

COMUNE di CORTONA (Ar)

Schema di Convenzione

SUB-COMPARTO CN CAM 01.1B-3B

Relativo al progetto di utilizzo di un sub-comparto sito in Cortona (Ar), loc. Camucia, Comune di Cortona, inserito in zona "COMPARTO CN CAM 01.1" secondo il vigente Regolamento Urbanistico Comunale.

Proprietà:

1) nato a il, cf. e residente in

2) nato a il, cf. e residente in

3) nato a il, cf. e residente in

L'anno _____ (20__) il giorno _____ del mese di _____ in _____, innanzi a me Dr. _____, nato a _____ il _____, senza l'assistenza dei testimoni a cui le parti comparenti d'accordo tra loro e con il mio consenso espressamente rinunciano, sono presenti:

Ing. _____, nata a _____ il _____ la quale dichiara di intervenire e di costituirsi nel presente atto, non in proprio ma nella sua qualità di Dirigente dell'Area Tecnica del Comune di Cortona (C.F. 00137520516), ove per la carica domicilia, esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse dell'Ente che rappresenta, ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 107 comma 2 e 3 e 109, 2° comma del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 (T.U.E.L.), a questo atto autorizzato che per brevità in seguito sarà chiamato COMUNE;

I Sig.ri sotto elencati, proprietari di terreni facenti parte di un sub-comparto edificatorio posto in Loc. Camucia, lungo Via dei Mori denominato "SUB-COMPARTO CN CAM 01.1B-3B", nel presente atto assumeranno la denominazione che sarà indicata come SOGGETTO ATTUATORE:

- Sig. (C.F.) nato a il ed ivi residente in, proprietario di un terreno sito in Cortona, censito al Catasto Terreni del Comune di Cortona al Foglio
- Sig. (C.F.) nato a il ed ivi residente in, proprietario di un fabbricato sito in Cortona, censito al Catasto Terreni del Comune di Cortona al Foglio

Premesso:

- che è stato presentato in data 04/04/2023 il progetto di “Attuazione comparti CN CAM 01.1, CN CAM 01.2, CN CAM 01.3, zone di trasformazione ubicate nel centro abitato di Camucia, Cortona (AR)”
- che in data..... con Del.C.C. n....., come previsto dall’art. 22 delle NTA del RU, sono stati individuati i seguenti comparti e sub-comparti da approvare singolarmente:

Cn CAM01.1A

Cn CAM01.1B - Cn CAM01.3B

Cn CAM01.2

Cn CAM01.3A

- che il **SOGGETTO ATTUATORE** in data 04/04/2023 con Prot. 11419, Prot. 11420, Prot. 11421 (Pratica Edilizia n. D/2023/276) ha presentato il progetto del Piano di Attutivo dei tre comparti sopradetti e che in data 25/08/2023 27577 sono stati trasmessi gli elaborati relativi al solo comparto Cn CAM01.1B-3B come da tavole di seguito elencate:

Tav.01 RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA.pdf.p7m	Prot. N. 27557 del 24/08/2023
Tav.02 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.pdf.p7m	Prot. N. 27557 del 24/08/2023
Tav.03 INQUADRAMENTO URBANISTICO.pdf.p7m	Prot. N. 27557 del 24/08/2023
Tav.04 INDIVIDUAZIONE LOTTI e ZONIZZAZIONE.pdf.p7m	Prot. N. 27557 del 24/08/2023
Tav.05.1 STATO ATTUALE Planimetria.pdf.p7m	Prot. N. 27557 del 24/08/2023
Tav.05.2 STATO ATTUALE Sezioni.pdf.p7m	Prot. N. 27557 del 24/08/2023
Tav.06.1 STATO MODIFICATO Planimetria.pdf.p7m	Prot. N. 27557 del 24/08/2023
Tav.06.2 STATO MODIFICATO Prospetti.pdf.p7m	Prot. N. 27557 del 24/08/2023
Tav.07 TIPOLOGIE E CALCOLI URBANISTICI.pdf.p7m	Prot. N. 27557 del 24/08/2023
Tav.08 VERIFICHE e PARAMETRI URBANISTICI dei SINGOLI LOTTI.pdf.p7m	Prot. N. 27557 del 24/08/2023
Tav.09.1 URBANIZZAZIONI Fognatura.pdf.p7m	Prot. N. 27557 del 24/08/2023
Tav.09.2 URBANIZZAZIONI Fognatura-Profili.pdf.p7m	Prot. N. 27557 del 24/08/2023
Tav.09.3 URBANIZZAZIONI Acquedotto.pdf.p7m	Prot. N. 27557 del 24/08/2023
Tav.09.4 URBANIZZAZIONI Rete ENEL.pdf.p7m	Prot. N. 27557 del 24/08/2023
Tav.09.5 URBANIZZAZIONI Rete gas metano.pdf.p7m	Prot. N. 27557 del 24/08/2023

