romagna Faentina, con le modalità e tempistiche di cui al precedente Art. 7.

ART. 13 – Ferme restando le sanzioni previste dalla legge in materia di violazioni edilizie, nel caso di mancato rispetto di ogni altro obbligo previsto nel presente atto, i responsabili dell'inadempienza dovranno corrispondere a titolo di penale all'Unione della Romagna Faentina, una somma corrispondente al 5% del costo complessivo delle opere da garantire con fidejussione.

ART. 14 – Qualora non venisse rispettato integralmente quanto previsto nel presente atto d'obbligo la somma garantita verrà integralmente riscossa dall'Unione della Romagna Faentina.

ART. 15 – Il concessionario si impegna a registrare il presente atto presso Ufficio del Registro – sede di Faenza – dando atto che il medesimo non potrà essere trascritto ai sensi dell'art. 2643 c.c.

ART. 16 – Negli atti di trasferimento di proprietà delle aree comprese nel comparto dovrà essere espressamente richiamato a farne parte integrante il presente Atto Unilaterale d'Obbligo.

ART. 17 – Ogni spesa relativa al presente atto, come ogni altra incombenza fiscale, se ed in quanto dovuta, è a totale carico del concessionario.

Consta di n. 3 facciate

Letto, approvato e sottoscritto

Faenza, li _____

ALLEGATO A

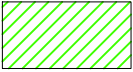
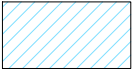
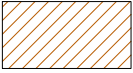
AREE DA DESTINARE A USO PUBBLICO PLANIMETRIA LOTTO O - SCALA 1:400



LEGENDA AREE DA DESTINARE A USO PUBBLICO

Perimetro Area da destinare a uso pubblico

Superficie 1697,38 mq

SIMBOLO	DESCRIZIONE	SIMBOLO	DESCRIZIONE
	Area verde privato ad uso pubblico (572,56 mq)		Strada privata ad uso pubblico (678,45 mq)
	Posti auto privati ad uso pubblico (446,37 mq)		

