

**SCHEMA DI CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI CORTONA E LA  
SOCIETÀ FABBRICA SRL E ROMITI ALGERO DOMICILIATI IN VIA  
SANDRELLI, 36 CAMUCIA (AR) PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI  
UTILIZZAZIONE DI UN'AREA POSTA IN VIA GRAMSCI A CAMUCIA DI  
CORTONA FINALIZZATO ALLA REALIZZAZIONE DI DUE EDIFICI  
RESIDENZIALI E COMMERCIALI E ALLA REALIZZAZIONE ED AL  
COMPLETAMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PUBBLICA**

L'anno duemilaundici, il giorno..... del mese di..... davanti a me  
....., senza l'assistenza di testimoni per i quali le parti,  
con mio consenso, dichiarano espressamente di rinunciare, si sono  
personalmente costituiti:

1) Arch. .... nato a ..... il ....., per la funzione  
domiciliato in Cortona, presso il Palazzo Municipale, nella sua qualità di  
Dirigente di detto Comune, il quale dichiara di agire in questo atto in nome  
e per conto del Comune che rappresenta (cod. Fisc. 00137520516) in  
esecuzione della deliberazione di G.C. N° ..... del

2) IL Sig. Romiti Daniele nato a ..... il ..... e residente in ..... Via in  
qualità di legale rappresentante della società Fabbrica srl e il Sig. Romiti  
Algero nato a ..... il ..... e residente in ....., di seguito individuati anche  
con la sigla "Soggetto Attuatore"

**PREMESSO:**

- **che** l'Amministrazione Comunale di Cortona, al fine di consentire lo  
sviluppo degli interventi destinati alla realizzazione di attività residenziali,  
commerciali e direzionali previste nell'area posta a ridosso della strada  
regionale SR71 all'incrocio tra via A. Gramsci e Via Don Minzoni a

Camucia di Cortona, classificata dal vigente PRGC quale sottozona "B43", strada, parcheggio pubblico oltre ad una modesta porzione di area in sottozona "F4", ha approvato il Piano di Utilizzazione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, (strade, parcheggi, impianti a rete, ecc.) delle aree ubicate all'interno del Piano di Utilizzazione oltre a due edifici residenziali e commerciali in conformità delle prescrizioni urbanistiche vigenti;

- **che** le aree interessate dal piano sono in parte per Mq 4.626 (fg: 143 particelle: 1010, 1012, 1013, 1014, 1015, 1018, 1020, 1021) di proprietà dei soggetti attuatori e in parte per Mq 1.176 (fg: 143 particella: 850 parte) di proprietà dell'Amministrazione Comunale;
- **che** il Piano di Utilizzazione si articola in tre sub comparti definiti con le lettere A, B e C e precisamente:

**Il comparto A** corrisponde a parte delle aree di proprietà del "Soggetto Attuatore" (per Mq 3.732) funzionale alla realizzazione dell'intervento urbanistico previsto per la zona "B43" e della relativa strada pubblica completa dei sottoservizi.

In tale comparto le opere sono costituite dalla realizzazione delle viabilità pubbliche e private previste dal piano, dalla realizzazione di parcheggi privati, dalla realizzazione degli impianti a rete, oltre che alla realizzazione delle trasformazioni edilizie previste dal piano stesso;

**Il comparto B** corrisponde alle ulteriori aree di proprietà del "Soggetto Attuatore" (per Mq 894) funzionale alla realizzazione di un parcheggio pubblico e al completamento del controviale di via Gramsci già realizzato, nelle aree limitrofe, dall'Amministrazione Comunale.

In tale comparto le opere sono costituite dalla realizzazione delle viabilità e dai parcheggi pubblici previsti dal piano, dalle sistemazioni dei marciapiedi e del verde pubblico e dalla realizzazione dei relativi impianti a rete;

**Il comparto C** corrisponde alle aree di proprietà dell'Amministrazione Comunale di Cortona (per Mq 1.176) funzionale al completamento della strada pubblica di collegamento della rotonda della "Majalina" con l'area PEEP e delle sistemazioni a parcheggio delle aree limitrofe.