Tav.09.6 URBANIZZAZIONI Rete telecomunicazioni.pdf.p7m	Prot. N. 27557 del 24/08/2023
Tav.09.7 URBANIZZAZIONI Illuminazione pubblica.pdf.p7m	Prot. N. 27557 del 24/08/2023
Tav.09.8 URBANIZZAZIONI Viabilità.pdf.p7m	Prot. N. 27557 del 24/08/2023
Tav.09.9 URBANIZZAZIONI particolari costruttivi.pdf.p7m	Prot. N. 27557 del 24/08/2023
Tav.10 VERIFICA DI NON ASSOGGETTIBILITA A VAS.pdf.p7m	Prot. N. 27557 del 24/08/2023
Tav.11 STATO SOVRAPPOSTO Sezioni.pdf.p7m	Prot. N. 27557 del 24/08/2023
Tav.12 PROGETTO cancelli, ingressi e recinzioni.pdf.p7m	Prot. N. 27557 del 24/08/2023
Tav.13 AREE DA CEDERE.pdf.p7m	Prot. N. 27557 del 24/08/2023
REL-BIOCLIMA-VIADEIMORI-CAMUCIA-13072023.pdf.p7m	Prot. N. 27557 del 24/08/2023
22145_Relazione generale e idraulica_Rev_0_V_02_SUB-COMPARTO CN CAM 01.1B-3B.pdf.p7m	Prot. N. 27557 del 24/08/2023
22145_TAV_01_PLANIMETRIA_PROGETTO_rev01_SUB-COMPARTO CN CAM 01.1B-3B.pdf.p7m	Prot. N. 27557 del 24/08/2023
22145_TAV_02_PROFILI_PROGETTO_rev01_SUB-COMPARTO CN CAM 01.1B-3B.pdf.p7m	Prot. N. 27557 del 24/08/2023
22145_TAV_03_SEZIONI_DI_POSA_SUB-COMPARTO CN CAM 01.1B-3B.pdf.p7m	Prot. N. 27557 del 24/08/2023
Relazione integrativa idraulica	Prot. N. 27557 del 24/08/2023
Fattibilita edilsai tiezzi [Cortona] cartografia.pdf.p7m	Prot. N. 27557 del 24/08/2023
Fattibilita edilsai tiezzi [Cortona].pdf.p7m	Prot. N. 27557 del 24/08/2023
METRICO ESTIMATIVO CN CAM01.1B.PDF.p7m	Prot. N. 27557 del 24/08/2023
METRICO ESTIMATIVO CN CAM01.3B.PDF.p7m	Prot. N. 27557 del 24/08/2023
Computo_metrico_SUB-COMPARTO CN CAM 01.1B-3B_02.pdf.p7m	Prot. N. 27557 del 24/08/2023
Tav.15 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.pdf.p7m integrate del parere dell'Autorità competente in materia di VAS del 21/07/2023 e delle modifiche di cui al paragrafo 2.4 della Relazione del Responsabile del procedimento.	
Bozza convenzione SUB-COMPARTO cncam 01.1B-3B	
Verbale del 21/07/2023 di esclusione da VAS-Lottizzazione EDILSAI seduta_	
Modulistica per deposito genio civile	

- che la presente convenzione riguarda esclusivamente il “*SUB-COMPARTO CN CAM 01.1B-3B*” e le rispettive opere di raccordo con la viabilità esistente (fascia di raccordo della viabilità (fascia gialla), vedi Art.2)
- che l'oggetto dell'intervento è la realizzazione di n°9 lotti e la realizzazione ed adeguamento funzionale delle opere di urbanizzazione rappresentate nella scheda allegata al R.U.C. nella Disciplina della Perequazione “*COMPARTO CN CAM 01.1*” oltre alle rispettive opere di raccordo con la viabilità esistente;
- che il detto terreno nella sua globalità è riconosciuto come sub-comparto autonomo e sufficiente e quindi idoneo alla edificazione e alla realizzazione di opere di urbanizzazione;
- con Del. C.C. n. _____ è stato adottato il Piano di Lottizzazione relativo al comparto CN CAM01.1A e approvato lo schema di convenzione relativo alla cessione delle aree comprese all'interno del “*SUB-COMPARTO CN CAM 01.1A*”;

- con Del. C.C. n. _____ è stato adottato il Piano di Lottizzazione relativo al comparto CN CAM01.1B-3B e approvato lo schema di convenzione relativo alla cessione delle aree comprese all'interno del *“SUB-COMPARTO CN CAM 01.1B-3B”*;
- con Del. C.C. n. _____ è stato adottato il Piano di Lottizzazione relativo al comparto CN CAM01.2 e approvato lo schema di convenzione relativo alla cessione delle aree comprese all'interno del *“SUB-COMPARTO CN CAM 01.2”*;
- con Del. C.C. n. _____ è stato adottato il Piano di Lottizzazione relativo al comparto CN CAM01.3A e approvato lo schema di convenzione relativo alla cessione delle aree comprese all'interno del *“SUB-COMPARTO CN CAM 01.3A”*;

Tutto ciò premesso, il SOGGETTO ATTUATORE come sopra rappresentato e il Comune di Cortona stipulano la seguente convenzione:

Art. 1 - Oggetto della Convenzione

Tutte le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione urbanistica.

La presente convenzione ha per oggetto le aree di interesse pubblico comprese nel detto *“SUB-COMPARTO CN CAM 01.1B-3B”* in loc. Camucia - Cortona di cui alla premessa e, nello specifico, la realizzazione delle opere di urbanizzazione e le rispettive opere di raccordo con la viabilità esistente e conseguente cessione delle aree identificate nella TAV. 13; il tutto come meglio indicato negli allegati grafici facenti parte del Piano Attuativo.

Art. 2 – Opere di urbanizzazione

Il SOGGETTO ATTUATORE si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a sistemare e rendere funzionali tutte le aree di interesse pubblico comprese nel *“SUB-COMPARTO CN CAM 01.1B-3B”* come sopra specificato.

Il SOGGETTO ATTUATORE dichiara di rappresentare in solido l'obbligo di assolvere tutti gli impegni della convenzione stessa, fino a quando non venga nominato, con atto di procura, altro rappresentante. La sostituzione del rappresentante dovrà essere, in ogni modo, notificata al comune di Cortona.

Il SOGGETTO ATTUATORE assume gli oneri e gli obblighi che seguono, fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, che saranno attestati con appositi atti deliberativi e/o certificativi.

Le opere previste di seguito denominate “opere” avranno le dimensioni, le caratteristiche e le modalità costruttive previste negli elaborati del progetto definitivo descritti nelle premesse alla presente Convenzione.

