

BOZZA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

BERVINI PRIMO S.R.L.

Con il presente atto la ditta **BERVINI PRIMO S.R.L.** con sede in Casalgrande, Via Colonie, 13, Codice fiscale/partita IVA 00608750352, legalmente rappresentato dal sig. **BERVINI RENZO**, nato a Casalgrande, il 25.9.1948, allo scopo autorizzato con delibera del Consiglio di Amministrazione in data _____, che si allega quale parte integrante e sostanziale al presente atto, in qualità di "soggetto attuatore";

CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE :

premesso

- che il soggetto attuatore è proprietario degli immobili posti in Via della Braglia, 1 in frazione Rondinara, nel comune di Scandiano, comprendenti fabbricati dismessi già destinati a caseificio sociale e annesse porcilaie, censiti al Catasto dei Fabbricati al Foglio 52, particelle 166, 167, 168, nonché un limitrofo appezzamento di terreno censito al Catasto Terreni al Foglio 52, particelle 125, 334;
- che gli stessi immobili, in base al vigente P.R.G. del Comune di Scandiano, sono destinati nella maggior parte a "zona E10 agricola per caseifici sociali", ed in base al RUE adottato, sono destinati a "Territorio rurale – Ambiti di rilievo paesaggistico";
- che il soggetto attuatore ha presentato al Comune di Scandiano, in data 12.12.2012, in atti prot. n. 22507, domanda di Permesso di costruire n. 84-2012 per la costruzione di un fabbricato produttivo di tipo artigianale, per la produzione di pasta fresca ripiena, previa demolizione dei fabbricati esistenti;
- che le Norme di Attuazione del vigente P.R.G., del Comune di Scandiano, all'art. 16.10, dispongono tra l'altro:

".....

7') Nei casi in cui per qualsiasi motivo il caseificio esistente cessi in tutto o in parte la propria attività è possibile recuperare i contenitori lasciati liberi per usi artigianali non nocivi o molesti o per usi agricoli (residenziali, di servizio, di stoccaggio prodotti e materiali, ricoveri per mezzi e macchine agricole, attività di contoterzisti con i relativi alloggi di custodia, magazzini frigoriferi e strutture assimilabili) con esclusione comunque delle attività di allevamento zootecnico.

8') Gli interventi di recupero nei casi di cui al precedente 7' comma non potranno comunque comportare un aumento delle superfici coperte e dei volumi esistenti e dovranno essere supportati da atto unilaterale d'obbligo con i quali i richiedenti si impegnino alla realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti.

9') In ogni caso il riutilizzo degli edifici esistenti per usi artigianali è subordinato alla verifica della idoneità delle strutture a svolgere la funzione di ambiente di lavoro secondo la legislazione vigente, mentre l'eventuale riutilizzazione dei contenitori edilizi per usi produttivi agricoli potrà avvenire solamente per le strutture collocate a più di 300 metri dal perimetro di territorio urbanizzato."

- che la Disciplina urbanistica del RUE. adottato, del Comune di Scandiano, all'art. 33, dispone tra l'altro:

"- Nel caso di caseifici esistenti che terminino in tutto o in parte la propria attività è possibile recuperare i contenitori lasciati liberi per modeste attività produttive e artigianali non nocive o moleste o per usi agricoli (residenziali, di servizio, di stoccaggio prodotti e materiali, ricoveri per mezzi e macchine agricole, attività di contoterzisti con i relativi alloggi di custodia, magazzini frigoriferi e strutture assimilabili) con esclusione comunque delle attività di allevamento zootecnico. Gli interventi di recupero nei casi di cui sopra non potranno comunque comportare un aumento delle superfici coperte e dei volumi esistenti e dovranno essere supportati da atto unilaterale d'obbligo con i quali i richiedenti si impegnino alla realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti. In ogni caso il riutilizzo degli edifici esistenti per usi artigianali è subordinato alla verifica della idoneità delle strutture a svolgere la funzione di ambiente di lavoro secondo la legislazione vigente, mentre l'eventuale riutilizzazione dei contenitori edilizi per usi produttivi agricoli potrà avvenire solamente per le strutture collocate a più di 300 metri dal perimetro di territorio urbanizzato."

