

**ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO**

**OGGETTO: Richiesta di attuazione di Progetto Unitario Convenzionato di iniziativa privata relativo alla area di trasformazione residenziale: TR44\*- VIA SCARPETTI -**

L'anno ..... ( ) il giorno ..... (.....) del mese di ..... si costituisce il signor Ranicchi Antonio nato a Sansepolcro il 29 giugno 1947 in qualità di proprietario dell'area censita al catasto terreni del Comune di Sansepolcro, foglio n. 78, mappali: 79/a, 79/b, 79/c, 79/d, 80/a; in seguito denominato nel presente atto "Promotore", persona della cui identità io sono personalmente certo, il quale, avendone i requisiti di legge, rinuncia con il mio consenso all'assistenza dei testimoni per il presente atto, con il quale

**PREMESSO**

- che il Signor Ranicchi Antonio ha la disponibilità dell'area censita al catasto terreni del Comune di Sansepolcro, foglio n. 78, mappali: 79/a, 79/b, 79/c, 79/d, 80/a;
- tale proprietà risulta da denuncia di successione in morte della Sig.ra Rossi Rosa apertasi il 31 agosto 2004, registrata a Sansepolcro il 31 agosto 2005 al n. 60 Vol. 288;
- che il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Sansepolcro, disciplina l'area sopra descritta mediante la Scheda di Trasformazione TR44\*-Scarpetti;
- che il Promotore, con istanza in data 27/11/2023 prot. 27337, ha proposto all'Amministrazione Comunale l'attuazione delle suddette previsioni mediante un Progetto unitario convenzionato per la trasformazione dei suoli finalizzata alla realizzazione di un nuovo complesso residenziale;
- che l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di promuovere l'attuazione delle previsioni di Regolamento Urbanistico relative all'area in oggetto con il Progetto unitario convenzionato proposto dalla proprietà;
- che la proposta di Progetto unitario, esaminata dall'Amministrazione Comunale, è risultata conforme alla disciplina urbanistico-edilizia vigente;
- che il Progetto unitario convenzionato, adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n ..... del ..... ha concluso il proprio iter con la sua approvazione definitiva intervenuta con deliberazione di Consiglio Comunale n ..... del ....., pubblicata sul BURT n ..... del .....

ed è costituito dai seguenti elaborati:

Tavola A 0 Indice datata 9/10/2023;

Tavola A.1- Planimetria Generale di Inquadramento dell'Area scale varie datata 9.10.2023; Tavola A.2 – Estratto Regolamento Urbanistico scala 1:2000 datata 9.10.2023;

Tavola A.3 - Estratto Catastale scala 1:2000 datata 9.10.2023;



Tavola A.4 - Estratto Carta dei Vincoli scala 1:10000 datata 9.10.2023;  
Tavola A.5.1 – Rilievo Altimetrico scala 1:500 datato 9.10.2023;  
Tavola A.5.2 – Rilievo Sezioni scala 1:500 datato 9.10.2023;  
Tavola A.5.3 – Uso del Suolo scala 1:500 datata 9.10.2023;  
Tavola A.5. 4– Planivolumetrico scala 1:500 datata 9.10.2023;  
Tavola A.5. 5– Planimetria del Verde Pubblico Esistente scala 1:500 datata 9.10.2023;  
Tavola A.5.6 – Documentazione Fotografica datata 9.10.2023;