Le opere di urbanizzazione a carico del SOGGETTO ATTUATORE sono quelle che rientrano nel suddetto “*SUB-COMPARTO CN CAM 01.1B-3B*”. Inoltre il SOGGETTO ATTUATORE si impegna a realizzare e a cedere contestualmente alle opere di urbanizzazione anche quelle previste nella fascia di raccordo della viabilità (fascia gialla) per la parte fronteggiante il suddetto sub-comparto.

Pertanto la presente convenzione disciplina le modalità attuative dei seguenti stralci funzionali di opere di urbanizzazione:

Stralcio 1 (di seguito Lotto 1): opere da realizzare e cedere all'amministrazione Comunale comprese all'interno del sub-comparto Cn CAM01.1B-3B

Tali opere risultano essere quelle strettamente necessarie alla funzionalità del comparto.

Sono comprese anche le opere relative allo smaltimento delle acque bianche secondo quanto evidenziato nella Relazione idraulica dell'Ing. Leonardo Duranti e sue successive integrazioni.

Stralcio n. 2 (di seguito Lotto 2): opere esterne all'area di lottizzazione comprese lungo Via dei Mori e lungo la strada traversa di via dei Mori evidenziate in giallo nella planimetria allegata alla presente convenzione (la così detta fascia gialla).

Il marciapiede da realizzare dovrà essere posizionato in maniera tale che la strada di Via dei Mori e la strada traversa di via dei Mori abbiano le dimensioni di cui all'art. 63 delle NTA del RU e del D.M. 05/11/2011 per le strade di tipo E (larghezza minima 10m).

Art. 3 - Obblighi per il Soggetto Attuatore

Il SOGGETTO ATTUATORE si obbliga irrevocabilmente anche per gli eredi, successori ed aventi causa:

- ad eseguire direttamente le opere di cui all'Art.2 entro il termine di 10 anni dalla sottoscrizione della presente convenzione.

Il SOGGETTO ATTUATORE assume gli oneri e gli obblighi che seguono, per sé ed i propri aventi causa a qualsiasi titolo. La presente Convenzione è vincolante e irrevocabile, salvo rinuncia agli interventi, fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, nei limiti di validità del Piano di Lottizzazione.

Il SOGGETTO ATTUATORE si obbliga altresì a:

- (a) cedere le aree ove insistono le opere di urbanizzazione di cui al lotto n. 1 e quelle ricadenti nella fascia di raccordo della viabilità (fascia gialla) di cui al lotto n .2;
- (b) farsi carico delle spese di accatastamento derivanti dai frazionamenti catastali per l'acquisizione a patrimonio comunale delle opere realizzate;
- (c) farsi carico delle spese notarili necessarie per l'acquisizione al comune di Cortona delle aree da cedere.
- (d) A cedere, fin da subito, le particelle catastali n. 622, 619, 616 e 612 del foglio 143 in forza di quanto stabilito dalla Del.C.C. n. 43 del 18/05/2022.

Il SOGGETTO ATTUATORE si obbliga inoltre per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria fino agli allacciamenti delle reti esistenti, e precisamente:

- a) strade e parcheggi pubblici
- b) marciapiedi
- c) impianti idrici (acquedotto)
- d) fognature (rete di fognatura bianca e nera)
- e) Adduzione elettrica, telefonica e del gas metano
- f) Illuminazione pubblica
- g) verde pubblico
- h) segnaletica stradale

Art.4 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria

Le opere di urbanizzazione primaria saranno eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore.

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a carico del SOGGETTO ATTUATORE dovranno essere presentati, per il rilascio delle dovute autorizzazioni da parte dei competenti organi comunali i progetti esecutivi, redatti sulla base del progetto allegato al Piano Attuativo relativi a viabilità, fognature, acquedotti, canalizzazioni elettriche, telefoniche e gas metano, illuminazione pubblica, parcheggi e quanto altro firmati da tecnico abilitato.

Il progetto esecutivo dovrà inoltre essere corredato di capitolato speciale d'appalto come previsto dalla normativa vigente.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui al lotto n.1 dovrà avvenire in due distinte fasi e precisamente:

PRIMA FASE

Durante questa fase saranno eseguite:

- rete di fognatura bianca completa;
- rete di fognatura nera completa;
- opere stradali: tutte ad eccezione dello strato di usura (tappeto);
- marciapiedi solo posa in opera dei cordoli e pavimentazione provvisoria mediante stesa di misto di fiume o di cava e di rifornimento di inerti a granulometria decrescente;
- spazi di sosta e parcheggio: tutte ad eccezione dello strato di usura (tappeto);
- canalizzazioni impianti di illuminazione pubblica, posa in opera pozzetti e fondazione stradale dei pali;
- movimenti di terra e piantumazione essenze di alto fusto previste nelle aree destinate a verde attrezzato;
- rete dell'impianto idropotabile;
- canalizzazioni per la distribuzione dell'energia elettrica, telefonica e gas metano;
- segnaletica stradale provvisoria.

SECONDA FASE

Durante questa fase saranno eseguite:

- opere stradali e parcheggi: ripresa delle eventuali buche e/o disconnessioni con binder e stesa del tappeto di usura;
- marciapiedi: posa in opera della pavimentazione definitiva;
- illuminazione pubblica: plnti, pali, armature, apparecchi luminosi, linee e quadri elettrici ed allacciamenti necessari a rendere funzionante la pubblica illuminazione;

- impianti di distribuzione linea elettrica, telefonica e gas metano nelle canalizzazioni previste dalla prima fase;
- sistemazione delle aree a verde con manti erbosi, siepi, arbusti etc.
- segnaletica stradale orizzontale e verticale.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui al lotto n.2 dovrà avvenire in un'unica fase da eseguire contestualmente alla prima fase delle opere di cui al lotto n.1.

