

COMUNE DI SAN MARTINO BUON ALBERGO  
37036, Provincia di Verona

## VARIANTE N. 12 AL PIANO DEGLI INTERVENTI

### PROPOSTA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

Studio tecnico  
Provolo e Danzi  
ing. DAVIDE DANZI  
arch. NICOLA PROVOLO  
arch. CHIARA RIGHETTI

tel 045/977002  
segreteria@studioprovolodanzi.it  
davide.danzi@ingpec.eu  
nicola.provolo@archiworldpec.it  
chiara.righetti@archiworldpec.it

PROPRIETA'

LA TAVOLERA S.A.S  
di Zoccatelli Alessia  
p.iva: 02014600239  
37135 -Viale dell'Industria, 38 - Verona

PROGETTISTA

arch. NICOLA PROVOLO  
tel 045/977002  
37132 -Via Unità d'Italia, 355/B - Verona  
nicola.provolo@archiworldpec.it

aprile 2022

# PROPOSTA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

La società LA TAVOLERA s.a.s. di Zoccatelli Alessia, con sede Legale in Verona, 37135 (VR), in Viale del Lavoro civ. 38, p.iva: 02014600239, nella persona del Socio Accomandatario e Legale Rappresentante Sig.ra Zoccatelli Alessia

in riferimento alla

richiesta di variante puntuale del Piano degli Interventi num. 12

## PREMESSO

1. Che la società LA TAVOLERA s.a.s. è proprietaria degli immobili meglio individuati nell'allegata Relazione Tecnica, ed in breve del Bene Culturale num. 51 (B.C.51) denominato "corte La Tavolera" individuato al N.C.T. del Comune di San Martino B.A. al Fg. 38, mappali num. 543 e 665 ("**Ambito 1**") e dell'area individuata al N.C.T. del Comune di San Martino B.A. individuata al Fg. 38, mappale num. 681 ("**Ambito 2**");
  
2. Che il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) del Comune di San Martino Buon Albergo, approvato in Conferenza dei Servizi il 29 settembre 2011, rettificato con D.G.R. num. 1785 del 08/11/2011 e pubblicato sul BUR num. 89 del 29/11/2011, individua le aree sopra descritte come di seguito descritto:
  - *TAV. 1 – Carta dei Vincolo e della Pianificazione Territoriale:*
    - *Vincolo Paesaggistico – D.Lgs. n. 42/2004 (art. 5.1 N.T.)\_Ambito 1 e Ambito 2*
  
  - *TAV. 2 – Carta delle Invarianti:*
    - *Bosco della Fratta (art. 10 N.T.)\_Ambito 1;*
    - *Vigneto DOC Valpolicella (art. 11)\_Ambito 1;*
    - *Vigneto DOC Soave (art. 11)\_Ambito 1 e Ambito 2;*
    - *Nuclei storici: sistema dell'edilizia con valore storico-ambientale esterne al centro storico (art. 16.2)\_Ambito 1;*
  
  - *TAV. 3 – Carta delle Fragilità:*
    - *Area idonea (art. 12.3.1 N.T.)\_Ambito 2;*
    - *Area idonea a condizione (art. 12.3.1 N.T.)\_Ambito 1;*
    - *Area di pregio Paesaggistico: rete ecologica locale (art. 13.1 N.T.)\_Ambito 1 e Ambito 2;*

- TAV. 4 – Carta delle Trasformabilità:
  - Nuclei Storici: Sistema dell'edilizia con Valore storico – ambientale esterna al centro storico (art. 16.2 N.T.)\_Ambito 1;
  - Area nucleo (Core Area) (art. 13.1 N.T.)\_Ambito 1;
  - Area di Connessione Naturalistica (Buffer Zone) (art. 13.1 N.T.)\_Ambito 2;
- TAV. 5 – Sintesi della Azione del P.A.T.:
  - Nessun tematismo;

