

## ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE

Finalizzato alla realizzazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica e privata delle aree centrali della frazione di Campocroce

la Società **CREMONA VISION S.r.l.** con sede legale a Montecchio Maggiore (VI) rappresentata dal Signor Ramonda Giuseppe, proprietaria dei seguenti immobili in Comune di Mogliano Veneto:

- area catastalmente censita al Foglio di Mappa N°4 , mappali n. 607, 608, 609, 610, 612, 613, 614, 615, 616, 618, 853, 72, 73, di mq 60220 circa da rilevarsi;

### PREMESSO CHE

- il vigente P.R.G. e la Variante al PALAV disciplinano le suddette aree di proprietà della Società Cremona Vision srl , come segue:
  - a) circa mq. 9210 (porzione Mn. 72 di mq. 13448) come Zona "F 1.3", con vincolo di cono visuale sulla Filanda;
  - b) circa mq. 11782 (superficie catastale del Mn. 73) come Zona "F 1.4", con vincolo di cono visuale sulla Filanda;
  - c) circa mq. 13634 come Zona "C 2.16", con indice fondiario massimo di 1,5 mc./mq. pari a circa totali mc. 18500 realizzabili;
- il vigente P.R.G. e la Variante al PALAV disciplinano le aree di proprietà del Comune di Mogliano Veneto come segue:
  - d) mq 10678 (superficie catastale Mn. 402) e circa mq. 4240 (superficie catastale Mn. 592) come Zona "F 1.3" occupati dalla palestra comunale e da alcune strutture sportive di quartiere,
- l'area, essendo vasta e posta a ridosso del Nuovo Passante di Mestre ed in parte prospiciente l'edificio di grande interesse architettonico denominato "Filanda di Campocroce", riveste una posizione importante per il futuro sviluppo della frazione di Campocroce sia in termini di sviluppo residenziale che di realizzazione di strutture pubbliche e/o ad uso pubblico;
- la società SIL S.r.l. ora Cremona Vision S.r.l. aveva presentato un Piano Attuativo di iniziativa Privata per l'area C2/16 avendo la disponibilità di più del 75% della proprietà sia catastale che urbanistica. Il Piano è stato

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICO-PRIVATA  
DELLA FRAZIONE DI CAMPOCROCE  
(ai sensi dell'art. 19 della L.R. n° 11/2004)

approvato dal Consiglio Comunale con propria delibera n. 79 del 19/10/2004;

- tale piano attuativo, seppur approvato, non è mai stato realizzato e la relativa convenzione mai sottoscritta in quanto le nuove e più difficoltose esigenze di mercato hanno determinato una mancanza di interesse verso l'alta percentuale di volumetria ad ERP (60% della volumetria approvata) e la difficoltà a procedere con l'esproprio verso la proprietà dissenziente non avendo riportato la stessa approvazione la dichiarazione di pubblica utilità ed urgenza;
- l'area è stata inserita tra le "aree idonee per il miglioramento della qualità urbana e territoriale " di cui all'art 13 delle NTA dell'adottato Piano di Assetto del territorio del Comune di Mogliano Veneto ed in particolare in qualità di porzione "dell'area centrale della frazione di Campocroce"
- l'area di proprietà dei proponenti ed in parte del Comune di Mogliano Veneto si configura come di rilevante interesse pubblico sia per la parte a servizi (F1/3 ed F1/4) sia per la parte residenziale per i nuovi insediamenti in esso proposti al fine di determinare un aumento di popolazione atto a configurare una frazione con servizi anche di commercio minimi sostenibili, e può essere conseguito sviluppando ed attuando una proposta di Piano Particolareggiato che preveda di:
  - cedere a titolo gratuito al Comune di Mogliano Veneto, per gli utilizzi che riterrà più opportuni, un'adeguata area "F 1.3" e l'area "F1.4"
  - acconsentire alla Società Cremona Vision S.r.l. l'utilizzo a scopo edificatorio residenziale e/o commerciale della parte residua area di circa mq 4.320 con la trasposizione di parte della cubatura approvata nell'area C2/16 con obbligo di progettare e realizzare un edificio che mantenga il collegamento, indicato nel PRG vigente, tra la Filanda e le attrezzature sportivo, sociali, scolastiche poste ad Ovest della frazione;
  - scorporare l'area nella lottizzazione C2/16 di altra proprietà assoggettandola ad intervento diretto senza obbligo di PUA, ma mantenendo l'accesso carraio e ciclopedonale su Via Strada di Sambughè;