Della perfetta esecuzione della prima fase delle opere di cui al lotto n.1 e di tutte le opere di cui al lotto n.2, a seguito di sopralluogo del tecnico comunale, dovrà essere rilasciato certificato di collaudo e soltanto dopo il rilascio di tale attestazione potrà essere effettuata la suddivisione delle aree in lotti fondiari edificabili e potrà essere iniziata l'esecuzione delle opere relative alla seconda fase. Finché non verrà certificata la regolare esecuzione delle opere della prima fase relative al lotto 1 e di tutte le opere relative al lotto n.2, non verranno rilasciate le concessioni per l'utilizzo dei lotti.

Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere eseguite da soggetti in possesso sia dei requisiti di ordine generale di cui agli art. 94-95-96 e 97 del D.Lgs. n. 36/2023 sia delle necessarie qualificazioni previste dal cit. D.Lgs. e dal relativo regolamento di attuazione con riguardo all'esecuzione delle opere pubbliche (e comunque previste dalla normativa vigente al momento della loro esecuzione) e saranno eseguite previo rilascio del necessario titolo abilitativo.

Il Soggetto Attuatore si impegna ad osservare il disposto dell'articolo 3 della legge 13 agosto 2010, n. 136 in merito alla tracciabilità dei flussi finanziari relativi all'appalto dei lavori inerenti l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

I nominativi degli esecutori delle opere di urbanizzazione primaria, se diversi dal SOGGETTO ATTUATORE, dovranno essere comunicati al COMUNE prima dell'inizio dei lavori stessi.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite come dettagliato di seguito:

A) Rete stradale e parcheggi pubblici:

Le strade dovranno essere costruite secondo le caratteristiche indicate nel progetto allegato al Piano di Attuativo approvato, in modo da garantire agilità e sicurezza al traffico e rapido deflusso delle acque piovane.

La costruzione di tali strade dovrà essere effettuata sotto la sorveglianza tecnica degli organi comunali che avranno pertanto libero accesso ai cantieri.

In particolare durante i lavori dovrà essere comunicata all'amministrazione:

- La data di inizio dei lavori;
- Le date di inizio delle opere di movimentazione di terreno e di realizzazione dello strato di base;
- Le date di realizzazione del binder e del tappetino della carreggiata;

Unitamente al certificato di regolare esecuzione dovrà essere presentata una relazione ed idonea documentazione fotografica attestanti le fasi e le modalità esecutive della strada e dei sotto-servizi. In particolare dovranno essere documentate le opere di movimentazione di terreno e di realizzazione dello strato di base e le opere di posa in opera del binder e del tappetino della carreggiata.

Fino al momento della consegna totale o parziale al comune di Cortona, la rete stradale sarà soggetta al regime delle strade private, gravate da servitù di transito pubblico così come previsto dalle disposizioni legislative e regolamentari.

Il SOGGETTO ATTUATORE si impegna per sé e per i suoi successori o aventi causa, a consentire il passaggio di eventuali autolinee di pubblico trasporto sulla rete stradale prima della sua cessione al comune senza alcun obbligo da parte del Comune medesimo al pagamento dei contributi, compenso od indennizzi di sorta.

Per l'esecuzione dei parcheggi dovranno essere adottati gli stessi criteri costruttivi utilizzati per le strade.

La manutenzione ordinaria e straordinaria rimarrà a carico del SOGGETTO ATTUATORE fino alla data di cessione delle opere.

B) Marciapiedi

I marciapiedi dovranno essere costruiti secondo le caratteristiche indicate nel progetto allegato al Piano Attuativo approvato. In deroga al progetto i marciapiedi dovranno essere realizzati in autobloccanti e sottofondo il cls con rete elettrosaldata. Le modalità costruttive di dettaglio e le finiture saranno comunque da concordare con l'Amministrazione preventivamente al rilascio del PdC per le opere di urbanizzazione.

Dovranno essere realizzati di larghezza minima pari a 1,50 m e saranno delimitati verso la banchina da cordolo di altezza non superiore a 15 cm.

La manutenzione ordinaria e straordinaria rimarrà a carico del SOGGETTO ATTUATORE fino alla data di cessione delle opere.

C) Impianti idrici:

Sulla base del progetto urbanistico e annesse norme tecniche il SOGGETTO ATTUATORE provvederà, previo nulla osta degli Enti preposti, alla predisposizione delle tubazioni per il passaggio della rete di distribuzione dell'acqua. Le opere eseguite e collaudate verranno cedute senza corrispettivo al comune di Cortona o agli Enti preposti.

Le norme del presente articolo si intendono comunque subordinate al rispetto di quanto prescritto dai vigenti regolamenti circa la protezione degli acquedotti e delle falde idriche.

Fino alla consegna totale o parziale al Comune tutta la predisposizione degli impianti sarà mantenuta dal SOGGETTO ATTUATORE.

D) Fognature:

Il SOGGETTO ATTUATORE si impegna a sua cura e spese all'allontanamento e smaltimento delle acque reflue in maniera separata come acque nere e acque bianche a mezzo collegamento alla fognatura principale esistente. Detta fognatura dovrà essere eseguita, previa acquisizione del nulla osta degli enti competenti, in conformità al progetto urbanistico e al PdC approvati.

La rete di fognatura bianca dovrà essere eseguita secondo e in conformità a quanto riportato anche nello studio idraulico a corredo del piano di lottizzazione. Dovranno essere previste apposite caditoie stradali per la raccolta delle acque piovane e preventivamente al rilascio del PdC relativo alle opere di urbanizzazione dovranno essere forniti gli elaborati relativi alle reti di raccolta delle acque piovane dalle strade e dai lotti.

Dovranno essere adottati opportuni accorgimenti atti a garantire il completo svuotamento dello scolmatore e delle vasche di accumulo all'interno dei lotti al con rilascio graduale per risultare vuote al verificarsi del successivo evento meteorologico.

Le opere eseguite e collaudate verranno cedute senza corrispettivo al comune di Cortona o agli Enti preposti.

Fino alla consegna totale o parziale al Comune tutta la predisposizione degli impianti sarà mantenuta dal SOGGETTO ATTUATORE.

