

COMUNE di CORTONA (Ar)

Schema di Convenzione

PIANO DI UTILIZZO – EX LOTTIZZAZIONE REDOLA

*ai sensi dell'art. 27 delle NTA del RU vigente di un'area produttiva (ex Lottizzazione D4)
sito in Terontola, voc. Redola, Cortona (Ar)*

Proprietà:

- 1) Bettoni Claudia nata a San Lorenzo Nuovo (VT) il 26/01/1958, Codice Fiscale BTTCLD58A66H969K, residente in Cortona C.S. Pietraia n°16;
- 2) Ceccarelli Federico nato ad Arezzo il 10/01/1989, Codice Fiscale CCCFRC89A10A390X, residente in Cortona C.A. Montecchio n°9;
- 3) Cherubini Chiara nata ad Arezzo il 23/08/1978, Codice Fiscale CHRCHR78M63A390Z, residente in Castiglion Fiorentino Località Montecchio n°129;
- 4) Cherubini Serena nata ad Arezzo il 15/11/1974, Codice Fiscale CHRSRN74S55A390X, residente in Cortona C.S. San Martino a Bocena n°371;
- 5) Valdambrini Erika nato a Sinalunga (SI) il 22/10/1979, Codice Fiscale VLDRKE79R62A468A, residente in Cortona C.A. Ossaia n°32, in qualità di Amministratore della società Redola s.r.l.
- 6) Mangani Luca nato a Perugia il 19/01/1978, Codice Fiscale MNGLCU78A19G478P, residente in Cortona Via 1 Maggio 19/D, in qualità di Amministratore della società Golden Car s.r.l.

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 area ex Lottizzazione in zona D1 voc. Redola, comparto edificatorio posto in Loc.Camucia, lungo Via dei Mori denominato "*ex Lottizzazione Redola*", 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:

- con DCC n. 156 del 20.09.1999 è stato approvato il piano Lottizzazione di zona D4 (come da PRG vigente alla data di approvazione) sita in Cortona loc. Terontola, voc. "Redola" e lo schema di convenzione riferito al Piano Attuativo;
- in data 14/02/2000 è stata stipulata Convenzione Rep. N. 110381 Racc. n. 13087 per la Lottizzazione Redola di cui sopra;
- le aree ricomprese all'interno della Lottizzazione Redola avevano destinazione come zona di espansione a prevalente funzione produttiva D4 e verde privato secondo quanto previsto dal PRG del comune di Cortona approvato con D.C.R. Toscana n.211 del 7.03.21995;
- la convenzione suddetta all'art. 7 – "*Cessione delle aree e tempi di attuazione dell'urbanizzazione*" prevedeva che le opere di urbanizzazione potessero essere eseguite anche in due fasi:
 - **PRIMA FASE:**
 - rete di fognatura chiara completa
 - rete di fognatura nera completa;
 - tutte le opere stradali ad eccezione dello strato di usura della carreggiata, della pavimentazione del marciapiede e della installazione della zanella;
 - impianto di illuminazione pubblica, palificazione, eventuali canalizzazioni ed eventuali paloni di trasformazione per la rete di illuminazione

- movimenti di terra e piantumazioni delle essenze di alto fusto presenti nella zona a verde pubblico
- predisposizione della rete di acqua potabile
- canalizzazioni per l'ENEL primaria fino ai lotti, del servizio telefonico e predisposizione rete metano;
- parcheggi pubblici e segnaletica provvisoria;

Durante questa fase la pavimentazione dei marciapiedi era prevista eseguita provvisoriamente mediante stesa di misto di fiume o di cava e rifiorimento con inerti a granulometria decrescente, quali pietrischetti graniglie ecc.

▪ **SECONDA FASE:**

- opere stradali, strato d' usura della carreggiata, pavimentazione definitiva dei marciapiedi, zanella;
- impianto di illuminazione, apparecchi luminosi ed allacciamento necessari a rendere funzionante la pubblica illuminazione;
- impianto di distribuzione dell'energia elettrica e della rete telefonica ai privati nelle canalizzazioni predisposte nella prima fase;
- sistemazione delle aree a verde con manti erbosi e siepi;
- segnaletica stradale.