L'iniziativa promossa dalla Società Cremona Vision S.r.l. e dal Comune di Mogliano Veneto sull'area di proprietà sopra descritta, oggetto del presente Atto unilaterale d'obbligo, si configura in un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica e privata con il quale si prevedono i seguenti interventi:

Area proposta in cessione a titolo gratuito, al Comune di Mogliano Veneto

- Mq. 20992 circa in zona "F 1.3" ed "F1.4" per gli utilizzi che l'Amministrazione riterrà più opportuni in termini pubblici e nel rispetto del cono visuale rivolto alla Filanda, che verrà dato in piena disponibilità all'Amministrazione Comunale per la realizzazione della Piazza della frazione di Campocroce all'adozione del Piano Particolareggiato oggetto del presente atto unilaterale d'obbligo.

Area che rimane alla Società Cremona Vision S.r.l.

- Mq 4320 circa a confine della proprietà dell'Amministrazione Comunale ove insiste l'attuale Campo Sportivo dove sarà previsto un edificio con caratteristiche architettoniche rispettose della vicina Filanda e Villa Calzavara , con due piani fuori terra, con un portico passante e con destinazione commerciale al piano terra. Tale edificio sarà oggetto di specifico Permesso a costruire che dovrà preventivamente recepire il parere vincolante da parte del Dirigente secondo settore sentita l'Associazione di Quartiere;
- Mq. 19480 circa dell'area ora individuata con ambito C2/16 dove saranno previsti edifici a carattere residenziale con massimo due piani fuori terra e con ampi spazi a verde privato, con la viabilità di accesso alla nuova lottizzazione da Via Chiesa, viabilità opportunamente attrezzata a verde e con percorso ciclopedonale, e con l'individuazione di un'area a standard verso Nord;

**TUTTO CIÒ PREMESSO**

la Società Cremona Vision S.r.l. proprietaria degli immobili siti nel Comune di Mogliano Veneto come descritti in premessa dichiara di assumersi e assume per sé e per i successori aventi causa i seguenti obblighi:

- 1) la Società Cremona Vision S.r.l., che di seguito sarà indicata come Ditta Lottizzante, che fornisce la più ampia garanzia della piena proprietà delle aree indicate in premessa nonché della libertà delle stesse da oneri e servitù, si impegna a dare in disponibilità al Comune di Mogliano Veneto una superficie territoriale di circa mq 20992 dell'area di sua proprietà identificata al NCT foglio 4, mapp 73 e parte mapp. 72, all'adozione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica e privata e successivamente al frazionamento a trasferire, a titolo gratuito, la stessa area.