- che con deliberazione della Giunta Comunale di Scandiano n. _____ del _____, è stato approvato lo schema del presente atto ;

tutto ciò premesso, con il presente atto unilaterale, per essa e per i propri aventi causa, a qualsiasi titolo, nei confronti del Comune di Scandiano, si assume tutti gli obblighi di seguito specificati :

1. Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.
2. Il presente atto, debitamente sottoscritto, sarà allegato alla domanda di Permesso di Costruire presentata al Comune di Scandiano, per gli interventi in citati in premessa, insieme alla dichiarazione notarile di impegno alla registrazione e trascrizione nei tempi tecnici strettamente necessari. L'atto medesimo sarà trasmesso al Comune di Scandiano entro trenta giorni dall'espletamento delle formalità di registrazione e trascrizione.
3. L'intervento da effettuare, per il quale, in data 12.12.2012, in atti prot. n. 22507, è stata presentata domanda di Permesso di costruire n. 84-2012, consiste nella costruzione di un fabbricato produttivo di tipo artigianale, per la produzione di pasta fresca ripiena, previa demolizione dei fabbricati esistenti, come meglio individuato nel progetto e negli elaborati tecnici allegati alla stessa che si intendono qui integralmente richiamati;
4. Nell'intervento saranno realizzate completamente le opere ed i lavori previsti e saranno puntualmente seguiti i contenuti :
 - a) del progetto approvato;
 - b) delle eventuali prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire;
 - c) nei pareri di AUSL ed ARPA e degli altri enti preposti.
5. Nell'intervento, entro i termini di validità del Permesso di Costruire e dei rinnovi o proroghe eventualmente accordati per giustificati motivi, e comunque prima dell'inizio della nuova attività produttiva, saranno realizzate le opere seguenti:
 - a) Demolizione dei vecchi fabbricati dismessi già destinati a caseificio e porcilaie;
 - b) Costruzione del nuovo fabbricato produttivo - artigianale;
 - c) Realizzazione delle fognature ed impianti di depurazione previsti nel rispetto delle norme in materia e dell'autorizzazione allo scarico;
 - d) Sistemazione delle aree cortilive e degli spazi di sosta e parcheggio;
 - e) Sistemazione delle aree di verde e messa a dimora di piante nelle forme riportate in progetto;
 - f) Sistemazione della strada di uso pubblico Via della Braglia dall'incrocio con Via San Iorio fino all'inizio del nucleo abitato per la lunghezza di circa 230 metri;
 - g) Sistemazione dell'incrocio con Via San Iorio;
 - h) Realizzazione dei parcheggi di uso pubblico.
6. Gli alberi messi a dimora nell'intervento, saranno controllati e curati e quelli morti per qualsiasi ragione saranno sostituiti anche negli anni successivi, le aree verdi saranno curate e tenute in perfetto ordine.
7. Saranno rispettati i progetti autorizzati dal Comune di Scandiano e tutti gli eventuali interventi edilizi e/o di modifica sostanziale delle destinazioni d'uso, anche se non connessi ad opere edili, saranno sottoposti all'approvazione del Comune di Scandiano, nelle forme previste dalle norme urbanistiche vigenti.
8. A garanzia di quanto previsto dai precedenti punti e particolarmente dal punto 5, lettere f), g), h), verrà costituita a favore del Comune di Scandiano garanzia fidejussoria bancaria o assicurativa fino a concorrenza dell'importo di € 54.573,03 (Cinquantaquattromilacinquecentosettantatre/03). Nel negozio fidejussorio sarà escluso il beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c., secondo comma, e l'istituto fidejussore si impegnerà a soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta motivata del Comune. Tale garanzia cesserà al momento dell'accertata, completa esecuzione dei lavori previsti e della verifica del rispetto di tutti gli obblighi, nessuno escluso, di cui ai punti sopra citati. Lo svincolo avverrà solo ed esclusivamente tramite lettera liberatoria del Comune che dovrà necessariamente essere rilasciata una volta accertati la completa esecuzione dei lavori previsti e l'adempimento degli obblighi di cui ai punti summenzionati

9. L'inadempimento degli obblighi di cui al presente atto, fatte salve le eventuali altre sanzioni previste dalle norme vigenti, darà diritto al Comune di Scandiano di escutere la fideiussione prestata, in tutto o in parte, a seconda dell'entità della violazione commessa, anche a titolo di penale per ritardi, nella misura di € 500,00 per ogni mese o frazione di mese di ritardo, e/o provvedere, a suo insindacabile giudizio, laddove sia possibile, alla realizzazione d'ufficio di quanto pretermesso, con spese a carico della parte inadempiente.

10. Il presente atto potrà essere revocato o modificato, nel rispetto delle norme urbanistiche ed ambientali, soltanto con la preventiva approvazione del Comune di Scandiano espressa nelle forme di legge.

11. Il soggetto attuatore si assume l'onere di provvedere, a propria cura e spese, alla registrazione del presente atto ed alla trasmissione dello stesso al Comune di Scandiano.