

**Completamento delle Opere di Urbanizzazione del P.U.A. produttivo denominato  
“Crocetta” nel Capoluogo PUAC n. 34 – Scheda Progetto n. 10 del P.I. vigente**

**ATTO UNILATERALE D’OBBLIGO**

**COSTRUZIONI SANTONI S.r.l.**, con sede legale in Dro (TN), frazione Ceniga, via Romana n. 15, C.F. e P.IVA 02474230220, iscritta al Registro delle Imprese di Trento al n. REA TN-227333, in persona del legale rappresentante pro tempore Sig. Silvano Santoni, nato ad Arco (TN) il 08/07/1965, cod. fisc. SNTSVN65L08A372M (di seguito, “**Costruzioni Santoni**”),

**PREMESSO CHE**

1. Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 51 del 21.10.2004, il Comune di Sommacampagna ha adottato, ai sensi dell’art. 60, comma 3, della L.R.V. n. 61/1985, il Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata relativo alla cosiddetta “Lottizzazione Crocetta”, successivamente approvato con Deliberazione C.C. n. 61 del 20.12.2004 (di seguito, il “**PUA**”);
2. In attuazione del suddetto PUA, in data 30.12.2004, a rogito del notaio D’Argenio (rep. 107560 – racc. 17411), è stata sottoscritta la convenzione urbanistica tra il Comune di Sommacampagna e Santoni Costruzioni (allora nella forma di S.p.A.) (la “**Convenzione**”);
3. A garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dalla Convenzione, Santoni Costruzioni (allora nella forma di S.p.A.) ha rilasciato fideiussione per un importo complessivo pari a € 2.989.469,53 (la “**Fideiussione**”), ridotta in fase di approvazione del 2° collaudo in corso d’opera ad € 1.056.864,46 (con Deliberazione G. C. n.139 del 30/07/2009) e tuttora valida ed efficace;
4. Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel P.U.A. sono stati rilasciati, successivamente alla stipula della convenzione, i seguenti provvedimenti autorizzativi:
  - a) Permesso di Costruzione n. 87/05 in data 08.05.2005;
  - b) Permesso di Costruzione n. 4/09 in data 19.01.2009.
5. L’attuale stato dei luoghi consegue all’avvenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione relative alla porzione del P.U.A. facente riferimento alle proprietà originariamente proponenti il piano (e quindi firmatarie della convenzione urbanistica), opere che risultano già realizzate (in particolare la rete stradale interna ed esterna al P.U.A.) ed utilizzate (Art. 16 e 17 della convenzione), così come emerge dai seguenti documenti depositati in atti:
  - a) in data 21.07.2006 deposito del Certificato di collaudo in corso d’opera (Art. 15 della convenzione) delle opere realizzate al 23.05.2006 (lavori iniziati il 13.06.2005): ciò ha consentito il rilascio dei permessi di costruzione afferenti ai

Monolotti compresi nel P.U.A. (con opere di urbanizzazione interne PRIVATE ed a carico dei proponenti – Art. 7 della Convenzione);

- b) in data 24.06.2009 deposito del Certificato di collaudo in corso d'opera (art. 15 della convenzione) delle opere realizzate al 22.01.2009 (quindi nel rispetto del termine quinquennale stabilito dall'Art. 15 della Convenzione), approvato con Delibera giunta n. 139/2009, con la quale è stata attestata la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste nella parte del P.U.A. facente capo ai proponenti.
6. In data 05.12.2023 prot. 26662 e con la successiva integrazione tecnico documentale pervenuta in data 28.10.2024 al prot. 24055, Costruzioni Santoni provvedeva al deposito dei documenti relativi all'Accordo Quadro sottoscritto da parte delle proprietà costituenti la totalità dei soggetti dissenzienti finalizzato a consentire la predisposizione di apposita variante che possa dar corso ai lavori finalizzati al completamento delle opere di urbanizzazione e relativi adempimenti convenzionali contenuti negli accordi sopraccitati. Tale documentazione pervenne entro il termine temporale previsto dalle proroghe ex lege cogenti, tenuto conto che la delibera consiliare di approvazione del PUA (n. 61) è del 20/12/2004 (dichiarata immediatamente eseguibile), mentre la convenzione è stata stipulata il 30.12.2004, cosicché la proposta di Accordo Quadro è stata depositata entro i termini di validità del P.U.A.
  7. Le opere e le modifiche introdotte nell'ambito della proposta di completamento in variante delle opere di urbanizzazione non modificano nella sostanza i presupposti che hanno portato all'approvazione del progetto originario, tra cui il perimetro di intervento, la potenzialità edificatoria complessiva e/o di lotti e aree edificabili di diverse proprietà, la struttura viaria principale e gli impegni/obblighi contenuti negli accordi convenzionali a suo tempo siglati.
  8. Le ditte Santoni Costruzioni srl e Costruzioni Santoni srl con dichiarazione congiunta depositata in data 08.04.2025 (prot. 8221) digitalmente firmata hanno concordato, ciascuna per i diritti di pertinenza, quanto segue:
    - a) Santoni Costruzioni dichiara di aver trasferito a Costruzioni Santoni l'onere per il completamento delle opere di urbanizzazione originariamente previste dalla convenzione del 30.12.2004 e pertanto anche l'onere del completamento delle opere residue;
    - b) Costruzioni Santoni dichiara esplicitamente di accettare tale trasferimento e di essere responsabile dell'esecuzione e del completamento delle opere di urbanizzazione così come previste nel PDC di completamento opere in variante, assumendosi ogni obbligo nei confronti del Comune di Sommacampagna;

c) Santoni Costruzioni conferma che la fideiussione è e resterà valida ed efficace fino al completamento delle opere residue anche così come previste nel PDC di completamento opere in variante.

