

## ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

L'anno ..... (.....) e questo giorno ..... (.....) del mese di ..... (.....) in .....

La Sig.ra RAO FRANCESCA, nata a ..... il 01/12/1990 e residente in Via della Libertà, 20/B Capannori - Lu , C.F. RAOFNC90T41G491F, in qualità di legale rappresentante della società:  
INNOVATION BUILDING SYSTEM SRLS, con sede in Via Saverio Bianchini, 116 P.IVA/C.F. 02382340467

### PREMESSO

che la società INNOVATION BUILDING SYSTEM SRLS, con sede in Via Saverio Bianchini, 116 P.IVA/C.F. 02382340467 è proprietaria dei terreni siti in Comune di Capannori frazione Carraia Via di Tiglio, rappresentati in catasto nel foglio 88 dai mappali 115 e 116;

2) che i terreni di cui al punto precedente sono inseriti nel vigente Regolamento Urbanistico all'interno di un Ambito Normativo in cui sono classificati come "Aree a prevalente destinazione residenziale - completamento" disciplinate dall'art. 20 delle citate NTA del Regolamento Urbanistico, ed in aree classificate come "parcheggio pubblico" disciplinate dall'art. 34 delle citate NTA del Regolamento Urbanistico delle Norme Tecniche di Attuazione, che ai fini della realizzazione degli interventi edificatori prescrivono la preventiva approvazione di un Progetto Unitario relativo all'intero Ambito Normativo individuato dall'apposita cartografia;

3) che parte dell'area compresa nell'Ambito Normativo risulta di esclusiva proprietà società INNOVATION BUILDING SYSTEM SRLS come sopra rappresentata e costituita;

4) che con Determinazione Dirigenziale n° ..... del ..... è stato approvato il Progetto Unitario n° PU2019/0006 relativo ai terreni sopra citati, avente per oggetto "Approvazione Progetto Unitario n. PU2019/0006 per la realizzazione di tre alloggi, frazione Carraia, Via di Tiglio presentato dalla società Innovation Building System srls, costituito dai seguenti elaborati

- relazione tecnica
- tav. 1 stato di fatto
- tav. 2 stato di progetto
- tav. 3 stato di progetto
- tav. 4 stato di progetto
- titolo di proprietà
- calcolo delle portate delle opere di mitigazione
- computo metrico estimativo
- relazione geologica
- schema atto unilaterale d'obbligo

5) che il Progetto Unitario prevede la realizzazione di aree ad uso pubblico (parcheggio, verde, ecc.) della superficie complessiva di circa mq 596,00 meglio individuate dalla planimetria rappresentata nella tavola denominata "TAV 04" allegata al Progetto Unitario stesso come meglio dettagliate e specificate negli elaborati progettuali del titolo abilitativo alla realizzazione delle opere da rilasciare ai sensi della L.R. 10/11/2014 N. 65 per le quali l'Ufficio Mobilità e Reti Servizi alla Città ha espresso parere tecnico favorevole in data 19/03/2020 con prot. 17204, contenente prescrizioni e condizioni,

6) che il Progetto Unitario prevede, ai sensi della Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico, la realizzazione di opere necessarie alla mitigazione degli effetti ambientali indotte

dall'attuazione dell'intervento edilizio ai sensi dell'art. 51 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico;

7) che la società INNOVATION BUILDING SYSTEM SRLS come sopra rappresentata, ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nel presente atto;

8) che l'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico, ai fini del rilascio del Permesso di Costruire per il primo intervento, prescrive la preventiva stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo che disciplini l'attuazione del Progetto Unitario stesso e impegni i proprietari di tutti i terreni, compresi nell'Ambito Normativo, a realizzare le aree di cui al precedente punto 5);

9) che lo stesso art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico prevede la prestazione da parte dei Richiedenti di idonea e congrua polizza fidejussoria bancaria o assicurativa a garanzia della esecuzione a regola d'arte delle aree di cui al precedente punto 5) e relative opere mitigazione degli effetti ambientali;

