

SCHEMA DI ATTO D'OBBLIGO PER LA REALIZZAZIONE E CESSIONE DELLE OPERE DI
URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO TOTALE O PARZIALE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE
PRIMARIA.

(Ai sensi dell'art.127 comma 11 della L.R. 01/2005)

COMUNE DI CORTONA

L'anno duemila_____addì_____del mese di_____, avanti al
sottoscritto ufficiale rogante dottor_____ notaio in_____

Sono personalmente comparsi i signori:

sig. _____ nato a _____ il _____ cod. fisc. _____
resident_ in _____ (_____), via _____, _____, in qualità di titolar_ _____
della proprietà _____ dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di
_____ (provincia di _____), individuata a mappal_ n. _____ del foglio n.
_____ N.C.T., di mq _____;

sig. _____ nato a _____ il _____ cod. fisc. _____
resident_ in _____ (_____), via _____, _____, in qualità di titolar_ _____
della proprietà _____ dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di
_____ (provincia di _____), individuata a mappal_ n. _____ del foglio n.
_____ N.C.T., di mq _____;

sig. _____ nato a _____ il _____ cod. fisc. _____
resident_ in _____ (_____), via _____, _____, in qualità di titolar_ _____
della proprietà _____ dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di
_____ (provincia di _____), individuata a mappal_ n. _____ del foglio n.
_____ N.C.T., di mq _____;

sig. _____ nato a _____ il _____ cod. fisc. _____
resident_ in _____ (_____), via _____, _____, in qualità di titolar_ _____
della proprietà _____ dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di
_____ (provincia di _____), individuata a mappal_ n. _____ del foglio n.
_____ N.C.T., di mq _____;

I comparenti, della cui identità personale, qualità, legittimazione e poteri di firma, io Notaio sono
certo, rinunciato espressamente, d'accordo fra di loro e con il mio consenso, all'assistenza dei
testi, mi richiedono di rogare questo atto, precisando che nel corso dell'atto medesimo l'ente sopra
designato sarà indicato anche come "Comune" e i signori indicati alle lettere B) saranno indicati
come "proponente".

Per comodità, ai fini della presente convenzione il D.Lgs. 163 del 12 aprile 2006 è indicato come "Codice" e il D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207 è indicato come "Regolamento unico di attuazione".

PREMESSO

- 1) che il proponente dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dal presente atto d'obbligo;
- 2) che in data 20/09/2012 è stato approvato il Piano di Utilizzazione per l'esecuzione di trasformazioni urbanistiche ed edilizie ai sensi dell'Art. 27 delle NTA del RU vigente relative al progetto presentato dai Sig.ri PERRINA GIUSEPPE, PETRUCCI ROBERTO, PERRINA FABIO, CAPECCHI SILVANO, in data 22/05/2012 con prot. n. 13738, per la realizzazione di un n. 3 fabbricati artigianali e relative opere di urbanizzazione in Loc. Camucia;
- 3) che in data 17/01/2013 è stato rilasciato il Permesso a Costruire n. 1/2013 per le realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al Piano di utilizzazione suddetto, relative al progetto presentato dai Sig.ri PERRINA GIUSEPPE, PETRUCCI ROBERTO, PERRINA FABIO, CAPECCHI SILVANO, in data 14/11/2012 con prot. n. 28748;
- 4) che in data 04/09/2013 è stato rilasciato il Permesso a Costruire n. 199/2013 per le realizzazione di un capannone artigianale di cui al Piano di utilizzazione suddetto, relativa al progetto presentato dal Sig PERRINA GIUSEPPE in qualità di Legale Rappresentante della Ditta PERRINA GOMME snc di Perrina Giuseppe e Fabio in data 22/04/2013 con prot. n. 10237;
- 5) che in data 14/11/2012 con nota prot. n. 28748 i Sig.ri PERRINA GIUSEPPE, PETRUCCI ROBERTO, PERRINA FABIO e CAPECCHI SILVANO hanno richiesto lo scomputo, in parti uguali, della spesa per la realizzazione delle opere di cui al PdC 1/13 dagli oneri di urbanizzazione risultanti per la realizzazione dei tre insediamenti artigianali di cui al Piano di Utilizzazione del 20/09/2012;
- 6) che il rilascio dei Permessi di Costruire sopra richiamati è subordinato, tra le altre cose, alla definizione delle modalità e dotazione delle opere di urbanizzazione primaria e di accesso ai fabbricati;
- 7) che la realizzazione delle suddette opere di urbanizzazione comporta in base al vigente prezzario della Regione Umbria un onere finanziario di € 56.610,11;
- 8) che con Del. G.C. n. _____ del _____ è stato autorizzato lo scomputo delle opere di urbanizzazione di cui al PdC 1/2013 ammontante ad 56.610,11;
- 9) che gli oneri di urbanizzazione di cui al PdC 199/13 relativo alla costruzione di uno dei tre capannoni artigianali ammontano a:

Permesso a costruire	Oneri Urbanizzazione primaria	Oneri Urbanizzazione e secondaria	Totale oneri di urbanizzazione
PdC n. 199/13	€ 18.566,32	€ 17.535,42	€ 36.101,74

10) che i Permessi a costruire relativi alla costruzione degli altri due capannoni non sono ancora stati richiesti;

11) che lo scomputo degli oneri di urbanizzazione risulta così ripartito:

Permesso a costruire	Totale oneri di urbanizzazione	Oneri di urbanizzazione scomputati	Oneri di urbanizzazione da pagare
Capannone Lotto 1 PdC n. 199/13	€ 36.101,74	€ 18.870,04	€ 17.231,70
Capannone Lotto 2 (PdC non ancora richiesto)	da determinare al momento del rilascio del PdC	€ 18.870,04	da determinare al momento del rilascio del PdC come differenza tra il totale degli oneri di urbanizzazione e quanto scomputato (*)
Capannone Lotto 3 (PdC non ancora richiesto)	da determinare al momento del rilascio del PdC	€ 18.870,03	da determinare al momento del rilascio del PdC come differenza tra il totale degli oneri di urbanizzazione e quanto scomputato (*)

(*) nel caso di importo negativo il titolare del PdC non avrà diritto ad alcun rimborso

12) che il Sig. Perrina Giuseppe, in qualità di titolare del PdC 199/13 (Lotto 1) ha già versato € 9.025,43 in data 10/10/2013, ai fini del ritiro dello stesso PdC 199/13, ed ha raterizzato gli oneri rimanenti presentando apposta polizza fidejussoria;

13) che il Sig. Perrina Giuseppe, dovrà ancora pagare € 8.206,70 di oneri di urbanizzazione, determinati al netto degli oneri scomputati e di quelli già pagati in data 10/10/2013, da ripartire nella 2°, 3°, 4°, 5° e 6° rata da pagare a seguito del ritiro del PdC 199/13.

Tutto quanto sopra premesso

SI IMPEGNA

ART. 1 – PREMESSE

Le premesse sono parte integrale e sostanziale del presente atto d'obbligo.

ART. 2 – OGGETTO E DURATA DELL'ATTO D'OBBLIGO

1. Il presente atto d'obbligo regola i rapporti e le obbligazioni in ordine alla cessione e realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel PdC, secondo gli elaborati di cui al successivo articolo 3.

2. Il presente atto d'obbligo ha durata fino all'avvenuta acquisizione, al patrimonio comunale, delle opere realizzate.

3Il proponente si impegna a presentare i Permessi a costruire per la realizzazione dei Lotti 2 e 3 entro la validità del RU; decorso detto termine i proprietari di cui ai lotti 2 e 3 del Piano di Utilizzazione del 20/09/2012 non avranno più diritto ad alcun scomputo degli oneri di urbanizzazione.

ART 3 - DOCUMENTI CHE COSTITUISCONO IL PROGETTO DI CUI AL PdC

Il Progetto per le opere di urbanizzazione da eseguire di cui al PdC n°1/13 è composto dai seguenti elaborati:

- Tavola 1: Estratto di RU e Stato sovrapposto;
- Tavola 2: Planimetria generale con canalizzazioni acque piovane, Enel Pubblica ed Enel Privata;
- Computo Metrico.

ART. 4- OBBLIGHI PER IL PROPONENTE

Il proponente si obbliga irrevocabilmente anche per gli eredi, successori ed aventi causa, ad eseguire direttamente le opere di urbanizzazione primaria di cui al PdC n. 1/13.