E) Adduzione elettrica, telefonica e del gas metano

Per quanto riguarda l'adduzione elettrica il SOGGETTO ATTUATORE assume i seguenti impegni:

- Provvedere a propria cura e spese, sulla base del progetto predisposto ed approvato da e-distribuzione, alla realizzazione degli impianti necessari per la distribuzione della linea elettrica e alla realizzazione della Cabina Enel.

L'esecuzione dei lavori sarà effettuata da e-distribuzione o, previa sua autorizzazione, direttamente dal SOGGETTO ATTUATORE. In questo caso il SOGGETTO ATTUATORE si obbliga ad impiegare materiali ritenuti idonei da e-distribuzione alla quale dovranno essere preventivamente sottoposti ed eseguire i lavori sotto il controllo di e-distribuzione e dell'Ufficio Tecnico comunale per la parte di rispettiva competenza, con collaudo definitivo da eseguire da e-distribuzione e dall'ufficio Comunale per la parti di rispettiva competenza.

Tutte le opere eseguite verranno cedute a e-distribuzione. Sarà a carico del SOGGETTO ATTUATORE la manutenzione e la gestione dell'impianto fino alla consegna a e-distribuzione.

Per quanto riguarda l'adduzione telefonica il SOGGETTO ATTUATORE assume i seguenti impegni:

- Provvedere a propria cura e spese, sulla base del progetto predisposto ed approvato da TIM, alla realizzazione degli impianti necessari per la distribuzione della linea telefonica.
- L'esecuzione dei lavori sarà effettuata da TIM o, previa sua autorizzazione, direttamente dal SOGGETTO ATTUATORE. In questo caso il SOGGETTO ATTUATORE si obbliga ad impiegare materiali ritenuti idonei da TIM alla quale dovranno essere preventivamente sottoposti ed eseguire i lavori sotto il controllo di TIM e dell'Ufficio Tecnico comunale per la parte di rispettiva competenza, con collaudo definitivo da eseguire da TIM e dall'ufficio Comunale per la parti di rispettiva competenza.
- Tutte le opere eseguite verranno cedute a TIM. Sarà a carico del SOGGETTO ATTUATORE la manutenzione e la gestione dell'impianto fino alla consegna a TIM.

Per quanto riguarda l'adduzione del Gas Metano il SOGGETTO ATTUATORE assume i seguenti impegni:

- Provvedere a propria cura e spese, sulla base del progetto predisposto ed approvato da Centria Reti Gas, alla realizzazione della predisposizione di tubazione per la distribuzione del gas metano.
- L'esecuzione dei lavori sarà effettuata da Centria Reti Gas o, previa sua autorizzazione, direttamente dal SOGGETTO ATTUATORE. In questo caso il SOGGETTO ATTUATORE si obbliga ad impiegare materiali ritenuti idonei da Centria Reti Gas alla quale dovranno essere preventivamente sottoposti ed eseguire i lavori sotto il controllo di Centria Reti Gas e dell'Ufficio Tecnico comunale per la parte di rispettiva competenza, con collaudo definitivo da eseguire da Centria Reti Gas e dall'ufficio Comunale per la parti di rispettiva competenza.
- Tutte le opere eseguite verranno cedute al Comune di Cortona. Sarà a carico del SOGGETTO ATTUATORE la manutenzione e la gestione dell'impianto fino alla consegna al Comune di Cortona.

F) Impianto di illuminazione pubblica

- Il SOGGETTO ATTUATORE si impegna a sua cura e spese, sulla base del progetto definitivo approvato dalla Società che gestisce l'impianto di illuminazione pubblica (Citelium), alla realizzazione degli impianti necessari per l'illuminazione pubblica della rete viaria. Per impianto illuminazione pubblica si intende la rete completa delle canalizzazioni, delle palificazioni complete degli apparecchi illuminanti, delle armature e degli allacciamenti necessari per renderlo funzionante. L'esecuzione dei lavori sarà effettuata sotto il controllo dell'Ufficio Tecnico Comunale. Tutte le opere eseguite verranno cedute al Comune di Cortona. Sarà a carico del SOGGETTO ATTUATORE la manutenzione e la gestione dell'impianto fino alla consegna al Comune di Cortona.

G) Segnaletica stradale

- Il SOGGETTO ATTUATORE si impegna a sua cura e spese, sulla base del progetto definitivo approvato dai Vigili Urbani alla realizzazione della segnaletica orizzontale e verticale. L'esecuzione dei lavori sarà effettuata sotto il controllo dell'Ufficio Tecnico Comunale e dei Vigili Urbani. Tutte le opere eseguite verranno cedute al Comune di Cortona. Sarà a carico del SOGGETTO ATTUATORE la manutenzione e la gestione della segnaletica fino alla consegna al Comune di Cortona.

La segnaletica provvisoria apposta durante la prima fase delle opere di urbanizzazione dovrà anch'essa essere approvata di Vigili Urbani.

H) Verde Pubblico Attrezzato

- Le aree destinate a verde pubblico attrezzato dovranno essere costruite secondo le caratteristiche indicate nel progetto allegato al Piano Attuativo approvato e secondo quanto indicato nel parere di esclusione dalla procedura di VAS.
- La manutenzione ordinaria e straordinaria rimarrà a carico del SOGGETTO ATTUATORE fino alla data di cessione delle opere.

La cessione di tutte le opere eseguite è regolata dalle disposizioni contenute nei successivi articoli.

Art.5 - Cessione delle aree ed esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria

Poiché non sono previste aree di urbanizzazione secondaria da cedere ai sensi dell'art. 22 delle NTA del RU vigente in luogo della cessione sarà prevista la monetizzazione delle stesse nelle quantità previste dallo stesso art. 22 e con valori uguali a quelli attribuiti dall'Amministrazione Comunale ai fini dell'applicazione dell'IMU.