**TUTTO CIÒ PREMESSO E FORMANTE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DEL PRESENTE ATTO**

#### **Art. 1**

La Sig.ra RAO FRANCESCA, nata a ..... il 01/12/1990 e residente in Via della Libertà, 20/B Capannori - Lu , C.F. RAOFNC90T41G491F, in qualità di legale rappresentante della società INNOVATION BUILDING SYSTEM SRLS, con sede in Via Saverio Bianchini, 116 P.IVA/C.F. 02382340467, ai fini di quanto disposto dall'art. 4 del Regolamento Urbanistico si impegna e si obbliga in solido per se stesso, loro successori e/o aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare le opere di cui al precedente punto 5) della premessa in conformità alle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente, alle previsioni degli elaborati grafici e descrittivi di cui al Progetto Unitario in questione come meglio dettagliate e specificate negli elaborati progettuali del titolo abilitativo per la realizzazione delle opere da rilasciare ai sensi della L.R.T 10 novembre 2014 n° 65 e successive modifiche, alle prescrizioni in esso contenute nonché a rispettare le norme di cui al presente atto d'obbligo di seguito elencate:

a) Le aree ad uso pubblico, con le relative opere di mitigazione degli effetti ambientali, previste negli elaborati grafici del Progetto Unitario allegata al Progetto stesso saranno cedute gratuitamente al Comune di Capannori a richiesta di quest'ultimo, qualora il Comune ne ravvisasse l'opportunità per necessità di interesse collettivo.

b) La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree ad uso pubblico ed il pagamento delle utenze relative alla fornitura dell'energia elettrica per l'impianto di illuminazione è a carico dei Richiedenti fino all'eventuale cessione al Comune. I Richiedenti garantiscono il libero accesso a chiunque e l'uso pubblico delle aree medesime. A tal fine non dovranno essere posti in opera manufatti e/o segnaletica che impediscano o limitino il libero accesso all'area e l'uso pubblico della stessa.

In considerazione dell'uso pubblico delle aree in questione i Richiedenti, e loro aventi causa, prestano fin d'ora e senza bisogno di ulteriori comunicazioni il loro pieno assenso affinché gli incaricati dal Comune di Capannori provvedano alla installazione e/o modifica della segnaletica verticale che ne definisce l'uso pubblico.

c) Le aree ad uso pubblico e le relative opere necessarie alla mitigazione degli effetti ambientali dovranno essere realizzate in due fasi:

1) Nella prima fase dovrà essere eseguito e realizzato:

- La Presentazione del progetto esecutivo, conforme alla documentazione e al parere espresso dall'Ufficio Reti - Viabilità del Comune di Capannori, e contenente le condizioni e prescrizioni riportate nel provvedimento di Nulla Osta rilasciato in data 19/03/2020, acquisita agli atti con il n. di prot. 17204, al fine del rilascio del Permesso di Costruire;
- rete di fognatura acque bianche e relativo impianto di smaltimento (questo impianto dovrà essere realizzato sulla base di progetto complessivo esteso a tutta l'area, nel rispetto delle disposizioni elencate all'art. 51 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico, al fine di ridurre gli effetti negativi connessi all'impermeabilizzazione del suolo);
- opere stradali e parcheggi : realizzazione di sbancamenti, sottofondazione, base in pietrisco e binder, quest'ultimo nel caso in cui il manto di usura finale sia in conglomerato bituminoso, oppure sbancamento, sottofondazione, cassonetto per massiciata tipo stradale per la pavimentazione finale in autobloccante, cordonatura laterale eseguita, il tutto ad eccezione del tappeto di usura finale o pavimentazione che sarà completata nella seconda fase.
- marciapiedi fino al sottofondo in CLS armato e cordonatura di delimitazione degli stessi eseguita ad eccezione della pavimentazione dei marciapiedi che sarà completata nella seconda fase.
- rete dell'impianto idropotabile, se prevista dal progetto esecutivo;
- canalizzazione per la distribuzione dell'energia elettrica, del servizio telefonico, rete di distribuzione del gas metano secondo le dimensioni stabilite dai rispetti Enti di competenza (qualora sia previsto l'attraversamento dell'area di uso pubblico);
- cabine elettriche ENEL, per allacciamento della pubblica illuminazione alla rete pubblica, munito di contatore, secondo le prescrizioni dei relativi enti di competenza;
- spazi di verde pubblico nella misura indicata nelle tavole di progetto tramite individuazione dello spazio con la realizzazione delle specifiche opere edili di confine (cordonatura ecc..., tubazione corrugata sotterranea per l'illuminazione pubblica e quanto sia previsto nel sottosuolo di tale area)
- impianto di illuminazione pubblica: predisposizione dei plinti porta pali e canalizzazione.
- l'approvazione da parte dell'Agenzia del Territorio, del frazionamento delle aree oggetto della progettazione esecutiva, con l'individuazione della particella catastale; le spese relative alla redazione e all'approvazione del tipo di frazionamento sono a carico dei titolari del Progetto Unitario.

La realizzazione delle reti di distribuzione dell'energia elettrica, telefonica, gas metano e idrica dovranno essere costruite d'intesa con i rispettive Amministrazioni di competenza.