- 2) La Ditta Lottizzante che presta al Comune di Mogliano Veneto la più ampia e illimitata garanzia di proprietà e disponibilità dei terreni sopra descritti, s'impegna ad eseguire il Piano Urbanistico Attuativo di cui alla domanda in premessa, secondo gli elaborati di Piano approvati, le prescrizioni del capitolato speciale e le prescrizioni del Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione, assumendo in modo esplicito e formale tutti gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti, per se stessa ed aventi causa a qualsiasi titolo.
- 3) La Ditta Lottizzante s'impegna altresì a sottoscrivere una convenzione prima del ritiro del Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione
- 4) La Ditta Lottizzante, ai sensi dell'art. 28 della L.U. 17.08.1942, n. 1150 e dell'art. 86 della L.R. 27.06.1985, n. 61 e successive modifiche ed integrazioni, si impegna a cedere e a trasferire in proprietà al Comune le aree da destinare o destinate a Viabilità, a verde, parcheggi e pista ciclo-pedonale.  
Le superfici saranno esattamente quantificate in fase di permesso a costruire delle opere di urbanizzazione e della successiva redazione del tipo di frazionamento. L'atto di trasferimento delle aree e delle opere dovrà essere stipulato ad intervenuto collaudo favorevole delle opere medesime e comunque prima dell'approvazione dello stesso. Le reti di distribuzione dell'energia elettrica, del telefono, dell'acqua e quella del gas, nonché le rete fognaria dovranno essere realizzate previo accordo tra la Ditta Lottizzante e relativi gestori.
- 5) La Ditta Lottizzante si obbliga a produrre apposita istanza di permesso di costruire per le suddette opere di urbanizzazione corredata dal progetto esecutivo delle stesse comprensivo di computo metrico estimativo.  
E' previsto il pagamento delle differenza risultante dal valore esatto degli oneri di urbanizzazione primaria calcolati in sede di rilascio di permesso di costruire edilizio togliendo l'importo del computo metrico risultante dal permesso di costruire delle opere di urbanizzazione. Nel caso in cui dalla progettazione esecutiva risultassero maggiori oneri per la Ditta Lottizzante, la stessa dovrà assumersene carico al fine della realizzazione delle opere comunque previste dal P.P. ed elencate nel presente articolo.
- 6) La Ditta Lottizzante si impegna ad assumere l'onere delle seguenti opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, in conformità al progetto citato, secondo le prescrizioni di cui al capitolato speciale approvato e secondo le modalità tecnico - esecutive che saranno prescritte dagli Enti erogatori di tali servizi:

- fognature;
- approvvigionamento idrico;
- energia elettrica;
- pubblica illuminazione;
- gas;
- telefono.

La Ditta Lottizzante si impegna, inoltre, a concedere l'eventuale allacciamento alle reti tecnologiche e di servizio realizzate, a delle terze ditte non incluse nella lottizzazione.

- 7) La Ditta Lottizzante si impegna a presentare il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione successivamente all'adozione del PP; in seguito sarà cura del Comune di Mogliano Veneto redigere l'istruttoria, organizzare la conferenza di servizi ed ottenere i pareri del caso; a termine di questo iter sarà notificato alla Ditta Lottizzante il rilascio del PDC per le opere di urbanizzazione; prima del ritiro del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione la ditta Lottizzante si impegna a sottoscrivere con il Comune di Mogliano Veneto una convenzione e le conseguenti polizze fidejussorie; sarà successivamente comunicata la nomina del collaudatore delle opere e la data di inizio e fine lavori, secondo la normativa vigente (D.P.R. 380/2001 e successive modifiche). Qualora allo scadere dei tempi suddetti le opere non risultassero complete, il Comune può revocare l'autorizzazione ad attuare il Piano o fare eseguire le opere mancanti o difformi, utilizzando i fondi di cui alle fidejussioni previste dall'art. 15. Prima dell'inizio dei lavori, la Ditta Lottizzante comunicherà al Comune la data di inizio e l'avvenuto tracciamento degli spazi relativi alle opere di urbanizzazione. L'esecuzione delle opere specificate avverrà sotto il controllo degli organi tecnici comunali ai quali è riconosciuta la facoltà di sospendere i lavori qualora gli stessi non vengano ritenuti corrispondenti al progetto approvato o non eseguiti a regola d'arte. La Ditta lottizzante dovrà recintare l'area del cantiere relativo alle opere di urbanizzazione, apponendo il cartello di cantiere ai sensi di legge e, fino alla definitiva cessione delle aree e opere al Comune, un ulteriore cartello che identifichi tali aree e opere di proprietà privata.
- 8) Il presente atto d'obbligo sarà registrato a cura e spese della ditta lottizzante.

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICO-PRIVATA  
DELLA FRAZIONE DI CAMPOCROCE  
(ai sensi dell'art. 19 della L.R. n° 11/2004)

- 9) Tutte le clausole contenute nel presente atto d'obbligo si intendono vincolanti non solo per la ditta lottizzante ma anche per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo: conseguentemente la Ditta lottizzante assume specifico obbligo a curare l'inserimento degli impegni assunti con il presente atto in ogni contratto di compravendita delle aree di sua proprietà indicate nelle premesse e nei precedenti articoli.

Letto, approvato e sottoscritto.

....., li \_\_\_\_\_

Per la Società .....