ART. 5- OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. L'operatore assume l'obbligo di realizzare a proprie spese le opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate dagli elaborati del progetto, qui di seguito descritte:

- strada pubblica comprensiva della rete di fognatura bianca,
- canalizzazione per l'adduzione dell'energia elettrica privata
- impianto di illuminazione pubblica

2. Le opere di urbanizzazione sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore.

ART. 6- IMPORTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE, RELATIVO SCOMPUTO E CONTRIBUTO CONCESSORIO.

1. Gli importi delle opere di urbanizzazione, delle quali l'operatore assume l'onere della realizzazione con il presente atto unilaterale, risultano, come da computo metrico estimativo e/o quadro economico del progetto, così come riportato nelle premesse.

2. Con il presente atto la realizzazione delle predette opere viene richiesta a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione e pari ad € 56.610,11:

Permesso a costruire	Oneri di urbanizzazione scomputati
Capannone Lotto 1 PdC n. 199/13	€ 18.870,04
Capannone Lotto 2 (PdC non ancora richiesto)	€ 18.870,04

Capannone Lotto 3 (PdC non ancora richiesto)	€ 18.870,03
---	-------------

Pertanto la differenza degli oneri di urbanizzazione dovuti sarà versata al Comune in sede di ritiro del titolo autorizzativo per le opere di cui ai lotti 2 e 3 e come da rateizzazione per il PdC 199/13, come meglio esplicitato nella tabella sottostante:

Permesso a costruire	Totale oneri di urbanizzazione	Oneri di urbanizzazione scomputati	Oneri di urbanizzazione già pagati	Oneri di urbanizzazione da pagare
Capannone Lotto 1 PdC n. 199/13	€ 36.101,74	€ 18.870,04	€ 9.025,43 (pagati in data 10/10/2013 ai fini del ritiro del PdC 199/13)	€ 8.206,70 (da pagare come da rateizzazione)
Capannone Lotto 2 (PdC non ancora richiesto)	da determinare al momento del rilascio del PdC	€ 18.870,04		da determinare al momento del rilascio del PdC come differenza tra il totale degli oneri di urbanizzazione e quanto scomputato
Capannone Lotto 3 (PdC non ancora richiesto)	da determinare al momento del rilascio del PdC	€ 18.870,03		da determinare al momento del rilascio del PdC come differenza tra il totale degli oneri di urbanizzazione e quanto scomputato

3. Qualora l'importo degli oneri di urbanizzazione scomputati (pari al valore delle opere di urbanizzazione da realizzare) risulti, dal progetto, inferiore all'importo dei relativi oneri l'operatore verserà quanto dovuto a congruaggio, al momento del ritiro del permesso di costruire, ove viceversa risulti superiore l'operatore sarà comunque tenuto alla completa realizzazione delle opere, senza onere alcuno per il Comune.

4. All'atto di collaudo saranno effettuate le definitive verifiche in merito al valore delle opere realizzate e qualora il valore delle opere di urbanizzazione risulti inferiore all'importo stimato in sede di progetto, l'operatore verserà quanto dovuto a congruaggio, prima dell'approvazione del collaudo stesso, ove viceversa risulti superiore nulla è dovuto da parte del Comune.

ART. 7- CESSIONE DELLE AREE

1. Il proponente si impegna e si obbliga a cedere al Comune — che fin da ora accetta — a titolo gratuito e in quanto previsto dal piano attuativo, le aree individuate nell'elaborato planimetrico allegato alla presente convenzione sotto la lettera _____ libere da vincoli, pesi e ipoteche, di superficie pari a mq. _____ salvo più esatta misurazione da effettuarsi in sede di frazionamento una volta ultimate e collaudate.

2. Il trasferimento delle aree su cui sono state realizzate le opere di urbanizzazione disciplinate dal presente atto d'obbligo avverrà nei termini e con le modalità previste dal successivo art. 9.