Questa fase dovrà essere completata nel periodo massimo di 24 mesi dalla stipula della presente convenzione e comunque prima del rilascio di qualsiasi titolo edilizio necessario per la realizzazione degli alloggi e/o degli interventi di interesse privato, previsti dal Progetto Unitario.

La conclusione della prima fase sarà certificata dal Direttore dei Lavori, a seguito dell'ultimazione dei lavori, e sarà consegnato al Dirigente del Settore Attività Produttive e Sviluppo Territoriale apposito certificato di collaudo e/o di regolare esecuzione in corso d'opera, redatto dal professionista incaricato.

Il Dirigente, solo dopo aver preso atto del suddetto Certificato e verificato che lo stato dei lavori relativi alla prima fase risulta ultimato, potrà rilasciare i Permessi di Costruzione relativi alla realizzazione dei fabbricati.

### Sanzioni

Il mancato rispetto dei termini suddetti, comporterà l'impossibilità di rilasciare il Permesso di Costruzione dei fabbricati previsti dal Progetto Unitario e il mancato riscatto della garanzia prevista per l'esecuzione delle opere.

I titolari dell'area interessata dal progetto, autorizzano senza limitazione alcuna, sia temporale che materiale, l'accesso sui terreni da parte dei tecnici incaricati e delle maestranze che realizzeranno le opere per conto dell'Amministrazione Comunale, senza esigere indennizzi o risarcimenti di sorta.

2) Nella seconda fase dovrà essere eseguito e realizzato:

A seguito del rilascio del certificato di collaudo, potranno essere eseguite le rimanenti opere e precisamente:

- opere stradali e parcheggi: completamento con manto di usura finale o pavimentazione. In particolare i progetti relativi alla realizzazione delle sistemazioni esterne, dei parcheggi, della viabilità, dei rilevati, dovranno rispettare le disposizioni elencate all'art. 51 comma delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico, al fine di ridurre gli effetti negativi connessi all'impermeabilizzazione del suolo;
- marciapiedi : completamento con la pavimentazione e altri elementi di corredo.
- spazi di verde pubblico messa a dimora di piante di alto fusto, delle siepi e dei cespugli, semina del tappeto erboso, realizzazione di eventuali camminamenti pedonali, spazi di sosta e messa in opera dello specifico arredo urbano, il tutto secondo il progetto relativo alle urbanizzazioni generali di cui alla prima fase;
- impianto di illuminazione pubblica: fornitura e posa in opera di punti luci (lampioni), armatura, apparecchi luminosi ed allacciamenti necessari a rendere funzionante la pubblica illuminazione;
- realizzazione della segnaletica orizzontale ed installazione di segnaletica verticale con la quale sia indicata la presenza del parcheggio pubblico;
- consegna del piano di manutenzione redatto ai sensi dell'art. 102 del Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 Codice dei contratti pubblici.

Questa fase dovrà essere completata prima che i Richiedenti, o i loro aventi causa, possano utilizzare i fabbricati e/o attestare le certificazioni di abitabilità e/o agibilità anche di un solo edificio tra quelli previsti. La conclusione della seconda fase sarà certificata dal Direttore dei Lavori, a seguito dell'ultimazione dei lavori dovrà essere rilasciato apposito certificato di collaudo da parte del professionista incaricato.

Ai sensi dell'art. 149 della L.R.T 10 novembre 2014 n° 65, il professionista abilitato potrà certificare l'agibilità delle unità immobiliari solo ed esclusivamente se il lotto nel quale sono comprese le unità immobiliari ultimate, è servito dalle opere di urbanizzazione sopra elencate ed è stata conclusa e collaudata l'esecuzione delle lavorazioni previste nella seconda fase.

In caso contrario le unità immobiliari non potranno essere dichiarate agibili.

### Sanzioni

Il mancato rispetto dei termini suddetti, comporterà l'immediata impossibilità di rilasciare il Permesso di Costruzione degli immobili non ancora realizzati e il mancato riscatto della garanzia prevista per l'esecuzione delle opere.

Qualora venissero utilizzati i fabbricati e le opere di urbanizzazione risultassero incompiute o realizzate in difetto al progetto approvato, il Dirigente valuterà l'entità delle opere mancanti o gli interventi per renderle conformi e potrà concedere un periodo di proroga che non potrà essere superiore a 90 giorni; trascorso inutilmente il suddetto termine verrà incamerata la polizza fidejussoria bancaria o assicurativa, dando mandato al Settore Lavori Pubblici di questa Amministrazione Comunale di procedere con gli adempimenti necessari per il completamento delle opere di uso pubblico.