Detta monetizzazione sarà corrisposta al momento del ritiro dei PdC relativi ai singoli lotti e detto importo sarà calcolato sulla base della SE dell'edificio in progetto.

Art.6 - Importo opere, relativo scomputo e contributo concessorio

Il SOGGETTO ATTUATORE, in relazione alla presente convenzione, si obbliga in proprio e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, alla realizzazione delle opere sopra descritte con le modalità definite nella progettazione definitiva allegata alla richiesta di approvazione del Piano Attuativo. Secondo quanto desumibile dal computo metrico allegato alla progettazione definitiva l'importo complessivo delle opere di urbanizzazione ammonta a:

€ per le opere relative al Lotto 1

€..... per le opere relative al Lotto 2

Tali valori sono da ritenersi come importo minimo dei lavori da effettuare e dovrà essere verificato in sede di presentazione della richiesta di PdC che dovrà essere corredata di progetto esecutivo redatto ai sensi dell' art. 41 del D.Lgs 36/2023 riportante nel dettaglio lo stato di fatto e di progetto e il computo metrico di dettaglio che dovrà tener conto dei prezzi adeguati alla tipologia di intervento che varrà approvato.

L'importo sopra determinato di €..... dovrà inoltre essere verificato in sede di esecuzione delle opere con consegna dei SAL e del Computo finale dei lavori.

Nel caso che l'importo delle opere risulti superiore agli importi sopra stabiliti, il SOGGETTO ATTUATORE sarà comunque tenuto alla completa realizzazione delle opere, senza onere alcuno per il Comune. Nel caso invece che l'importo delle opere risulti inferiore a quanto sopra stabilito detto importo dovrà essere eventualmente approvato dal Consiglio comunale con modifica della presente convenzione.

Per le opere di cui al lotto n .1, come stabilito dalla Del. C.C. n. 14 del 28/02/2018 e all'Art. 191 c.5 della L.R. 65/2014 non sono dovuti gli oneri di urbanizzazione primaria fino all'importo massimo di € (pari ad €..... detratto il ribasso percentuale del 26%, come stabilito all'Art. 17 del "Regolamento Comunale di disciplina dei contributi in materia edilizia di cui alla Del.C.C. n. 14 del 28/02/2018").

Tutte le opere realizzate all'interno del SUB-COMPARTO CN CAM 01.1B-3B, se non autorizzate allo scomputo con successivo atto, sono assoggettate al pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria e costo di costruzione, la proprietà, infatti, corrisponderà al Comune di Cortona, al momento del rilascio del permesso di costruire, la completa somma degli oneri di urbanizzazione secondaria e costo di costruzione derivante dalle aliquote in vigore a quel momento.

In tutti i casi, ai sensi degli articoli 183 e seguenti della L.R. 65/2014, il contributo di costruzione va interamente corrisposto con le modalità e gli importi stabiliti dalle deliberazioni regionali e comunali.

Non saranno, in ogni caso, ammessi a scomputo tutti i lavori da porre in essere su aree sia pubbliche che private, al fine di allacciare gli immobili di cui al Piano di Lottizzazione alle reti dei sottoservizi pubblici già esistenti ancorché necessitanti di adeguamento, potenziamento ed integrale sostituzione. Tali lavori, pertanto, saranno effettuati a totale cura e spese del SOGGETTO ATTUATORE stesso, il quale, ai fini della loro esecuzione, dovrà interfacciarsi, coordinarsi ed accordarsi direttamente con i soggetti gestori dei succitati sottoservizi con la collaborazione del Comune.

Art.7 - Oneri Ulteriori

Il SOGGETTO ATTUATORE si obbliga a versare, al COMUNE:

a) gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria eventualmente eccedenti il costo, secondo quanto previsto al precedente articolo 5, delle opere di urbanizzazione primaria ammesse a scomputo;

b) il contributo relativo al costo di costruzione di cui all'art 16 comma 3 del D.P.R. 380/2001 e di cui all'art 185 della L.R.T n. 65/2014;

c) i diritti comunali di segreteria.

Il SOGGETTO ATTUATORE sarà, altresì, tenuto a corrispondere la “monetizzazione per le urbanizzazioni secondarie” prevista dall'art. 22 del RU vigente e meglio descritta al precedente art. 5 della presente convenzione.

Faranno carico al SOGGETTO ATTUATORE i costi di manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria fino alla data della loro consegna al COMUNE a seguito di regolare collaudo delle medesime e loro trasferimento in proprietà a quest'ultimo. Faranno altresì carico al SOGGETTO ATTUATORE gli oneri derivanti dalla costituzione delle garanzie, a favore del COMUNE, per la perfetta esecuzione a regola d'arte delle opere di urbanizzazione primaria e le spese inerenti e conseguenti alla stipula della presente convenzione.

Il SOGGETTO ATTUATORE sarà responsabile delle opere di urbanizzazione primaria realizzate fino alla loro presa in consegna da parte del COMUNE a seguito di regolare collaudo delle medesime e loro trasferimento in proprietà a quest'ultimo. Il SOGGETTO ATTUATORE sarà inoltre responsabile, ai sensi degli artt. 1667, 1668, 1669 del Codice civile, dei vizi, delle difformità, dei difetti e della rovina delle opere di urbanizzazione primaria realizzate.

Art. 8 – Collaudo

La conclusione effettiva dei lavori deve essere attestata dal Direttore dei lavori unitamente al certificato di regolare esecuzione delle opere che dovrà essere corredato di :

- Contabilità finale dei lavori;
- Collaudo dei sotto-servizi da parte degli enti preposti;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico di illuminazione pubblica;
- Elaborati grafici riportanti i tracciati dei sottoservizi e gli schemi di realizzazione del sottofondo per strade, parcheggi e marciapiedi;
- Elaborati catastali con appositi frazionamenti relativi alle opere da cedere all'Amministrazione Comunale e alle opere su cui apporre servitù pubblica.

