



COMUNE DI URBINO
Provincia di Pesaro e Urbino

SETTORE URBANISTICA - EDILIZIA

N 36 Data 05-10-2023 N. Registro Generale 936	OGGETTO: Approvazione di uno schema di atto unilaterale d'obbligo per l'istituzione di vincoli urbanistici sulla destinazione d'uso di immobili oggetto di interventi edilizi nel centro storico di Urbino finalizzati a realizzare case e appartamenti per vacanze in adempimento a quanto previsto all'art. 9, comma 4-ter delle N.T.A. del P.R.G.
--	--

**L'INCARICATO DI ELEVATA QUALIFICAZIONE DEL SETTORE URBANISTICA -
EDILIZIA**

Premesso che:

- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 87 del 21/12/2022 è stata approvata la variante parziale agli artt. 8 e 9 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del P.R.G. relativi alla disciplina degli interventi edilizi nel centro storico di Urbino;
- le specifiche disposizioni introdotte con la variante suddetta prevedono la possibilità di effettuare interventi edilizi finalizzati ad insediare nel centro storico di strutture per la ricettività turistica, nelle diverse tipologie previste dalla normativa regionale sul turismo (alberghi diffusi, bed&breakfast, appartamenti per vacanze, ecc.);
- tra le modifiche introdotte è previsto all'art. 9, comma 4-ter delle N.T.A. del P.R.G., che per la realizzazione di case e appartamenti per vacanze aventi una superficie utile inferiore a 45 mq, i soggetti richiedenti devono preventivamente istituire un vincolo a favore del Comune sugli appartamenti, trascritto nei pubblici registri immobiliari, con il quale si impegnano a rispettare gli obblighi stabiliti nel medesimo comma e precisamente:
 - gli alloggi realizzati a seguito di frazionamento non potranno essere ceduti singolarmente a soggetti diversi e dovranno essere gestiti unitariamente per la ricettività turistica in forma imprenditoriale;
 - gli alloggi non potranno essere utilizzati dal proprietario per la propria residenza e non potranno essere locati con contratti aventi una durata superiore a 30 gg.; sugli stessi alloggi non potrà inoltre essere stabilita la residenza di persone fisiche;
- la norma di P.R.G. richiamata specifica inoltre che il vincolo deve contenere specifica clausola con la quale le parti prendono atto che il mancato rispetto degli obblighi ivi previsti comporterà l'inagibilità dei locali per uso improprio e difforme dalle norme di P.R.G., con conseguente obbligo da parte della proprietà allo sgombero degli utilizzatori delle unità immobiliari;
- la normativa richiamata prevede che il vincolo debba essere istituito preventivamente alla realizzazione dell'intervento senza precisare un momento specifico della procedura edilizia;

- per l'istituzione del vincolo è necessario che le unità immobiliari realizzate con l'intervento e da destinare a case e appartamenti per vacanze siano correttamente accatastate, e tale accatastamento, ai sensi della normativa vigente, deve essere effettuato entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'immobile;

- è pertanto opportuno stabilire che l'istituzione del vincolo previsto dall'art. 9, comma 4-bis delle N.T.A. del P.R.G. sia effettuato una volta ultimato l'intervento, entro 30 giorni dall'avvenuta denuncia di accatastamento degli appartamenti all'agenzia delle entrate, e che l'atto pubblico che istituisce il vincolo debba essere allegato alla Segnalazione Certificata di Agibilità da presentare al Comune per l'utilizzo dell'immobile a seguito dei lavori;

Tutto quanto premesso, con il presente provvedimento si ritiene opportuno procedere all'approvazione di uno schema di atto unilaterale d'obbligo che gli interessati dovranno seguire per la stipula del vincolo da trascrivere nei pubblici registri ai sensi dell'art. 9, comma 4-bis delle N.T.A. del P.R.G., stabilendo inoltre il termine esatto entro il quale deve avvenire l'istituzione del vincolo;