In tale comparto le opere sono costituite dalla realizzazione delle viabilità pubbliche previsti dal piano, dai parcheggi pubblici, dalle sistemazioni dei marciapiedi e del verde pubblico e dalla realizzazione dei relativi impianti a rete necessari per l'urbanizzazione dell'area.

Il tutto così come individuato e perimetrato negli elaborati grafici del piano;

- **che** la presentazione congiunta del Piano di Utilizzazione tra l'Amministrazione Comunale e i Soggetti attuatori si è resa opportuna per programmare, in accordo con il privato, un intervento omogeneo, che consentisse di ottimizzare, ai fini urbanistici, gli spazi di proprietà pubblica con quelli privati e soprattutto per realizzare un intervento unitario sulle opere di urbanizzazione e in particolare per i parcheggi, la viabilità, gli impianti a rete, l'illuminazione pubblica.

- **che** nel Piano di Utilizzazione e in particolare nei progetti e nei relativi computi metrici gli importi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sono stati suddivisi in tre parti distinte, separando gli interventi ricadenti all'interno della proprietà privata da quelli ricadenti all'interno della proprietà pubblica secondo le divisioni in comparti di cui ai punti precedenti.

- **che** per la realizzazione di tali opere il piano ha previsto le seguenti

modalità di intervento:

- 1) La possibilità per il "Soggetto Attuatore" di eseguire le opere pubbliche di cui al **comparto A** poste su aree di sua proprietà da eseguire secondo gli elaborati allegati al Piano di Utilizzazione e la relativa cessione delle aree pubbliche e delle opere su di esse ricadenti e di conseguenza l'autorizzazione allo scorporo dell'importo dei lavori dagli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per la realizzazione degli edifici del lotto N° 1 e del Lotto N° 2 previsti dal piano.
- 2) La possibilità per il "Soggetto Attuatore" di eseguire le opere pubbliche di cui al **comparto B** poste su aree di loro proprietà da eseguire secondo gli elaborati allegati al Piano di Utilizzazione e la relativa cessione delle aree e delle opere stesse e di conseguenza l'autorizzazione allo scorporo dell'importo dei lavori da eseguire ivi compreso la Progettazione Esecutiva, la Direzione dei lavori e la Sicurezza di cui al D. Lgs. 9 aprile 2008 n.81, dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per la realizzazione degli edifici del lotto N° 1 e del Lotto N° 2 previsti dal piano.
- 3) La possibilità per il "Soggetto Attuatore" di eseguire le opere pubbliche di cui al **comparto C** poste su aree di proprietà dell'Amministrazione Comunale da eseguire secondo gli elaborati allegati al Piano di Utilizzazione e la relativa cessione delle opere stesse e di conseguenza l'autorizzazione allo scorporo dell'importo dei lavori da eseguire ivi compreso la Progettazione Esecutiva, la Direzione dei lavori e la Sicurezza di cui al D. Lgs. 9 aprile 2008 n.81, dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per la realizzazione degli edifici del lotto N° 1 e del Lotto N° 2 previsti dal piano.

- **che** a garanzia della corretta esecuzione delle opere sul comparto A – B – e C è stata redatta, tra il “Soggetto Attuatore” e l’Amministrazione Comunale, apposita convenzione nella quale sono stabilite le modalità di intervento, le garanzie fidejussorie, i tempi di esecuzione.
- **vista**, in tale contesto, la necessità di realizzare le opere previste nel Piano di Utilizzazione e in particolare la viabilità e i parcheggi a servizio del nuovo comparto;
- **che** l’Amministrazione Comunale è impossibilitata al momento di procedere direttamente e con urgenza alla esecuzione delle opere di sua competenza Comparto B e C;
- **che** il “Soggetto Attuatore” si rende disponibile ad eseguire oltre alle opere di cui al comparto A anche le opere di urbanizzazione pubblica ricadenti sui comparti B e C;
- **che** esiste, in allegato al Piano di Utilizzazione approvato, una progettazione definitiva dell’opera da eseguire completa delle indicazioni tecniche ed economiche;
- **che** il progetto di Piano di Utilizzazione è conforme alle previsioni e prescrizioni del P.R.G. e relative norme di attuazione;
- **che** per l'utilizzazione a scopo edilizio dei terreni di cui trattasi, detto piano è stato redatto secondo i disposti della legge N°457/78 e della delibera del Consiglio Comunale n. 363 dell' 11 luglio 1986;
- **che** sul progetto del Piano di Utilizzazione si è espressa la locale Commissione edilizia con parere n°..... del.....;
- **che** il Piano di Utilizzazione è stato definitivamente approvato con delibera del Consiglio Comunale n° ..... del .....