I titolari dell'area interessata dal progetto, autorizzano senza limitazione alcuna, sia temporale che materiale, l'accesso sui terreni da parte dei tecnici incaricati e delle maestranze che realizzeranno le opere per conto dell'Amministrazione Comunale, senza esigere indennizzi o risarcimenti di sorta.

L'Amministrazione Comunale informerà i titolari delle procedure di approvazione e di aggiudicazione dei suddetti lavori, comunicando anticipatamente la consegna del cantiere all'impresa e l'inizio dei lavori.

Le opere da completare saranno affidate tramite appalto pubblico, a norma delle vigenti discipline, a una nuova impresa selezionata.

Le unità immobiliari non potranno essere certificate ultimate e agibili.

Effettuate le certificazioni di cui sopra, sarà possibile la certificazione dell'agibilità dei manufatti.

Il certificato di agibilità dovrà fare esplicito riferimento al certificato di regolare esecuzione delle opere di uso pubblico previste nel progetto.

d) Il Progetto Unitario prevede l'edificazione mediante Unità Minime di Intervento e/o lotti, così come individuate negli elaborati grafici che lo compongono.

L'attività edilizia sarà messa in atto mediante Permessi di Costruire relativi ad ogni Unità Minima di Intervento e/o lotti; le aree di cui al precedente punto 5) della premessa dovranno essere obbligatoriamente oggetto di uno specifico Permesso di Costruire che pertanto non potrà interessare contestualmente le altre Unità Minime di Intervento e/o lotti. Il Permesso di Costruire dovrà contenere la progettazione esecutiva redatta secondo la normativa vigente in materia di opere pubbliche e definire compiutamente ogni particolare architettonico, strutturale ed impiantistico dell'intervento da realizzare.

Il rilascio dei Permessi di Costruire relativi alle singole Unità Minime di Intervento e/o lotti che prevedono la costruzione di edifici è subordinato al completamento della prima fase prevista dal precedente art. 1 lettera c) punto 1).

e) I Richiedenti dichiarano e garantiscono di aver titolo di proprietà e la disponibilità di tutte le aree interessate dal Progetto Unitario, e che le medesime aree sono libere da pesi, ipoteche, oneri reali e trascrizioni di giudizio per cui prestano la più ampia garanzia da vizi e molestie.

f) A garanzia degli obblighi assunti con il presente atto (realizzazione a regola d'arte delle aree ad uso pubblico con le relative opere necessarie alla mitigazione degli effetti ambientali) i Richiedenti prestano adeguata garanzia finanziaria costituita da polizza fidejussoria bancaria o assicurativa n°..... emessa in data ..... da ..... per un importo di € **66.475,00** (euro sessantaseimilaquattrocentosettantacinque/00 pari all'importo globale delle opere da realizzare maggiorato del 35 % per IVA, notula professionale del tecnico progettista, direzione dei lavori, collaudo in corso d'opera e quant'altro necessario per la regolare conclusione e collaudabilità delle opere, qualora le stesse non fossero completate o realizzate in difetto) con scadenza ....., priva di franchigie.

La polizza fidejussoria bancaria o assicurativa dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta da parte dell'Amministrazione Comunale.

La polizza fidejussoria bancaria o assicurativa dovrà essere di durata annuale con tacito rinnovo alla scadenza fino alla restituzione della stessa a seguito dell'adempimento degli obblighi previsti del presente atto.

La mancata realizzazione delle suddette opere o parte di esse, la non corretta esecuzione a regola d'arte e la non conformità delle stesse al progetto approvato comporterà la mancata restituzione della polizza fidejussoria.

Qualora i titolari del Progetto Unitario, nonostante l'invito dell'Amministrazione Comunale tramite raccomandata A.R non ottemperino agli obblighi assunti con la presente convenzione, il Comune provvederà ad incamerare importo assicurato, provvedendo alla realizzazione, al completamento o all'adeguamento delle opere mancanti tramite l'appalto pubblico, a norma delle vigenti leggi.

Per le ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui al presente atto, i Richiedenti autorizzano il Comune a disporre delle garanzie stesse nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i prelievi che il Comune dovrà fare.

g) In caso di trasferimento della proprietà delle aree interessate, le garanzie finanziarie già prestate dai Richiedenti non vengono meno e non potranno essere estinte o ridotte se non dopo che il nuovo avente causa a qualsiasi titolo, abbia prestato a sua volta idonea garanzia in sostituzione. Allo stesso modo, a seguito di trasferimento della proprietà o di parti di essa, i nuovi proprietari dovranno subentrare nella titolarità della garanzia finanziaria prestata, o in alternativa, presentarne una nuova in sostituzione della precedente.