ART. 8 - TEMPI DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria individuate all'art. 3 della presente convenzione (progetto di cui al PdC 1/2013) deve intervenire contemporaneamente all'intervento di cui al PdC n. 199/13 e prima dell'inizio dei lavori relativamente agli interventi edilizi previsti per i lotti 2 e 3.
2. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria deve intervenire, comunque, non oltre il termine di validità del PdC n. 1/13.
2. Nessun edificio di cui al Piano di utilizzo del 20/09/2012 (Lotto 1, Lotto 2 e Lotto 3) può essere utilizzato o ritenuto agibile qualora non siano state realizzate e collaudate tutte le opere di urbanizzazione primaria.

ART. 9 - COLLAUDO E CESSIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. L'esecuzione dei lavori è di esclusiva responsabilità del proponente.
2. La conclusione effettiva dei lavori deve essere attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio fra il proponente, il Responsabile del procedimento, Direttore dei lavori e l'impresa esecutrice dei lavori.
3. Il collaudatore finale è nominato dal Comune.
4. Il collaudo è effettuato su tutte le opere di urbanizzazione realizzate e deve attestare la regolare esecuzione delle opere stesse rispetto al progetto esecutivo ed alle modifiche in corso d'opera formalmente condivise ed approvate dal Comune medesimo.
5. Entro sei mesi dalla data di sottoscrizione del verbale di cui al comma 2, il collaudatore deve emettere il certificato di collaudo provvisorio trasmettendolo al Responsabile del procedimento per l'approvazione da parte del Comune.
6. Il proponente si impegna espressamente a fornire la massima collaborazione e assistenza al collaudatore in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso nonché al tempestivo ripristino dei difetti costruttivi riscontrati.
7. In caso di inadempimento dell'impegno di cui al comma che precede il collaudatore dichiara la "non collaudabilità" di tutte o parte delle opere con conseguente escussione della fideiussione ai sensi dell'art. 11, comma 6, lett. b).
8. L'approvazione da parte del Comune del certificato di collaudo comporta la conseguente presa in carico manutentiva da parte del Comune e apertura all'uso pubblico di tutte le opere realizzate.
9. La presa in carico da parte del Comune delle opere e la loro apertura all'uso pubblico comporterà la contestuale attribuzione allo stesso delle responsabilità civili e penali conseguenti all'uso medesimo, nonché della manutenzione delle opere.
10. Il proponente è tenuto, a favore del Comune, per le opere ed i manufatti di urbanizzazione, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli artt. 1167, 1168 e 1169 c.c., entro i limiti ivi contenuti.

11. Tutte le aree sulle quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere trasferite a titolo gratuito con rogito notarile entro 6 mesi dall'approvazione del certificato di collaudo provvisorio.

12. A tal fine il proponente consegna tempestivamente al Comune tutta la documentazione e le certificazioni 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 (strade, parcheggi, verde, cabine elettriche, ecc).

13 Le spese dei frazionamenti e degli atti notarili necessari per la cessione delle aree al Comune vanno poste a carico del proponente.

14. A seguito dell'approvazione di cui al precedente comma 8 e del trasferimento delle opere di urbanizzazione al patrimonio comunale, il Comune autorizza lo svincolo della garanzia di cui all'art. 10.

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

16. Gli oneri di custodia e manutenzione delle opere competono all'operatore fino al momento in cui le stesse sono trasferite nella proprietà del Comune.

ART. 10 - GARANZIE. INADEMPIMENTI.

1. A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la stipula del presente atto d'obbligo, il proponente consegna al rappresentante del Comune garanzia fideiussoria rilasciata da _____ con le modalità di cui all'art. 75, commi 3 e 4 del D.Lgs. n. 163 del 2006 di importo pari al valore complessivo delle opere di urbanizzazione che risulta dal progetto e dunque per complessivi Euro 56.610,11.

2. La garanzia è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione dell'atto d'obbligo, comprese a titolo di garanzia di qualsiasi inadempimento che possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale sia come autorità che cura il pubblico interesse.

4. La fideiussione ha durata non inferiore alla durata dei lavori, a far data e con efficacia dalla stipula del presente atto d'obbligo, e contiene una clausola di validità protratta fino alla cessione delle opere al Comune; in ogni caso, la garanzia fideiussoria permane fino all'autorizzazione allo svincolo effettuata dal Comune, ai sensi del precedente art. 9, comma 14, a seguito della verifica dell'esatto adempimento degli obblighi assunti dal proponente con il presente atto d'obbligo. Le predette disposizioni devono essere contenute nelle clausole della polizza fideiussoria.

