

**COMUNE DI SANSEPOLCRO (AR)**

**ATTO UNILATERALE d'OBBLIGO** relativo al PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO per il consolidamento, restauro e recupero funzionale di Palazzo Collacchioni in Sansepolcro, da destinare ad attività Turistico-Ricettive e Centro Benessere.

DANIELA DEL BENE nata il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_, interviene nel presente atto in nome e per conto e nell'interesse della Soc. PLANTA MEDICA Srl - codice fiscale \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ P.zza/Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, da lei stessa rappresentata nella sua qualità di \_\_\_\_\_, ivi domiciliata per la carica;

**PREMESSO:**

- ✓ Che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 01/04/2016 è stato approvato il primo stralcio del Regolamento Urbanistico del Comune di Sansepolcro che, per il complesso di Palazzo Collacchioni, prevede una disciplina generale nelle Norme Tecniche di attuazione e una disciplina specifica nella scheda di indirizzo progettuale relativa all'area di riqualificazione RQ 34;
- ✓ Che, in attuazione di tali previsioni dello strumento operativo con Deliberazione del Consiglio Comunale n. .... del ..... è stata approvato il PIANO UNITARIO CONVENZIONATO in oggetto ai sensi dell'art 121 della L.R.T. n. 65 del 10/11/2014 con prescrizioni definite dal Comune e rese nei pareri resi da alcuni Enti Terzi interessati (*Soprintendenza A.P.S.A.E di Arezzo, Soprintendenza Archeologia della Toscana di Firenze*);
- ✓ Che il PIANO – PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO è composto dai seguenti elaborati:

ELABORATI PERVENUTI IN DATA 08/07/2015

D - RELAZIONE TECNICA GENERALE Relazione Tecnica Generale

TAV. N. 1.1 INQUADRAMENTO STORICO ARTISTICO e AMBIENTALE Palazzo Collacchioni nell'ambito della evoluzione storica della struttura urbana di Sansepolcro

TAV. N. 1.2 " Origini e trasformazioni di Palazzo Collacchioni. Note sull'Ercole di Piero della Francesca

TAV. N. 1.3 " I saggi archeologici degli anni 2007-2008 sulle aree scoperte

TAV. N. 1.4 " I vincoli ambientali di Palazzo Collacchioni

TAV. N. 2.1 INQUADRAMENTO CATASTALE Relazione e Atti di Provenienza. Visure e Planimetrie Catastali

TAV. N. 2.2 " Planimetrie delle destinazioni d'uso attuali ai vari piani.

TAV. N. 2.3 " Estratto Tav. n. 06b del R.U. approvato. Estratto Catastale 1:5.000

TAV. N. 3.1 INQUADRAMENTO URBANISTICO Relazione esplicativa. Estratti informativi dalla Variante Centro Storico. Estratti cartografici e normativi del Piano Strutturale vigente

TAV. N. 3.2 " Regolamento Urbanistico Adottato. Osservazioni ed integrazioni presentate dalla proprietà. Estratti cartografici e normativi tratti dalle controdeduzioni del

Consiglio Comunale. Viste satellitari e C.T.R. dell'area e delle zone limitrofe. Titoli abilitativi recenti

TAV. N. 4.1	STATO di FATTO	Relazione esplicativa delle modalità di rilievo
TAV. N. 4.2		Documentazione fotografica
TAV. N. 4.3	“	Piante degli edifici ai vari piani
TAV. N. 4.4	“	Sezioni degli edifici
TAV. N. 4.5	“	Prospetti degli edifici
TAV. N. 4.6	“	Pianta delle condotte fognarie esterne
TAV. N. 5.0	PREVISIONI di PROGETTO	Relazione generale architettonica
TAV. N. 5.1	"	Planimetria generale
TAV. N. 5.2	“	Piante di progetto
TAV. N. 5.3	“	Stato sovrapposto rilievo-progetto
TAV. N. 5.4	“	Piante distributivo e destinazioni d'uso
TAV. N. 5.5	“	Sezioni di progetto
TAV. N. 5.6	"	Prospetti di progetto degli edifici
TAV. N. 5.7	"	Abachi infissi
TAV. N. 5.8	"	Calcolo superfici
TAV. N. 5.9	"	Piante controsoffitti
TAV. N. 5.10	"	Metodologia di intervento
TAV. N. 5.11	"	Materiali e finiture - Esemplicazioni
TAV. N. 5.12	"	Immagine e rappresentazioni tridimensionali
TAV. N. 8.5	"	Nuovi elementi strutturali interni
TAV. N. 8.6	"	Progetti strutturali dei corpi esterni