Tavola B 0 Indice datata 9/10/2023;  
Tavola B.1 – Planimetria Generale di Progetto scala 1:500 datata 9.10.2023;  
Tavola B.2 – Rilievo quotato piani-altimetrico e Sezioni ambientali scala 1:200 datata 9.10.2023;  
Tavola B.3 – Rilievo quotato e sezioni ambientali stato sovrapposto sc. 1:500 datata 9.10.2023;  
Tavola B.4 – Abaco tipologie edilizie datata 9.10.2023;  
Tavola B.5 – Profili prospettici attuali e di progetto scala 1:200 datata 9.10.2023;  
Tavola B.6 – Planimetria Normativa e Standard scala 1:200 datata 9.10.2023;  
Tavola B.8 – studio di inserimento e Sistemazioni Esterne scala 1:500 datata 9.10.2023;  
Tavola B 9 - Progetto definitivo Opere di Urbanizzazione datata 9.10.2023;  
Tavola B.10 – Planimetria su base Catastale aree da cedere scala 1:2000 datata 9.10.2023;  
Tavola B.12 – Planimetria Accesso agli Spazi/ Pubblici scala 1:100 datata 9.10.2023;  
Tavola B.13 – Planimetria aree permeabili scala 1:200 datata 9.10.2023;

Tavola C.0 - Indice tavole datata 9/10/2023;  
Documento C -Studio Illuminotecnico datato 9/10/2023;  
C.1-2-3 Relazione Tecnico Analitica, Illustrativa e Tabella delle proprietà datata 9/10/2023;  
C.4 NTA TR 44 datata 9/10/2023;  
C 5 Computo Metrico Estimativo delle OO.UU. datato 9/10/2023 ;  
C 6 Proposta Schema di Convenzione Urbanistica datato 9/10/2023 ;  
C.7 Relazione e indagini geologiche ;  
C 8 Nulla Osta Preventivi Enti Gestori ;  
C10 Valutazione del Clima e Impatto Acustico ;  
C 11 Relazione Idraulica ;

Con il presente atto da valere a tutti gli effetti di legge, il Promotore si impegna irrevocabilmente anche per eventuali aventi diritto a qualsiasi titolo a:

#### **ART. 1 - PREMESSE ED ALLEGATI**

Le premesse, gli elaborati e la documentazione richiamata, anche se non allegata e comunque conservata, formano parte integrante e sostanziale del presente atto unilaterale d'obbligo.

#### **ART. 2 - MODALITÀ ATTUATIVE DEL PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO**

Le trasformazioni urbanistiche-edilizie dell'area descritti in premessa avverrà tramite Permesso di Costruire da redigersi in conformità al Progetto Unitario Convenzionato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n ..... del ....., in conformità alle prescrizioni ed obbligazioni



derivanti dal presente atto unilaterale d'obbligo.

### ART. 3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il **Promotore si obbliga** per se e per i suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo a:

a) **eseguire direttamente a propria cura e spese le opere di urbanizzazione**

previste dal Progetto Unitario Convenzionato, insistenti sulle aree di proprietà, complete e funzionanti in ogni loro aspetto, secondo quanto previsto dal progetto esecutivo delle opere medesime.

a1) realizzazione delle opere necessarie per allacciare l'area ai pubblici servizi;

a2) realizzazione del parcheggio e realizzazione del verde pubblico, ovvero tutti gli standard previsti dal Piano Attuativo/Progetto Unitario Convenzionato;

a3) **cedere a titolo gratuito al Comune di Sansepolcro**, con le modalità indicate dal successivo art.8 o a mantenerne il pubblico uso in conformità a quanto stabilito dalla delibera di Giunta Municipale n. 326 del 07/12/2023, le aree su cui insistono le opere relative agli standard di circa mq 610 meglio evidenziata con colore ..... nella planimetria allegata alla lettera ".....", ed individuata al Catasto Terreni di Sansepolcro, nel foglio n.78, mappale: 79/a;

c) **cedere al Comune**, senza alcun altro corrispettivo se non lo scomputo di cui ai successivi punti, le opere di urbanizzazione realizzate descritte alle lettere a2) e a3). La cessione dovrà avvenire con le modalità indicate dal successivo art. 8 mentre l'uso pubblico dovrà avvenire con le modalità indicate dalla delibera di Giunta Municipale n. 326 del 07/12/2023;