3. Ove l'operatore si renda inadempiente agli obblighi qui assunti, il Comune provvede all'escussione anche parziale della fideiussione secondo le modalità di cui all'art. 11.

4. La garanzia deve includere la possibilità escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle eventuali inadempienze verificatesi.

ART. 11 - RESPONSABILITÀ DELL'OPERATORE. SANZIONI

1. La responsabilità in ordine alla progettazione ed esecuzione delle opere oggetto del presente atto d'obbligo resta a totale carico del proponente. La verifica dei progetti e delle metodologie esecutive da parte degli Uffici comunali competenti non solleva l'operatore da ogni eventuale responsabilità per fatti che dovessero verificarsi nella fase di realizzazione delle opere.
2. L'operatore si obbliga a tenere indenne il Comune da ogni e qualsiasi azione, pretesa, molestia o altro che possa ad esso derivare da terzi in dipendenza degli obblighi assunti con il presente atto d'obbligo, o comunque in diretta dipendenza dell'atto d'obbligo stesso.
3. Tutte le obbligazioni qui assunte dal proponente, si intendono assunte anche per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo. Comunque nei confronti del Comune, l'operatore resta solidalmente obbligato con il proprio avente causa fin tanto che quest'ultimo non fornisca le medesime garanzie fideiussorie.
4. In caso di inosservanza da parte del proponente degli obblighi assunti con l'atto d'obbligo operano le sanzioni penali e amministrative contenute nel D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e ss.mm.
5. Il Comune intima per iscritto al soggetto proponente di adempiere agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a giorni 30. Scaduto tale termine senza che i proponenti abbiano ottemperato all'ordine di cui al comma precedente, il Comune intima l'esecuzione entro un ulteriore termine di 30 giorni.
6. Il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:
 - a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora del proponente; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato dal Responsabile del Procedimento
 - b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del proponente all'invito a provvedere da parte del predetto Responsabile per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato dal medesimo responsabile;
 - c) inadempienza rispetto a tutti gli altri impegni e obblighi posti in capo al proponente dall'atto d'obbligo dalla disciplina di cui ai precedenti articoli; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del soggetto proponente all'invito a provvedere, per la quota parte corrispondente al costo o valore delle opere o prestazioni, quantificato dal predetto.

ART. 12 - ALTA VIGILANZA

1. Il Comune, in ragione delle proprie competenze istituzionali, esercita l'alta vigilanza su tutte le fasi di realizzazione delle opere di urbanizzazione.
2. In particolare, il Comune rimane titolare del potere di impartire direttive circa gli atti e le procedure da compiere, di sostituire l'operatore in caso di inerzia, di annullare in sede di autotutela di atti illegittimamente posti in essere, ex articolo 21-*nonies*, e revocare nei casi previsti dall'articolo 21-*quinquies* della legge n. 241 del 1990.

3. Il Comune si riserva il diritto di effettuare controlli sul cantiere, anche senza preavviso, al fine di valutare l'andamento dei lavori ed il rispetto dei termini previsti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

ART. 13 - CLAUSOLE FINALI

1. Le spese inerenti e conseguenti al presente atto, sono a carico dell'operatore. Parimenti sono a carico dell'operatore tutte le spese ed onorari per la cessione al Comune delle aree e delle opere, compreso il frazionamento delle aree.

2. Per quanto non previsto nel presente atto d'obbligo si fa riferimento alle vigenti disposizioni di legge nazionali e regionali ed a quelle regolamentari.

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

4. Il presente impegno è immediatamente vincolante per il contraente.

5. Il presente vincolo si intende esteso agli eventuali progetti di variante in corso d'opera.

6 Il contraente autorizza la trascrizione del presente atto a favore del Comune di Cortona a proprie cura e spese, nel pubblico interesse edilizio, obbligandosi a non revocare né modificare il presente atto senza l'espresso consenso del Comune di Cortona, ed esonera il competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Il presente atto viene redatto, letto e sottoscritto in Cortona il

www.AlboPretorionline.it 09/01/14