#### **ELABORATI PERVENUTI IN DATA 08/03/2016**

RELAZIONE Progetto integrativo dell'area benessere

TAV. N.5.2.8	STRALCIO PIANTE SPA	Variante alle Tavole 5.2.1 5.2.2 5.2.3 del Progetto Definitivo
TAV. N.5.2.9	PROGETTO ARCHITETTONICO	Immagine tridimensionali Spa (variante alle Tavole 5.2.1 5.2.2 5.2.3 del Progetto Definitivo)
TAV. N.5.5.5	SEZIONI DI PROGETTO	Stralcio sezioni 4-4', 7-7', 8-8'(variante alle Tavole 5.5.2 5.5.3 del Progetto Definitivo)
TAV. N.5.5.6	PIANTA PROGETTO	Particolari costruttivi della copertura a protezione
TAV. N.8.8.3	PROGETTO	Nuovo corpo architettonico copertura a protezione degli scavi (Tavola sostitutiva della 8.6.2 del Progetto Definitivo)
TAV. N.7.5.1	STRALCIO PIANTE SPA	Distribuzione impianti elettrici e meccanici
TAV. N.7.5.2	SEZIONI AREA SPA	Distribuzione impianti elettrici e meccanici
TAV. N.5.2.9	PROGETTO ARCHITETTONICO	Immagine tridimensionali Spa
TAV. N.5.5.5	SEZIONI DI PROGETTO	Stralcio sezioni 4-4', 7-7', 8-8'
TAV. N.5.5.6	PIANTA PROGETTO	Particolari costruttivi della copertura a protezione
TAV. N.7.5.1	STRALCIO PIANTE SPA	Distribuzione impianti elettrici e meccanici
TAV. N.7.5.2	SEZIONI AREA SPA	Distribuzione impianti elettrici e meccanici

#### **ATTESO:**

- ✓ Che, nell'area oggetto del presente progetto unitario, già esistono tutte le opere di urbanizzazione esterne, in quanto trattasi di complesso edilizio, con annessi corte e giardino, collocato nel centro storico di Sansepolcro (*tra Via Aggiunti, Via Buitoni, Via S.Niccolò e Via Lazzerini*) vincolato in

- parte ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004 come bene culturale;
- ✓ Che il presente progetto unitario troverà attuazione attraverso la redazione del conseguente progetto esecutivo in merito al quale il Comune rilascerà uno specifico permesso di costruire;
  - ✓ che contestualmente al rilascio del Permesso di Costruire la Società PLANTA MEDICA Srl corrisponderà oneri concessori per la somma di € ..... comprensivi degli oneri di Urbanizzazione Primaria, Secondaria e del Contributo sul Costo di Costruzione;
  - ✓ che, pertanto, è possibile sostituire la convenzione prevista dall'art. 121 della L.R.T. 65/2014 con un atto d'obbligo unilaterale sempre funzionale al soddisfacimento di interessi pubblici come previsto dal comma 3 del citato articolo della legge regionale sul governo del territorio;
  - ✓ che prima del rilascio del Permesso di Costruire, previa presentazione al Comune di Sansepolcro della rituale documentazione progettuale esecutiva, dovrà essere sottoscritto dal proponente apposito ATTO UNILATERALE d'OBBLIGO;
  - ✓ che parte dell'edificio di che trattasi è sottoposto dal 20 maggio 1913 al vincolo di bene culturale di cui all'art. 10, comma 3, lettera a) del D.Lgs. 42/2004 istituito con Decreto da parte del Ministero della Istruzione Pubblica del 20/05/1913(*vedi allegato n. 1*);
  - ✓ che trattandosi di edificio sottoposto a tale vincolo fu stipulata, in data 7 Maggio 2003, una convenzione tra la Soprintendenza B.A.A.A.S di Arezzo e la proprietà del tempo, in ordine alla accessibilità al palazzo gentilizio oggetto di vincolo (*vedi allegato n. 2*) ai sensi dell'art. 45 del D.Lgs. 490/99, art. 45 e ss.mm.ii.;
  - ✓ che, in particolare, il R.U. consente la realizzazione della copertura del cortile centrale a protezione dei reperti archeologici, a condizione che:
    - la sottostante corte venga destinata a centro benessere correlato alla destinazione turistico ricettiva da insediare nel complesso edilizio, e in caso di cessazione di tale attività la struttura di copertura dovrà essere rimossa ripristinando l'originale cortile scoperto;
    - alla eventuale cessazione della destinazione turistico ricettiva da insediare nel complesso edilizio la copertura venga rimossa ripristinando l'originario cortile scoperto;