d) a **presentare prima della richiesta di Permesso di Costruire** per la realizzazione dell'intervento residenziale, il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione autorizzabile una volta ricevuta la comunicazione di esito positivo, ai fini del rilascio del Permesso stesso da parte dell'ufficio preposto;

e) a **stipulare apposita convenzione ai fini** del rilascio del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione, a copertura della completa e corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione con i relativi sedimi, idonea garanzia finanziaria di cui al successivo art. 9;

f) **realizzare tali opere secondo il progetto esecutivo validato dal competente ufficio comunale**, nel rispetto della legislazione e normativa tecnica vigente o eventualmente intervenuta successivamente al presente atto in materia di opere edili, nonché alle specifiche discipline vigenti ed alle indicazioni che forniranno i Servizi tecnici comunali competenti per materia o gli Enti erogatori di ciascun servizio, opportunamente assicurando comunque che le stesse raggiungano una propria autonoma funzionalità e completezza .

g) **osservare e fare osservare** norme e regolamenti sulla tutela, la protezione, l'assicurazione e l'assistenza dei lavoratori;

h) **ad eseguire a propria cura e spese il collaudo** tecnico amministrativo delle opere di

urbanizzazione secondo quanto previsto dal successivo art. 7, ed a versare gli oneri di urbanizzazione a conguaglio nel caso in cui l'importo delle opere di urbanizzazione, collaudate positivamente, sia inferiore all'importo scomputato;

i) **a versare al Comune** all'atto del rilascio del permesso di costruire dell'intervento residenziale, con le modalità ed i tempi da questo previsti:

- **il saldo se dovuto**, tra il contributo di cui all'art. 184 della LR 65/2014 commisurato agli oneri di urbanizzazione e l'importo massimo scomputabile delle opere di urbanizzazione previste. Il saldo potrà essere corrisposto in un'unica soluzione al momento del ritiro del permesso di costruire;

- **il contributo di cui all'art. 185 della LR 65/2014**, commisurato al costo di costruzione;

I contenuti del presente atto potranno essere integrati mediante valutazione congiunta delle parti, approvata con Deliberazione della giunta Comunale, atteso che le presenti disposizioni rappresentano uno schema di massima con contenuti integrabili alla luce degli effettivi contenuti applicative.

#### **ART. 4 - PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. **Le opere di urbanizzazione** elencate e descritte al precedente art. 3 dovranno essere abilitate mediante Permesso di Costruire da richiedere nei 5 (cinque) anni successivi alla stipula del presente atto.

2. **La richiesta di Permesso di costruire dovrà contenere il progetto definitivo** delle opere di urbanizzazione composto da:

relazione tecnico-illustrativa;

schemi grafici di progetto;

stima delle opere a scomputo;

schema di convenzione, debitamente validato;

#### **ART. 5 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. **Le opere dovranno** essere eseguite conformemente ai progetti esecutivi, validati dal preposto ufficio del Comune, di cui al precedente articolo, nel rispetto della legislazione e normativa tecnica vigente o eventualmente intervenuta successivamente al presente atto in materia di opere edili, nonché alle specifiche discipline vigenti ed alle indicazioni che forniranno gli Uffici comunali competenti per materia o gli Enti erogatori di ciascun servizio, opportunamente contattati.

2. **L'esecuzione delle opere** a perfetta regola d'arte dovrà avvenire nei tempi fissati dall'atto Abilitativo rilasciato per l'esecuzione delle opere medesime;

3. **Nel corso dei lavori** il Comune potrà verificare la corrispondenza delle opere ed il rispetto degli obblighi assunti con il presente atto, mediante sopralluoghi periodici da parte di Funzionari

dei propri competenti settori.

#### **ART. 6 – VARIANTI IN CORSO D’OPERA ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. **Le eventuali varianti in corso d’opera** alle opere di urbanizzazione riguardanti modifiche esecutive di dettaglio e le varianti non incidenti sulle caratteristiche tecnico- economiche delle opere stesse, costituiscono automatico aggiornamento del presente atto d’obbligo.