Il collaudo tecnico è effettuato dal direttore dei lavori o dal altro tecnico abilitato incaricato dal SOGGETTO ATTUATORE.

Il collaudo effettuato dal Tecnico dell'amministrazione è finalizzato alla verifica delle dichiarazioni effettuate dal Direttore dei lavori/Collaudatore, alla verifica delle certificazioni

e della documentazione necessarie, ivi compresi eventuali elaborati grafici e catastali atti a individuare precisamente la localizzazione e qualità delle opere in funzione della diversa destinazione d'uso. Il tecnico collaudatore dell'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di effettuare saggi e prove di laboratorio con oneri a carico del soggetto Attuatore.

Su tutte le opere di urbanizzazione realizzate deve essere attestata la regolare esecuzione delle opere stesse rispetto al progetto esecutivo ed alle modifiche in corso d'opera formalmente condivise ed approvate dal Comune medesimo.

Nel caso di collaudo delle sole opere relative al Sub-comparto in oggetto e temporalmente prima rispetto alle opere del Sub-comparto Ccam01.1B-3B, la strada realizzata dovrà essere dotata, sulla parte finale, di un'apposita area per il ricircolo dei mezzi.

Il SOGGETTO ATTUATORE si impegna espressamente a fornire la massima collaborazione e assistenza all'Amministrazione Comunale e al collaudatore in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dagli stessi nonché al tempestivo ripristino dei difetti costruttivi riscontrati.

In caso di inadempimento degli impegni di cui ai commi che precedono il Tecnico comunale dichiara la "non collaudabilità" di tutte o parte delle opere con conseguente escussione della fidejussione.

La manutenzione ordinaria e straordinaria rimarrà a carico dei proponenti fino alla data di cessione delle opere di urbanizzazione.

Il Comune ha la facoltà di riservarsi, in sede di stipula il riconoscimento di servitù costituite a garanzia dei servizi di pubblica utilità.

Art. 9 - Agibilità degli edifici realizzati

Gli edifici previsti nel "*SUB-COMPARTO CN CAM 01.1B-3B*" non potranno essere dichiarati abitabili o agibili se a tale momento non saranno dotati delle opere di urbanizzazione previste nel "*SUB-COMPARTO CN CAM 01.1B-3B*" e le stesse non siano state collaudate.

Art. 10 - Garanzie finanziarie

Le opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione dovranno essere realizzate entro il termine di 10 (dieci) anni dalla data di stipula della presente convenzione.

A garanzia della perfetta esecuzione delle stesse è stata fornita all'Amministrazione Comunale idonea polizza fidejussoria bancaria o assicurativa n° del

.....presso dell'importo di €..... relativo all'intero valore delle opere previsto dalla progettazione definitiva maggiorato di una quota pari al 5% per ogni anno concesso per la loro esecuzione a copertura di eventuali aumenti del costo di realizzazione delle opere nel corso dell'esecuzione, nonché delle spese che possono derivare al Comune nel caso di inadempimento dell'obligato secondo quanto stabilito all'Art. 16 del Regolamento sugli oneri di urbanizzazione approvato con Del.C.C. n. 14 del 28/02/2018.

La garanzia non può essere estinta e la fideiussione come sopra prestata non può essere riconsegnata, se non previa approvazione espressa da parte del Comune, mediante apposito atto deliberativo, del collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e attestazione del medesimo di regolarità di ogni altro adempimento connesso.

La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficiario della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione comunale. In ogni caso i Soggetti Attuatori sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori.

Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura del Soggetto Attuatore, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

Qualora in nel corso dei lavori, in dipendenza delle variazioni dei costi di costruzione, la garanzia prestata non corrispondesse pienamente agli importi necessari per la realizzazione delle opere previste dal progetto, l'amministrazione comunale ha facoltà di chiedere una garanzia integrativa in ragione dell'aggiornamento dei costi stessi.

La garanzia finanziaria prestata all'Amministrazione Comunale potrà essere svincolata solo ad avvenuto collaudo di tutte le opere previste nella presente convenzione. Non è previsto lo svincolo parziale della suddetta garanzia.

Art.11 - Inadempienza

Nel caso di inadempienza da parte del SOGGETTO ATTUATORE, l'Amministrazione Comunale, previa intimazione con assegnazione di un termini di mesi sei (6), ha facoltà di sostituirsi allo stesso per l'esecuzione delle opere mancanti, rimettendo l'importo a carico del SOGGETTO ATTUATORE.

Nel caso di inadempienza l'Amministrazione, comunque, provvederà, a titolo di risarcimento, all'escussione della polizza fidejussoria e a disporre della stessa nel modo che riterrà più opportuno.

Per l'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il SOGGETTO ATTUATORE autorizza il comune di Cortona a disporre della fidejussione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a qualunque titolo per i pagamenti che il comune dovrà fare.

Non sarà però considerata inadempienza del SOGGETTO ATTUATORE la rinuncia all'attuazione totale del "*SUB-COMPARTO CN CAM 01.1B-3B*" e quindi in tal caso l'Amministrazione Comunale non potrà richiedere alcun risarcimento o danno per la non attuazione del sub-comparto né tanto meno escutere la fidejussione in suo favore. Rimane comunque il fatto che il SOGGETTO ATTUATORE potrà rinunciare di attuare i comparti/sub-comparti senza compromettere la sequenzialità temporale riportata nel punto 3) della TAV 01 RTI e nell'Art. 15 della presente convenzione.

Art. 12 - Cessione delle opere ad uso pubblico

Il SOGGETTO ATTUATORE si obbliga a cedere all'Amministrazione Comunale le opere ad uso pubblico come riportate nella TAV. 04 relativamente all'attuazione del "*SUB-COMPARTO CN CAM 01.1B-3B*" entro 60 giorni dal collaudo eseguito dalla medesima Amministrazione comunale con esito positivo.