## **TUTTO CIÒ PREMESSO**

PLANTA MEDICA Srl in seguito denominata "Soggetto attuatore" si obbliga a:

### **Art. 1 Oggetto del presente ATTO UNILATERALE d'OBBLIGO**

Le premesse e gli allegati fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

Il presente ATTO UNILATERALE d'OBBLIGO ha per oggetto l'attuazione degli interventi previsti all'interno del PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO da parte del Soggetto Attuatore, interventi che potranno essere attuati anche per stralci funzionali, con singole richieste dei Permessi di Costruire necessari.

### **Art. 2 Varianti al/ai Permesso/i di Costruire**

Le eventuali specifiche e puntuali varianti al/ai Permesso/i di Costruire che saranno rilasciate in dipendenza dell'approvazione del PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO e della sottoscrizione del presente ATTO UNILATERALE d'OBBLIGO, che si rendessero necessarie nel tempo, per modificare parti specifiche del progetto stesso, saranno presentate all'Amministrazione Comunale nel rispetto delle norme del Regolamento Urbanistico, secondo le procedure previste dalle Leggi in vigore al momento della richiesta, senza necessità di proporre Variante all'intero PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO.

### **Art. 3 Obblighi**

Il Soggetto Attuatore, con il presente atto, assume i seguenti obblighi:

- 1) versare la somma di € 50.000,00 al Comune con specifico vincolo di destinazione per la realizzazione dei seguenti interventi di riqualificazione per la migliore accessibilità e fruizione degli spazi pubblici (verde pubblico, parcheggi pubblici viabilità pubblica) contigui all'area interessata dal Piano-progetto unitario di Palazzo Collacchioni: .....
- 2) a destinare la corte su sarà realizzata la struttura di copertura a protezione dei reperti archeologici esclusivamente a centro benessere correlato alla destinazione turistico –ricettiva del complesso di Palazzo Collacchioni come previsto nel progetto unitario convenzionato approvato con D.C.C. n. del
- 3) a rimuovere la citata struttura di copertura ripristinando l'originale cortile scoperto in caso di cessazione della destinazione d'uso turistico –ricettiva da insediare nel complesso edilizio;
- 4) a registrare e trascrivere gli obblighi di cui al presente atto unilaterale d'obbligo a proprie spese.

#### **Art. 4 Modalità di adempimento degli obblighi finanziari**

Le somme di cui sopra dovranno essere versate presso ..... entro e non oltre .... gg. dalla firma della presente convenzione e comunque a seguito del rilascio del permesso di costruire riferito all'intero complesso o al primo permesso di costruire riferito al primo stralcio funzionale di attuazione degli interventi.

#### **Art. 5 Validità del Piano-progetto unitario**

Il PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO per il consolidamento, restauro e recupero funzionale di Palazzo Collacchioni approvato con D.C.C. n. del ha validità di 10 anni dal rilascio del primo permesso di costruire relativo agli interventi ivi previsti.

#### **Art. 6 Obblighi vari**

Gli obblighi derivanti dal presente atto unilaterale d'obbligo integrano quelli obblighi per la accessibilità agli immobili vincolati ai sensi dell'art. 45 del D.Lgs. 490/99 e ss.mm.ii. (art. 38 del D.Lgs. 42/2004) di cui alla convenzione e riportata in calce al presente atto d'obbligo come suo allegato 2.

Per quanto non espressamente richiamato si fa riferimento alle norme del Codice Civile ed alle disposizioni di Legge che regolano i vari rapporti.

Le spese del presente atto d'obbligo sono a carico del Soggetto Attuatore.

Tutti gli obblighi derivanti dal presente atto unilaterale d'obbligo si intendono assunti, anche quando non specificato, dal Soggetto Attuatore e dai loro successori ed aventi causa a qualsiasi titolo e devono essere espressamente richiamati negli atti di vendita.

#### **Art. 7 Allegati**

Alla presente ATTO UNILATERALE d'OBBLIGO vengono allegati:

- All. 1 – Dichiarazione di istituzione del vincolo di cui al D.M. 25705/1913;
- All. 2 – Convenzione in merito alla accessibilità agli immobili vincolati ai sensi dell'art. 45 del D.Lgs. 490/99 e ss.mm.ii. (art. 38 del D.Lgs. 42/2004).

**IL SOGGETTO ATTUATORE**

---