3. Che i suddetti immobili sono destinati dal vigente Piano degli Interventi (P.I.) a:

- **Ambito 1:**
  - Art. 12\_Vincolo paesaggistico, art. 136 D.Lgs. 42/2004;
  - Art. 33\_ Bosco della Fratta;
  - Art. 45.2\_Beni Culturali – nuclei di antica origine di notevole valore architettonico o ambientale (BC/51);
- **Ambito 2:**
  - Art. 12\_Vincolo paesaggistico, art. 136 D.Lgs. 42/2004;
  - Art. 46\_zona territoriale omogenea Agricola (Z.T.O. "E");

4. Che la ditta richiedente chiede/propone, attraverso la presente Istanza di variante al Piano degli Interventi, di:

- **Ambito 1:** *modificare la scheda norma prevedendo la possibilità di operare il parziale cambio d'uso da residenziale/accessorio alla residenza a turistico/ricettivo dei quattro corpi di fabbrica costituenti il (B.C. n. 51), al fine di consentire l'insediamento di una nuova attività avente come scopo ultimo la possibilità di offrire vitto, alloggio e altri servizi complementari al turista.*

*Ed infine la possibilità di incrementare la superficie calpestabile del fabbricato principale, individuato con il G.P.3 mediante il completamento di un soppalco posto tra il piano primo e secondo.*

*Si specifica e rende noto che le richieste sopra esposte non costituiranno modifica di sagoma alcuna, né incrementi volumetrici e manterranno inalterata la lettura prospettica d'insieme rispetto alle preesistenze e a quanto già autorizzato e concesso.*

- **Ambito 2:** *la modifica della destinazione urbanistica da Z.T.O. "E" a Z.T.O. "F/4" al fine di reperire i necessari standard a parcheggio previsti dalle vigenti norme (1mq/1mq) per la struttura turistico/ricettiva proposta per l'Ambito 1.*

*La ditta proponente come "opera di interesse e beneficio pubblico" ed al fine di incentivare il turismo visitazionale e quello ciclopedonale, propone di realizzare un punto di ristoro per escursionisti dotato di una stazione per la ricarica di biciclette elettriche, possibilità di approvvigionamento di acqua potabile, arredo urbano (pannelli informativi, pergolato, panchine ecc).*

*Si specifica e si rende noto che quanto previsto per l'Ambito 2 non modificherà in modo alcuno i rapporti di permeabilità esistenti, verranno impiegati materiali naturali, mantenendo per quanto più possibile inerbato l'appezzamento in proprietà, verranno infine piantumate a*

*mitigazione dell'intervento essenze arboree autoctone e tipiche del territorio.*

5. Che la ditta richiedente intende procedere alla corresponsione del contributo perequativo in forma monetaria o in alternativa attraverso la realizzazione, anche parziale, di opere compensative di pubblica utilità. Per un importo pari ad euro ....., entro ..... giorni dalla definitiva approvazione della predetta variante num. 12 al Piano degli Interventi.
6. Che gli allegati tecnici e la relazione illustrativa costituiscono parte integrante alla presente bozza di Contratto unilaterale d'obbligo;
7. Che la ditta LA TAVOLERA s.a.s. di Zocatelli Alessia, oltre ad assumersi gli obblighi di cui agli articoli precedenti, si obbliga, ad attuare la presente proposta tramite presentazione di titolo autorizzativo ove verrà dettagliata la modalità d'intervento così come saranno specificati i materiali da impiegarsi, le opere relative agli standard ed alle reti tecnologiche, a:
  - a) *Dotare a propria cura e spesa le aree oggetto della presente di tutti gli indispensabili servizi di e.e., acqua potabile e gas in conformità con le prescrizioni convenute di volta in volta con gli enti gestori;*
  - b) *A riconoscere alla Pubblica Amministrazione, oltre al contributo perequativo di cui all'art. 5, qualora questi siano dovuti, gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria ed il contributo sul costo di costruzione;*
  - c) *A realizzare le opere sopra individuate nel rispetto dei regolamenti, codici e norme vigenti;*
  - d) *A sostenere tutte le spese professionali e tecniche che dovessero occorrere ai fini del perfezionamento della Variante al Piano degli Interventi num. 12, ricettiva dei contenuti del presente Atto;*

Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale della presente bozza di atto unilaterale d'obbligo, la Sig.ra Zocatelli Alessia legale rappresentante della ditta LA TAVOLERA s.a.s. si

## **O B B L I G A**

Unilateralmente per sé, successori ed aventi causa, nei confronti del Comune di san Martino Buon Albergo, al compimento delle attività seguenti:

- **Art. 1 - premesse:**

le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente;

- **Art. 2 – Corresponsione del contributo perequativo:**

- 2.1 la ditta LA TAVOLERA s.a.s. è consapevole del fatto che la corresponsione del contributo perequativo comporta la conservazione della previsione urbanistica a tempo indeterminato, egli si impegna a versare il contributo perequativo con le modalità di seguito illustrate;
- 2.2 il contributo perequativo verrà corrisposto in unica soluzione entro ..... giorni dall'approvazione della variante num. 12 al Piano degli Interventi;
- 2.3 a garanzia del pagamento dell'intero importo del contributo perequativo, la ditta proponente, si impegna sin da oggi, al momento dell'adozione della variante num. 12 al Piano degli Interventi, a consegnare polizza fidejussoria, rilasciata da solida compagnia operante nel territorio dello Stato Italiano;

- **Art. 3 – caratteristiche della garanzia fidejussoria:**

la ditta proponente dichiara ed assicura che la fidejussione prevederà espressamente l'escussione a prima richiesta, la rinuncia del beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, secondo comma, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune.

- **Art. 4 – Restituzione del contributo perequativo:**

la ditta LA TAVOLERA s.a.s. è consapevole del fatto che, nell'ipotesi di mancata approvazione della Variante num. 12 al Piano degli Interventi, il presente atto d'obbligo perderà di efficacia e l'Amministrazione comunale provvederà alla restituzione delle somme versate a titolo di pagamento del contributo perequativo, senza interessi, ed alla restituzione della polizza fidejussoria.

La ditta LA TAVOLERA s.a.s. è anche consapevole del fatto che, in caso di approvazione della variante num. 12 al Piano degli Interventi, una volta prodotta la polizza fidejussoria di cui sopra, gli importi corrisposti a titolo di contributo perequativo non verranno restituiti in caso di mancato ritiro del titolo autorizzativo o di mancata realizzazione degli interventi autorizzati, nei termini di legge;

- **Art. 5 – clausole conclusive:**

la ditta LA TAVOLERA s.a.s. assume per sé e per i suoi successori o aventi causa tutti gli oneri e gli obblighi del presente atto, in modo vincolante e irrevocabile, fino al

completo assolvimento curando l'inserimento delle norme e delle prescrizioni contenute nel presente atto negli eventuali contratti di vendita degli immobili oggetto di Variante.

La ditta LA TAVOLERA s.a.s. si impegna a dare esecuzione alle opere secondo le indicazioni contenute nel presente e negli allegati tecnici a firma dell'Architetto Nicola Provolo, assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti dal medesimo atto, per sé stessi e successori e/o aventi ausa a qualsiasi titolo, nel rispetto delle utilizzazioni edilizie e delle destinazioni delle aree in esso indicate, nonché dalle vigenti norme e regolamenti.

Trattandosi di intervento diretto, se assolti gli obblighi economici della perequazione, la variazione, la variazione urbanistica decadrà solo allo scadere della validità del Piano degli Interventi.

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti al presente atto restano naturalmente a carico della ditta proponente.

• **Art. 6 – sottoscrizione:**

il presente atto consta di num. 6 facciate e degli allegati elaborati grafici e tecnici.

San Martino Buon Albergo, lì .....