In particolare le aree da cedere al Comune saranno da precisare con apposito frazionamento catastale da predisporre dopo la realizzazione delle opere.

Inoltre il SOGGETTO ATTUATORE si impegna ad eseguire qualsiasi opera di manutenzione ordinaria e straordinaria dei parcheggi ad uso pubblico per suo un regolare mantenimento e al fine di provvedere a mantenerlo in efficienza e sicurezza, fino alla sua sopra prospettata cessione al Comune.

Art. 13 - Spese

Le spese di registrazione e trascrizione del presente atto sono a carico del SOGGETTO ATTUATORE così come le spese di frazionamento catastale per individuare correttamente le aree destinate alla cessione esattamente secondo le indicazioni delle tavole di progetto. Tutte le spese, ivi comprese le spese notarili, relative agli atti di cessione delle aree di cui alla presente convenzione saranno a carico del SOGGETTO ATTUATORE che potrà avvalersi delle agevolazioni di cui alla legge 28 giugno 1943 n.666 oltre all'applicazione di altri benefici successivi se più favorevoli.

Quanto sopra salvi e riservati i diritti di terzi verso i quali il Comune di Cortona viene sollevato indenne da ogni responsabilità da parte del SOGGETTO ATTUATORE.

Art.14 - Validità convenzione

La presente convenzione ha validità di 10 anni dalla data della sua sottoscrizione.

Il Piano di Lottizzazione di cui alla Richiesta prot. n. del (Pratica Edilizia n. D/.....).ha validità di anni 10 dalla data di pubblicazione sul BURT dell'approvazione definitiva.

Art.15 – Sequenza temporale con le lottizzazioni dei comparti e sub-comparti limitrofi

I comparti CnCAM01.1A, CnCAM01.2, CnCAM01.3A e CnCAM01.1B-3B saranno attuati secondo il seguente ordine temporale:

- 1) CnCAM01.1A: comparto che dovrà partire per primo
- 2) CnCAM01.2: il comparto potrà essere attuato anche contemporaneamente al comparto CnCAM01.A, ma le opere non potranno essere collaudate se prima non sia intervenuto il collaudo delle opere di cui al comparto CnCAM01.A
- 3) CnCAM01.1B-3B: il comparto potrà essere attuato anche contemporaneamente al comparto CnCAM01.A, ma le opere non potranno essere collaudate se prima non sia intervenuto il collaudo delle opere di cui al comparto CnCAM01.A
- 4) CnCAM01.3A: il comparto potrà essere attuato anche contemporaneamente al comparto CnCAM01.1A, CnCAM01.2 e CnCAM01.1B-3B, ma le opere non potranno essere collaudate se prima non sia intervenuto il collaudo delle opere di cui ai comparti suddetti.

In mancanza rispetto dei termini temporali sopra descritti gli edifici non potranno essere dichiarati agibili ed abitabili.

Art.16 – Alienazione a terzi e obblighi reali da trascrivere nei successivi rogiti di vendita

In caso di alienazione parziale delle aree oggetto della convenzione urbanistica, gli obblighi assunti dal SOGGETTO ATTUATORE si trasferiscono agli aventi causa, salvo diverse ed espresse clausole contenute negli atti di trasferimento.

In caso di alienazione delle aree che dovranno essere oggetto di realizzazione delle opere di urbanizzazione da cedere al Comune (strade, parcheggi, parchi/giardini, etc., ad esclusione dei lotti edificabili), gli obblighi assunti dal SOGGETTO ATTUATORE, con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.

E' fatto divieto di frazionare e trasferire agli acquirenti dei lotti e/o alloggi, in tutto o in parte, la titolarità dell'obbligo a realizzare le opere di urbanizzazione.

I sottoscrittori del presente atto sono tenuti a comunicare all'Amministrazione comunale ogni variazione del titolo di proprietà al fine dell'applicabilità delle obbligazioni nello stesso contenute.

In caso di trasferimento delle aree oggetto di realizzazione delle opere di urbanizzazione le garanzie già prestate dal SOGGETTO ATTUATORE non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

I soggetti attuatori rimangono quindi obbligati in solido con i successori ed aventi causa, per tutto quanto specificato nei patti della presente convenzione urbanistica.

Nel caso di trasferimento della proprietà degli immobili inclusi nel piano di lottizzazione che trattasi a terzi il SOGGETTO ATTUATORE si obbliga a dare atto delle obbligazioni della presente convenzione;

Il soggetto attuatore si obbliga ad istituire a sua cura e spese e ad includere nei rogiti di vendita eventuali servitù perpetue ed inamovibili, a favore degli enti preposti, relativamente ad elettrodotti, gasdotti, acquedotti ed altri servizi, che interessassero il comparto come infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento;

In ogni atto di alienazione dell'immobile in oggetto, che intervenga nel periodo di validità della presente convenzione urbanistica, l'acquirente dovrà dichiarare:

- A) di essere pienamente consapevole che l'immobile acquistato è soggetto al Piano di lottizzazione in questione e alla relativa convenzione urbanistica;

B) di conoscere e accettare ogni e qualsiasi obbligo che compete alla parte acquirente nei confronti del Comune in ottemperanza alla presente convenzione urbanistica.

Art. 17 - Responsabilità del soggetto attuatore nei confronti di terzi

Il SOGGETTO ATTUATORE si obbliga a tenere indenne il Comune da ogni e qualsiasi azione, pretesa, molestia o altro che possa derivare al Comune da terzi in dipendenza degli obblighi assunti con la presente convenzione o comunque in diretta dipendenza della convenzione stessa

Art. 18 - Clausole finali

Per quanto non espressamente stabilito nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi e regolamenti vigenti.

Qualsiasi controversia inerente la presente convenzione è devoluta alla cognizione della competente Autorità Giudiziaria del Foro di Arezzo.

Cortona _____