2. **Laddove la variante** non comporti sostanziali rettifiche al quadro economico non sarà necessario modificare il presente atto d’obbligo. Nel caso contrario, o in presenza di consistenti variazioni della natura e/o qualità delle opere, saranno invece apportate le dovute modifiche/integrazioni al presente atto d’obbligo, nell’ambito della necessaria variante edilizia.

#### **ART. 7 – COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. **Il Promotore si impegna a:**

- **far eseguire a propria cura e spese** il collaudo tecnico-amministrativo da parte di soggetto avente i necessari requisiti secondo la vigente normativa per i Lavori Pubblici;

- **richiedere al Servizio Tecnico del Comune la convalida delle opere ultimate**, allegando i frazionamenti catastali necessari per la cessione delle aree al Comune e tutte le altre attestazioni richieste dalla normativa e dai disciplinari vigenti in materia;

- **impegnarsi a eliminare difetti e/o difformità rispetto al progetto eventualmente rilevati in sede di convalida**, consapevole che, una volta trascorso il termine prescritto dal Servizio Urbanizzazione Primaria senza che l’esecutore delle opere vi abbia provveduto, il Comune avrà diritto di fare eseguire i lavori direttamente, avvalendosi della garanzia di cui al successivo art. 9;

2. **La convalida del collaudo** dovrà essere effettuata dal Servizio Tecnico del Comune. Il Promotore dovrà allegare il certificato di collaudo delle opere in cemento armato e delle opere elettriche; i frazionamenti catastali necessari per la cessione delle opere al Comune e tutte le altre attestazioni richieste dalla normativa e disciplinari vigenti in materia.

3. **Con il definitivo passaggio** di proprietà viene trasferito al Comune anche l’onere della manutenzione straordinaria delle opere nonché ogni responsabilità connessa all’uso delle stesse, ferma restando la garanzia decennale sull’esecuzione delle stesse (art. 1669 Codice Civile).

4. **Il Comune si riserva la facoltà** infine di provvedere direttamente all’esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi e a quanto altro si renda necessario fino alla definitiva acquisizione delle stesse, in sostituzione del Promotore ed a spese del medesimo, rivalendosi sulla garanzia finanziaria di cui al successivo art. 9, salva la rivalsa con le modalità di legge per maggiori spese, quando esso non vi abbia provveduto nei tempi previsti ed il Comune l’abbia messo in mora con un preavviso non inferiore a due mesi.



## ART. 8 - CESSIONE DELLE AREE E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le aree destinate alle urbanizzazioni e le opere su di esse realizzate e funzionanti a perfetta regola d'arte, risultanti da idoneo tipo di frazionamento, da redigere preventivamente a cura del Promotore, saranno cedute all'Amministrazione Comunale senza alcun altro corrispettivo se non lo scomputo di cui al precedente art. 3, anche se il costo di realizzazione delle stesse, dovesse eventualmente superare, oltre i limiti previsti dall'art. 1538 del codice civile, quello preventivamente determinato in fase di scomputo.
2. **La cessione avviene mediante atto notarile o atto pubblico amministrativo** da stipulare successivamente all'espletamento di tutti gli adempimenti propedeutici, ed entro il termine procedurale di 300 giorni da tale espletamento. Le spese complessive restano interamente a carico dell'obbligato.
3. **Resta salva la facoltà del Comune** di applicare quanto stabilito dalla delibera di Giunta Municipale n. 326 del 07/12/2023 o di chiedere in qualsiasi momento, anche prima dell'avvenuta esecuzione e convalida delle opere, la cessione delle aree. Nel caso di mancato adempimento dell'obbligo di cessione, il Comune potrà espropriare le aree senza obbligo di pagamento delle indennità di espropriazione, alla quale i Proponenti rinunciano essendo esse assorbite dai vantaggi economici derivanti dal presente atto unilaterale d'obbligo che, a tal fine, costituisce dichiarazione di pubblica utilità di durata decennale ai sensi del Testo Unico per le espropriazioni.
4. **Le cessioni saranno** fatte ed accettate a corpo, nello stato di fatto in cui gli appezzamenti si troveranno a seguito della realizzazione delle opere ovvero in caso di anticipata richiesta da parte del Comune nello stato di fatto in cui si troveranno al momento della cessione.
5. **Al momento della cessione** il Promotore dovrà garantire la libertà dei beni ceduti da pesi, censi, servitù passive, livelli, ipoteche, diritti colonici, trascrizioni passive, e vincoli pregiudiziali, obbligandosi a rilevare e difendere il Comune in ogni caso di evizione o molestia a norma di legge.
6. **Con il definitivo passaggio di proprietà** è trasferito al Comune anche l'onere di manutenzione delle opere nonché ogni responsabilità connessa all'uso delle stesse. Resta ferma la garanzia decennale sull'esecuzione di cui all'art. 1669 c.c.