- in data 29/08/2000 è stato rilasciato Certificato di Collaudo delle opere di urbanizzazione relativo alla PRIMA FASE a firma del Dirigente del comune di Cortona;

- le opere di urbanizzazione primaria risultano solo in parte realizzate;

- con prot. n. 5967 del 15/02/2024 e successive integrazioni prot. n. 7736 del 01/03/2024, prot. 11429 del 29.03.2024 e prot. n. 12234 del 05.04.2024 è pervenuta richiesta di modifica della convenzione proposta dagli attuali proprietari sig.ri Bettoni Claudia, Cherubini Serena, Cherubini Chiara, Valdambrini Erika, Ceccarelli Federico per la Lottizzazione Redola sottoscritta in data 14/02/2000 Rep. N. 110381 Racc. n. 13087 come da tavole di seguito elencate:

ALLEGATO 1 (Prot. GE/2024/0011429)	1.Dettaglio Verifica Indici Superficie a Verde e Parcheggi.pdf.p7m
ALLEGATO 1 (Prot. GE/2024/0012234)	Computo Metrico.PDF.p7m
ALLEGATO 3 (Prot. GE/2024/0012234)	Relazione Descrittiva.pdf.p7m
ALLEGATO 4 (Prot. GE/2024/0012234)	Tav.1 Inquadramento Urbanistico A1.pdf.p7m
ALLEGATO 5 (Prot. GE/2024/0012234)	Tav.2 Planimetria Generale Stato autorizzato A1.pdf.p7m
ALLEGATO 6 (Prot. GE/2024/0012234)	Tav.3 Planimetria Generale Stato di Progetto A1.pdf.p7m
ALLEGATO 7 (Prot. GE/2024/0012234)	Tav.4 Planimetria Generale Stato autorizzato Fognatura e acquedotto A1.pdf.p7m
ALLEGATO 8 (Prot. GE/2024/0012234)	Tav.5.1 Planimetria Generale Rete stato di progetto Fognatura e

acquedotto A1.pdf.p7m

ALLEGATO 9 (Prot. GE/2024/0012234)	Tav.6 Planimetria Generale Stato realizzato rete gas_ elettrico_ telefonico.pdf.p7m
ALLEGATO 10 (Prot. GE/2024/0012234)	Tav.7 Planimetria Generale Stato di progetto rete gas_ elettrico_ telefonico.pdf.p7m
ALLEGATO 11 (Prot. GE/2024/0012234)	Tav.8 Planimetria Generale Stato di progetto aree da cedere.pdf.p7m

- l'ufficio ha provveduto a redarre apposite NTA da applicare per il piano di utilizzazione ed identificare in maniera esatta le aree da cedere come meglio riportato nella tav. 8 bis;
- con Del.C.C. n. 60 del 30/09/2011 è stato approvato il Regolamento Urbanistico che classifica l'area dell'ex Lottizzazione Redola come zone D e sottozona D1 sottoposta ad intervento diretto e normata ai sensi degli artt. 25 e 27 delle NTA del RU vigente;
- con Del.C.C. n° 112 del 21/12/2023 del Comune di Cortona è stata approvata ai sensi degli artt. 19 e 20 della L.R. 65/2014 il Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Cortona, Castiglion Fiorentino, Foiano della Chiana che classifica l'area come esterna al territorio urbanizzato, in area agricola.
- per il combinato disposto degli artt. 7 e 37 delle NTA del PSI non risulta possibile l'edificazione di ulteriori volumetrie in area agricola, esterne al territorio urbanizzato, sulle aree della ex lottizzazione Redola, ancorché il RU vigente consenta ancora potenzialità edificatoria residua;
- il PROGETTO DI UTILIZZAZIONE risulta normato dall'art. 27 delle NTA del RU e prevede:

“In relazione ad interventi di particolare rilevanza o complessità urbanistica (....)la redazione la richiesta di permesso di costruire o la denuncia di inizio di attività dovranno essere integrati da un progetto di utilizzazione e di inserimento ambientale esteso ad un'area urbanisticamente significativa. Il piano di utilizzazione dovrà contenere anche il progetto delle opere di urbanizzazione ritenute necessarie alla attuazione degli interventi. Esso sarà approvato dagli organismi tecnici competenti e potrà essere subordinato alla stipula di una convenzione che regoli i rapporti tra l'Amministrazione ed i soggetti attuatori.

- la presente convenzione riguarda esclusivamente l'ex Lottizzazione Redola e le rispettive opere di raccordo con la viabilità esistente e ampliamento della strada vicinale (fascia di raccordo della viabilità), vedi Art.2 e planimetria allegata Tav. 8 e 8bis;

- l'oggetto dell'intervento è il completamento delle opere di urbanizzazione primaria e la realizzazione ed adeguamento funzionale delle opere di urbanizzazione rappresentate nella Tavola 8 e 8bis oltre alle rispettive opere di raccordo con la viabilità esistente;
- che i terreni dell'area in questione nella loro globalità sono riconosciuti come comparto autonomo e sufficiente e quindi idoneo alla edificazione e alla realizzazione di opere di urbanizzazione;

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 nell'area della **ex Lottizzazione Redola** in loc. Terontola - Cortona di cui alla premessa e, nello specifico, la realizzazione e il completamento delle opere di urbanizzazione e le rispettive opere di raccordo con la viabilità esistente e conseguente cessione delle aree identificate nella TAV. 8 e 8bis.