La voltura del Permesso di Costruire sia degli spazi ad uso pubblico che dei costruendi fabbricati, sarà subordinata all'accertamento del subentro nella titolarità della garanzia finanziaria prestata, o alla presentarne una nuova in sostituzione della precedente.

h) Sono a carico dei titolari del Progetto Unitario e/o loro successori e/o aventi causa, tutte le operazioni di direzione lavori e collaudo, compresi gli oneri professionali, delle opere di uso pubblico e loro pertinenze.

Il certificato di regolare esecuzione dovrà essere consegnato al Dirigente del Settore Sviluppo Economico e Territoriale entro tre mesi dall'ultimazione dei lavori e dovrà essere redatto da professionista abilitato per legge e competente in ragione delle opere da verificare, che non sia in nessun modo proprietario o contitolare di diritti patrimoniali relativamente alle opere oggetto del presente atto.

In analogia a quanto stabilito per la collaudazione delle opere pubbliche dal Decreto Legislativo d.lgs. 18 aprile 2016, n. 50, il professionista incaricato dovrà redigere il certificato di regolare esecuzione seguendo lo schema e i contenuti minimi previsti dalla normativa sopra richiamata; al certificato di regolare esecuzione dovranno essere allegate in originale, tutte le attestazioni e certificazioni di qualità dei materiali utilizzati, degli esiti delle prove di laboratorio e di cantiere, sia per le opere eseguite in loco che per quelle assemblate e relative alla realizzazione degli impianti tecnologici e idraulici. In merito alle opere ed impianti sotterranei o non in vista, dovranno essere consegnati gli schemi grafici delle linee e dei quadri di comando.

L'impianto di illuminazione pubblica, dovrà essere munito di apposito contatore elettronico, allacciato alla linea elettrica generale, dell'Ente erogatore; fino a quando l'Amministrazione Comunale non ne richiederà il trasferimento al patrimonio pubblico, saranno a carico dei titolari la manutenzione e gestione, compresi gli oneri economici relative al pagamento dell'utenza.

I titolari dovranno garantire l'illuminazione degli spazi pubblici dal crepuscolo all'alba, senza alcuna interruzione, tramite l'installazione di apposita attrezzatura di regolazione della luminosità "crepuscolare".

La garanzia finanziaria prevista al punto f) potrà essere estinta solo dopo il deposito e l'approvazione del certificato di regolare esecuzione delle opere autorizzate.

i) Negli eventuali atti di trasferimento delle aree facenti parte del Progetto Unitario dovrà essere inserita la clausola seguente da riportare nella nota di trascrizione: "Gli acquirenti dichiarano di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nell'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto in data ..... rep. n° ..... del Notaio ....., accettandone i relativi effetti formali e sostanziali".

#### **Art. 2**

Qualora, successivamente all'emissione del certificato di regolare esecuzione degli spazi ad uso pubblico e relative opere di mitigazione degli effetti ambientali, venga accertato un uso difforme da quanto autorizzato degli spazi stessi e/o nell'ipotesi di mancata manutenzione delle stesse, i titolari delle aree interessate si obbligano a corrispondere all'Amministrazione Comunale un indennizzo (penale) secondo le modalità che verranno indicate nell'atto di notifica. Tale indennizzo viene determinato in € 200,00 (Euro duecento00) per ogni settimana o frazione di essa e decorre dalla data di notifica dell'inadempienza fino alla comunicazione al Comune di Capannori - Settore Attività >Produttive e Sviluppo Territoriale dell'avvenuto ripristino delle condizioni iniziali degli spazi ad uso pubblico.

#### **Art. 3**

La risoluzione di qualunque controversia che dovesse insorgere tra il Comune e i titolari del progetto unitario è devoluta al Giudice Ordinario, è quindi escluso il ricorso all'arbitrato. Il foro competente è quello di Lucca.

#### **Art. 4**

Il presente atto sarà trascritto contro i Sig.ri ..... ed a favore del Comune di Capannori sul seguente immobile: .....

Tutte le spese dirette e indirette derivanti dalla stipula del presente atto sono a completo carico dei Sig.ri ..... senza diritti di rivalsa.

**Art. 5**

Il Comune di Capannori, ai sensi dell'articolo 131 del D. Lgs. 30/06/2003 n° 196 e successive modificazioni, tratterà i dati contenuti nel presente atto, esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti in materia.

I dati non saranno oggetto di alcuna diffusione. In qualsiasi momento potrete esercitare i diritti di cui al Regolamento UE 679/2016.

Per informazioni, consultare l'informativa in forma estesa a disposizione presso gli uffici oppure il sito web istituzionale all'indirizzo [www.comune.capannori.lu.it](http://www.comune.capannori.lu.it)