## ART. 9 - GARANZIE FINANZIARIE

1. **A garanzia della completa esecuzione** a perfetta regola d'arte e cessione delle opere di urbanizzazione descritte ai precedenti articoli con i relativi sedimi, il Promotore contestualmente al rilascio del Permesso di costruire, dovrà produrre in favore del Comune cauzione finanziaria mediante idonea fidejussione, corrispondente all'importo della perizia estimativa delle opere di urbanizzazione redatta ai fini dello scomputo, convalidata dal Servizio



Tecnico del Comune, e moltiplicato per il coefficiente 1,3 (uno virgola tre). Tale garanzia dovrà espressamente essere prestata a copertura dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione, di acquisizione delle relative aree. Tale garanzia sarà parte integrante della Convenzione da stipularsi preventivamente al rilascio del Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione

2. **La garanzia fidejussoria** dovrà possedere i seguenti requisiti:

- a. emessa da primaria compagnia assicurativa o da istituto di credito o da intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D. Lgs. 285/93;
- b. espressamente prestata a copertura dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione, di acquisizione delle relative aree;
- c. essere escutibile a prima richiesta con ogni eccezione rimossa, in deroga all'art. 1945 cc;
- d. riportare esplicita rinuncia nei confronti della preventiva escussione del debitore principale (art. 1944 cc) sia ai termini di cui all'art. 1957, commi 1 e 2 cc;
- e. essere escutibile entro 15 giorni mediante semplice richiesta scritta del Comune.

3. **La garanzia finanziaria** sarà svincolata su richiesta del Promotore dopo che l'Amministrazione Comunale avrà accertato l'avvenuta esecuzione a perfetta regola d'arte e ricevuto in proprietà le aree di tutte le opere di urbanizzazione previste in cessione dal presente atto d'obbligo.

Sono ammessi svincoli parziali a fronte di situazioni particolari.

La parziale esecuzione delle opere non dà diritto allo svincolo della fidejussione, che rimarrà in essere fino al collaudo con esito positivo di tutte le opere e la loro cessione al Comune, salva la riduzione del suo importo qualora, su richiesta dei Promotori, il Comune di Sansepolcro lo ritenesse possibile, avuto riguardo alla puntualità dell'esecuzione delle opere ed al corretto adempimento degli obblighi tutti assunti dal Promotore o aventi causa.

Nel caso che non venisse ottemperato a quanto sopra nei termini previsti e/o ottemperato soltanto in parte, o non venissero rispettate nel corso dei lavori le prescrizioni impartite dal Servizio Tecnico del Comune, e ciò risultasse a seguito di formale contestazione del Comune, il Promotore autorizza fin d'ora l'Amministrazione Comunale ad eseguire od a far eseguire direttamente le opere mancanti o quelle non eseguite correttamente, secondo il progetto approvato. Verificandosi tale ipotesi sarà utilizzata dal Comune, previo incameramento della stessa, la garanzia finanziaria prestata, salvo la facoltà dell'Amministrazione Comunale stessa della rivalsa sul soggetto Promotore.