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 **ex Lottizzazione Redola** 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 **Piano di Utilizzazione Redola**. Inoltre il SOGGETTO

ATTUATORE si impegna a realizzare e a cedere contestualmente alle opere di urbanizzazione anche quelle previste sulla strada vicinale di accesso come meglio indicato nelle Tavole del Progetto di utilizzazione.

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

Stralcio 1: opere da realizzare e cedere all'amministrazione Comunale comprese all'interno dell'area della ex Lottizzazione come indicate nelle Tavole del Piano di Utilizzazione e di seguito descritte:

- a) Costruzione della rete stradale interna ed esterna all'area con le modalità a condizioni precisate nel successivo art. 4, nelle tav. 3, 5 e 7 del Progetto di utilizzazione e nel Computo metrico;
- b) Verifica delle opere di fognatura già collaudate atte ad assicurare un corretto e sollecito smaltimento delle acque chiare e nere in conformità alle disposizioni dell'ufficio tecnico con le modalità a condizioni precisate nel successivo art. 4, nelle tav. 3, 5 e 7 del Progetto di utilizzazione e nel Computo metrico; Le fognature delle acque nere saranno collegate ai fabbricati esistenti solo previo idoneo impianto di depurazione e apposita autorizzazione AUA. Rimarrà comunque in carico ai "lottizzandi" la manutenzione ordinaria e straordinaria della fognatura nera fino al punto di scarico;
- c) Verifica dell'impianto di illuminazione pubblica già realizzato, integrazione per le parti mancanti e modifica dell'impianto per adeguamento alla rete stradale da acquisire;
- d) Verifica della rete Enel e Telecom in conformità alle disposizioni degli enti interessati con le modalità e condizioni precisate nel successivo art. 4, nelle tav. 3, 5 e 7 del Progetto di utilizzazione e nel Computo metrico;
- e) Sistemazione delle aree a verde con le modalità e condizioni precisate nel successivo art. 4, nelle tav. 3, 5 e 7 del Progetto di utilizzazione e nel Computo metrico;
- f) Verifica dell'impianto di adduzione idrica già collaudato; L'impianto non sarà comunque messo in funzione perché non presente nell'area l'acquedotto pubblico. Gli immobili saranno forniti della necessaria adduzione idrica mediante realizzazione di pozzi privati.
- g) Non sarà invece realizzata la linea di adduzione del gas metano in quanto non presente nell'area;

Dette opere sono suddivisibili in:

PRIMA FASE: così come indicate nella convenzione già stipulata in data 14/02/2000 è Rep. N. 110381 Racc. n. 13087. Opere già collaudate in data 29/08/2000. Saranno ulteriormente verificate e acquisite per la sola parte evidenziata nelle tavole del Progetto di Utilizzazione;

SECONDA FASE:

Durante questa fase saranno eseguite le restanti opere e precisamente:

- Opere stradali, strato d'usura della carreggiata, pavimentazione definitiva dei marciapiedi, zanella;
- Impianto di illuminazione, apparecchi luminosi ed allacciamento necessari a rendere funzionante la pubblica illuminazione;
- Sistemazione delle aree a verde;
- Segnaletica stradale;

Stralcio n. 2: opere esterne all'area comprese lungo la strada vicinale di accesso all'area riguardanti l'allargamento della strada al fine di rendere idoneo l'accesso all'area.

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 3 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 Progetto di utilizzazione.

Il SOGGETTO ATTUATORE si obbliga altresì a:

- a. cedere le aree ove insistono le opere di urbanizzazione e le aree ricadenti nella fascia di raccordo della viabilità come indicato nella Tav. 8bis;
- 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.

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 e telefonica
- 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, firmati da tecnico abilitato e redatti sulla base del progetto allegato al Piano di Utilizzazione, relativi a: viabilità, fognature, acquedotti, canalizzazioni elettriche e telefoniche, illuminazione pubblica, parcheggi e quanto altro.

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

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione restanti dovrà avvenire in un'unica fase.

Della perfetta esecuzione delle opere di urbanizzazione, a seguito di sopralluogo del tecnico comunale, dovrà essere rilasciato certificato di collaudo e soltanto dopo il rilascio di tale attestazione potrà essere rilasciato certificato di agibilità per gli immobili.