Precisato che ai sensi dell'art.147-bis, comma 1 del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii., si esprime parere di regolarità tecnica favorevole attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa in ordine a quanto disposto con il presente atto;

Rilevato che in relazione al presente atto, per il sottoscritto non ricorre conflitto di interessi, anche potenziale, ai sensi dell'art.6-bis della L. 241/1990, dell'art.6 del D.P.R. 62/2013 e dell'art.4 del Codice di comportamento del Comune di Urbino e non ricorre l'obbligo di astensione previsto dall'art. 7 del D.P.R. 62/2013 e dall'art.5 del Codice di comportamento del Comune di Urbino;

VISTI

- la deliberazione consiliare n. 21/2022 di adozione della variante;
- la deliberazione consiliare n. 64/2022 di adozione definitiva della variante;
- la deliberazione consiliare n. 87/2022 di approvazione della variante;
- la Determinazione Dirigenza Unica n. 4 del 30/06/2023 con la quale è stato affidato l'incarico di Elevata Qualificazione del Settore Urbanistica - Edilizia con decorrenza 01/07/2023, al sottoscritto Costantino Bernardini;
- l'art. 107 del D.Lgs. 18/08/2000, n.267 e ss.mm.ii.;
- l'art. 39 dello Statuto Comunale vigente;
- l'art. 19 del Regolamento sull'ordinamento degli Uffici e dei Servizi vigente;

DETERMINA

1. di dare atto che le premesse sono parte integrante del presente provvedimento anche ai fini delle motivazioni di cui all'art.3 della L.241/1990;
2. di approvare lo schema di atto unilaterale d'obbligo che, allegato in calce al presente provvedimento sotto la lettera "A", ne forma parte integrale e sostanziale;
3. di stabilire che i soggetti richiedenti dovranno stipulare l'atto unilaterale di cui al precedente punto quale atto di accettazione degli obblighi in esso contenuti e previsti, entro 15 gg (quindici giorni) dalla data di presentazione della denuncia di accatastamento dell'immobile trasformato e prima della Segnalazione Certificata di Agibilità di cui all'art. 24 del D.P.R. 380/2001 alla quale si dovrà allegare copia dell'atto stipulato;

4. di precisare che il responsabile del procedimento è il sottoscritto Ing. Costantino Bernardini, Incaricato di Elevata Qualificazione del Settore Urbanistica - Edilizia;

5. di rappresentare che, ai sensi e per gli effetti dell'art.3, comma 4 della L. 241/1990, avverso il presente atto è possibile proporre ricorso innanzi al T.A.R. Marche nel termine di 60 giorni e ricorso straordinario al Presidente della Repubblica nel termine di 120 giorni.

----- inizio allegato in calce

“A”

SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

Con il presente atto unilaterale il/la/i sottoscritto/a/i:

- _____ nato a _____ il _____ C.F. _____
residente a _____ in Via _____ n. _____, il quale interviene al
presente atto in qualità di _____
- _____ nato a _____ il _____ C.F. _____
residente a _____ in Via _____ n. _____, il quale interviene al
presente atto in qualità di _____

PREMESSO CHE

- in data _____ prot. n. _____ il/la/i sottoscritto/a/i _____ ha/hanno presentato allo Sportello Unico dell'Edilizia/Sportello Unico delle Attività Produttive del Comune di Urbino, la richiesta di Permesso di Costruire/Titolo Unico/SCIA, per la realizzazione di un intervento edilizio finalizzato a realizzare case per vacanze nell'immobile sito nel Centro Storico del Comune di Urbino, Via _____, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio _____ Part. ___ Sub ___;

- (non presente in caso di SCIA) l'intervento è stato approvato con Permesso di Costruire/Titolo unico n. ___ del _____;

- a seguito dell'esecuzione dell'intervento il/la/i sottoscritto/a/i _____ ha/hanno provveduto a presentare all'Agenzia delle Entrate la denuncia di variazione catastale dell'immobile oggetto di intervento provvedendo al seguente censimento delle unità residenziali da destinare a case per vacanze:

Foglio _____ Part. _____ Sub _____ cat _____ Cl _____ rendita;
Foglio _____ Part. _____ Sub _____ cat _____ Cl _____ rendita;
Foglio _____ Part. _____ Sub _____ cat _____ Cl _____ rendita;

- che in base all'art. 9, comma 4-bis delle Norme Attuative del P.R.G. vigente, nel caso di interventi edilizi su immobili ubicati nel centro Storico di Urbino che prevedono la realizzazione di case e appartamenti per vacanze di superficie utile inferiore a 45 mq, il proprietario degli alloggi è tenuto ad istituire un vincolo notarile trascritto nei pubblici registri a favore del Comune di Urbino con il quale si impegna ai seguenti obblighi sull'uso degli immobili realizzati a seguito dell'intervento edilizio:

b) gli alloggi realizzati a seguito di frazionamento non potranno essere ceduti singolarmente a soggetti diversi e dovranno essere gestiti unitariamente per turismo in forma imprenditoriale;

- c) gli alloggi non potranno essere utilizzati dal proprietario per la propria residenza e non potranno essere locati con contratti aventi una durata superiore a 30 gg. Sugli stessi alloggi non potrà inoltre essere stabilita la residenza di persone fisiche;
- che la medesima normativa urbanistica prevede che l'atto di vincolo notarile riporti espressamente specifica clausola con la quale si specifichi che il mancato rispetto degli obblighi previsti comporterà l'inagibilità dei locali per uso improprio e difforme dalle norme del P.R.G., con conseguente obbligo da parte della proprietà allo sgombero degli utilizzatori delle unità immobiliari;
 - il Settore Urbanistica - Edilizia del Comune di Urbino con Determinazione Dirigenziale n. ____ del ____ ha approvato uno schema di atto unilaterale d'obbligo da seguire per la stipula del vincolo notarile previsto dall'art. 9, comma 4-bis delle Norme Tecniche Attuative del P.R.G. vigente.

TANTO PREMESSO

ART. 1

Con il presente atto unilaterale d'obbligo il/i Sig./ri _____, in qualità di proprietario/i, delle unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati come segue:

Foglio ____ Part. ____ Sub ____ cat ____ Cl ____ rendita;
Foglio ____ Part. ____ Sub ____ cat ____ Cl ____ rendita;
Foglio ____ Part. ____ Sub ____ cat ____ Cl ____ rendita;

si impegna/no irrevocabilmente a rispettare i seguenti obblighi:

- 1 - le unità immobiliari suddette non possono essere cedute singolarmente a soggetti diversi e dovranno essere gestite unitariamente per turismo in forma imprenditoriale;
- 2 - le unità immobiliari suddette non possono essere utilizzate dal proprietario per la propria residenza e non possono essere locate con contratti aventi una durata superiore a 30 gg. Nelle unità immobiliari non potrà inoltre essere stabilita la residenza di persone fisiche.

ART. 2

Con la stipula del presente atto i proprietari sono edotti e accettano che nel caso in cui sia accertato dal Comune il mancato rispetto degli obblighi previsti all'art. 1, questo comporterà l'inagibilità dei locali delle unità immobiliari per uso improprio e difforme dalle disposizioni previste dal presente atto, e si impegnano ad accettare senza eccepire in merito alle motivazioni, la dichiarazione di inagibilità e sgombero dei locali emanata dall'autorità comunale competente per mancato rispetto delle condizioni stabilite dal presente atto.

Le spese del presente atto sono a carico del/i proprietario/i.

Il presente atto sarà registrato e trascritto nei pubblici registri immobiliari a favore del Comune e contro la proprietà.

f.to _____

----- fine allegato in calce



L'incaricato di E. Q. del Settore Urbanistica - Edilizia
Ing. Costantino Bernardini