#### **ART. 10 - EDIFICAZIONE CON FUNZIONI PRIVATE**

1. La nuova edificazione residenziale e la realizzazione delle opere di urbanizzazione può avvenire mediante richiesta di permesso di costruire, che dovrà essere completa di tutti gli elaborati previsti dal



vigente Regolamento Edilizio comunale, e dal presente atto unilaterale d'obbligo, salvo altre integrazioni che si rendessero di volta in volta necessarie.

2. Il progetto edilizio dovrà conformarsi al Progetto Unitario Convenzionato riguardo ai valori urbanistici.

3. L'efficacia della richiesta di permesso di costruire è comunque subordinata all'esistenza o all'impegno alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria riferite all'intero Piano, secondo quanto specificato al precedente articolo 3.

4. I lavori di costruzione dovranno iniziare ed essere ultimati entro i termini fissati dall'atto abilitativo.

#### **ART. 11 - TRASCRIZIONE DELL'ATTO**

Il Promotore dichiara e riconosce di stipulare il presente atto unilaterale d'obbligo per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo e, pertanto, si impegna a trasferire ai propri eventuali aventi causa gli impegni, servitù, vincoli obbligazioni ed oneri reali da esso portati. I contenuti del presente atto dovranno essere resi noti ad ogni e qualunque avente titolo, onde evitare che nelle more della trascrizione dei suoi contenuti il terzo acquirente possa disconoscerne il contenuto.

Ne autorizza la trascrizione a favore e contro il Comune ed a favore e contro di se medesimo, con esonero per il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo. Tale trascrizione avverrà in sede di effettiva stipula dell'atto davanti al notaio oppure al Segretario comunale.

Il presente atto potrà essere sostituito/integrato da apposita convenzione, soggetta ai medesimi obblighi pubblicitari, qualora stipulate preliminarmente alla richiesta del Permesso di Costruire, nell'arco di validità del Piano Attuativo/Progetto Unitario Convenzionato.

#### **ART. 12 - AUTORIZZAZIONE ALL'ESECUZIONE DEL PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO E TERMINI DI VALIDITÀ DEL RAPPORTO CONTRATTUALE**

Per le obbligazioni ed impegni assunti dal Promotore si dà atto che la validità del presente atto unilaterale d'obbligo, sarà di cinque anni decorrenti dalla stipula. Successivamente per la parte che non avrà avuto attuazione si applicheranno le previsioni di cui all'art. 55, comma 5 e comma 6 della LR 1/2005.

#### **ART. 13 - SALVAGUARDIA DIRITTI DI TERZI**

Sono fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi, in confronto dei quali il Comune deve essere rilevato completamente indenne, sia dalla parte Promotrice che dai suoi successori od aventi causa a qualsiasi titolo e con obbligo di riparare e risarcire tutti i danni eventualmente derivanti dalla esecuzione delle opere di cui al presente atto unilaterale d'obbligo.

#### **ART. 14 - SPESE**





1. Le spese e tasse tutte inerenti e conseguenti al presente atto, comprese quelle delle copie del presente atto e del duplo della nota di trascrizione per il Comune, sono a carico del Promotore, il quale richiede ogni beneficio di legge applicabile al presente atto unilaterale d'obbligo e si impegna a trasmettere, entro e non oltre 30 giorni dalla data di registrazione, copia del presente atto al Comune di Sansepolcro - Servizio Attuazione Urbanistica.

2. Saranno a carico del Promotore o dei suoi aventi causa anche le spese e gli oneri, sia notarili sia tecnici, per la cessione dei terreni e delle opere al Comune e per l'eventuale asservimento delle opere all'uso pubblico.

Il Promotore

Ranicchi Antonio