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 (Tav. 3), 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 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, anche a mezzo di saggi postumi, 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 Progetto approvato. Le modalità costruttive di dettaglio e le finiture saranno comunque da concordare con l'Amministrazione preventivamente al rilascio dei titoli 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:

Le tubazioni per il passaggio della rete di distribuzione dell'acqua sono già state eseguite e collaudate. Le opere dovranno essere sottoposte a nuova verifica e, secondo il tracciato riportato nelle Tav. 3, 5 e 7, 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.

Sarà effettuata una verifica delle opere di fognatura già collaudate atta ad assicurare un corretto e sollecito smaltimento delle acque chiare e nere in conformità alle disposizioni dell'ufficio tecnico. Le fognature delle acque nere saranno collegate ai fabbricati esistenti solo previo idoneo impianto di depurazione e apposita autorizzazione AUA. Rimarrà comunque in carico ai "lottizzandi" la manutenzione ordinaria e straordinaria della fognatura nera fino al punto di scarico.;

Per la rete di fognatura bianca dovranno essere previste apposite caditoie stradali per la raccolta delle acque piovane e preventivamente al rilascio del titolo per le opere di urbanizzazione dovranno essere forniti gli elaborati relativi alle reti di raccolta delle acque piovane dalle strade e dai lotti.

Le opere eseguite e collaudate verranno cedute senza corrispettivo al comune di Cortona o agli Enti preposti. La rete di fognatura nera rimarrà comunque di proprietà del soggetto Attuatore ma in qualsiasi momento ed in qualsiasi tempo il Comune può procedere

all'acquisizione gratuita della suddetta rete. Reciprocamente gli attuali proprietari, per se' e per i loro aventi causa, si impegnano con questo atto alla cessione gratuita della suddetta rete di fognatura nera come meglio rappresentate nella planimetria di cui alla Tav. 5. Inoltre i proprietari si impegnano ad eseguire qualsiasi opera di manutenzione ordinaria e straordinaria sulla suddetta rete, sulla quale verrà istituita la servitù di uso pubblico, per un regolare mantenimento e al fine di provvedere a mantenerle in efficienza e sicurezza, sollevando l'Amministrazione da eventuali responsabilità che possano derivare.

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

E. Adduzione elettrica e telefonica

Le opere sono già state realizzate e collaudate.

Per quanto riguarda l'adduzione elettrica, 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, 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.

Non sono previste opere di distribuzione del gas metano in quanto l'area non risulta metanizzata.

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 (Citelum), alla realizzazione degli impianti necessari per l'illuminazione pubblica della rete viaria e/o all'adeguamento degli impianti già realizzati. 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.

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.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 nel progetto di utilizzazione (si veda in particolare Tav. 3, 5, 7).

Secondo quanto desumibile dal computo metrico allegato alla progettazione definitiva l'importo delle opere di urbanizzazione da completare ammonta a :

€.....

Tali valori sono da ritenersi come importo minimo dei lavori da effettuare e dovrà essere verificato in sede di presentazione del titolo edilizio che dovrà essere corredato 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.

Art.7 - Oneri Ulteriori

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 da 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.

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 nell'area dell'ex Lottizzazione Redola non potranno essere dichiarati abitabili o agibili se a tale momento non saranno dotati delle opere di urbanizzazione previste 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 3 (tre) 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° delpresso dell'importo di €..... relativo all'intero valore delle opere previsto dalla progettazione definitiva maggiorato di una quota pari al 20% 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'obbligato 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. 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.

Con la sottoscrizione della presente convenzione potrà essere svincolata la polizza fideiussoria n..... presentata a garanzia delle opere di urbanizzazione di cui alla Convenzione Rep. N. 110381 Racc. n. 13087 del 14/02/2000.

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.

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. 08bis relativamente all'ex Lottizzazione Redola 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 i SOGGETTO ATTUATORE si impegna ad eseguire qualsiasi opera di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione per suo un regolare mantenimento e al fine di provvedere a mantenerle in efficienza e sicurezza, fino alla loro 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 3 anni dalla data della sua sottoscrizione.

Il Piano di Utilizzo di cui alla Richiesta prot. n. del (Pratica Edilizia n. D/.....).ha validità di anni 10 dalla data di esecutività della Delibera di approvazione.

Con la sottoscrizione della presente convenzione è superata la convenzione sottoscritta in data 14/02/2000 (Convenzione Rep. N. 110381 Racc. n. 13087).

Art.15 – 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 progetto di utilizzazione 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 Progetto di utilizzazione 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. 16 - 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. 17 - 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 _____