9. In data 15.05.2025 la Giunta Comunale approvava con Delibera n. 71 l'Accordo Quadro per il completamento delle Opere di Urbanizzazione del P.U.A. produttivo denominato "Crocetta. La Delibera di approvazione prevede espressamente la necessità della sottoscrizione di specifico atto unilaterale d'obbligo che sancisca e confermi il rispetto degli impegni convenzionali originariamente assunti e i relativi oneri di responsabilità.

### **TUTTO CIÒ PREMESSO**

**Le Costruzioni Santoni srl espressamente si obbliga ad ottemperare a quanto di seguito specificato:**

- confermare la determinazione a procedere alla acquisizione da parte di Costruzioni Santoni srl del BIC 2 originariamente convenzionalmente previsto in cessione al Comune tramite trattativa privata, considerando il valore unitario delle aree da acquisire allo stesso valore prestabilito con la determinazione del servizio LL.PP. n. 303 del 24.04.2024 pari ad € 90,11/mq., verificandone preliminarmente la superficie reale (sulla base ai dati disponibili controvalore è pari a mq 2.031 x €/mq 90,11 = € 183.014); la COMPENSAZIONE dovrà essere prevista ed autorizzata dalla Giunta (organo amministrativo competente in materia di P.U.A.) in quanto assimilabile a MONETIZZAZIONE di aree ai sensi dell'Art. 32 comma 2 della L.R. 11 del 2004;
- dare atto con riferimento alla variazione di titolarità delle aree originariamente in proprietà Santoni Costruzioni spa ed oggi Santoni Costruzioni srl che trattasi sostanzialmente di un subentro alla proprietà originaria di una società dalla stessa derivante e che quest'ultima ha recepito e confermato a proprio carico gli impegni – obblighi convenzionali a suo tempo sottoscritti;
- confermare di assumere tutti gli obblighi relativi, ai sensi dell'art. 23 della Convenzione originaria, al trasferimento dalla Santoni Costruzioni srl di tutti gli obblighi e gli impegni previsti in detta convenzione sottoscritta;
- dare atto che l'esecuzione dei lavori avverrà a seguito all'approvazione di un Permesso di Costruire per il completamento delle opere di urbanizzazione riferite al PUA n. 34 – Scheda Progetto n. 10, a seguito dell'espletamento delle procedure di legge in materia e previo parere degli uffici comunali preposti e dell'esame della Commissione Edilizia ai sensi dell'Art. 20 comma 1 del Regolamento Edilizio vigente;
- confermare e garantire che le opere di urbanizzazione indicate nella documentazione tecnica allegata alla proposta di Accordo saranno realizzate a totale cura e spese dei proponenti ad integrazione degli impegni assunti nella convenzione originaria, secondo le caratteristiche esecutive ed i materiali coerenti con le opere esistenti nonché integrate come eventualmente prescritto dagli uffici comunali preposti (LL.PP.);

- di prendere atto e confermare che il collaudo finale delle opere realizzate dovrà essere contestuale a quello del P.U.A. originario e che costituirà titolo per la conferma della capacità edificatoria da realizzarsi sulle aree dei dissenzienti e presupposto vincolante per il rilascio dei Permessi di Costruzione sulle aree medesime;
- confermare e ed obbligarsi a provvedere ad assolvere tutti gli adempimenti rimasti sospesi in relazione alla porzione di P.U.A. già realizzato, con particolare riferimento alle procedure di acquisizione delle aree stradali già realizzate all'esterno dell'ambito di intervento, alla integrazione delle somme dovute a compensazione delle aree B.I.C. già cedute e/o come emerse in sede di variante, la volturazione del P.U.A. alla nuova proprietà con sostituzione delle polizze fideiussorie in atti, nonché alla ricognizione congiunta con gli uffici comunali preposti dello stato attuale delle urbanizzazioni già realizzate per individuare e preventivare eventuali interventi di riparazione delle stesse;
- prendere espressamente atto che solo la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti e la conclusione delle attività amministrative connesse con il P.U.A. originario e l'approvazione del collaudo finale, produrranno l'effetto di rendere edificabili le aree del dissenziente (ivi compreso il BIC 2).

Dro, ..... 2025

Per **Costruzioni Santoni S.r.l.**

Il legale rappresentante

**Silvano Santoni**