premessi inoltre:

che il "Soggetto Attuatore" è proprietario dei terreni ubicati nel comune di Cortona, frazione Camucia, distinti in catasto al Foglio n° 143, particelle n° 1010; 1012; 1013; 1014; 1015; 1018; 1020; 1021

- **che** tali terreni sono compresi entro la perimetrazione del citato Piano di Utilizzazione così come approvato;
- **che** il "Soggetto Attuatore" ha accettato di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.

**Tutto ciò premesso le parti convengono e stipulano quanto segue:**

**Art.01)** Le premesse sono parte integrante e sostanziale della presente convenzione e costituiscono i presupposti su cui si fonda il consenso delle parti;

**Art.02)** L'attuazione del Piano di Utilizzazione relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione pubblica e privata e dei due edifici residenziali e commerciali posta a ridosso della strada regionale SR71 all'incrocio tra via A. Gramsci e Via Don Minzoni a Camucia nel Comune di Cortona e in premessa meglio descritti, avverrà in conformità alle norme di cui alla presente convenzione ed in conformità agli elaborati progettuali del piano stesso.

**Art.03)** Le opere di urbanizzazione previste dallo strumento urbanistico da realizzare da parte del "soggetto attuatore" sono quelle individuate negli elaborati cartografici allegati al piano e suddivise nei comparti A, B, e C prima citati. Le opere di urbanizzazione avranno le dimensioni, le caratteristiche e le modalità costruttive previste dal progetto definitivo allegato alla presente Convenzione redatto in conformità al Piano di

Utilizzazione ed approvato dagli organi comunali competenti.

Comunque per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria si fa riferimento alla delibera del Consiglio Comunale n. 363 del 11 luglio 1986.

In particolare saranno eseguiti i lavori relativi alla rete di fognatura bianca, la rete di fognatura nera completa, tutte le opere stradali, le canalizzazioni per la rete di illuminazione, la rete dell'impianto idropotabile, la canalizzazione per la distribuzione dell'energia elettrica e del servizio telefonico, la canalizzazione per la distribuzione del gas metano.

Saranno eseguite inoltre le opere di finitura delle strade, lo strato d'usura della carreggiata, la pavimentazione definitiva dei marciapiedi, la posa in opera delle zanelle, delle caditoie, la sistemazione in quota dei pozzetti ecc., così come definiti nella progettazione del Piano di Utilizzazione e nella progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione.

**Art.04)** 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 definitivo allegato alla presente convenzione, relativi alla viabilità, fognature, acquedotti, canalizzazioni Enel, Telefonia, Gas-metano, illuminazione pubblica, parcheggio pubblico, e quanto altro, firmati da tecnico abilitato e preventivamente concordati con l'ufficio Tecnico Comunale.

La progettazione sarà suddivisa negli stralci corrispondenti ai comparti A, B e C come definiti dal P.d.U. e sarà redatta in conformità alle leggi vigenti al momento della presentazione all'Amministrazione dei progetti da approvare, corredata di relazione tecnica e computi metrici estimativi, che



saranno sottoposti, anche per quanto attiene alla congruità dei prezzi applicati al computo stesso, all'approvazione preventiva da parte dell'Area LL.PP. e patrimonio e dell'Area Urbanistica per quanto di reciproca competenza.

I progetti esecutivi dovranno essere dotati dei pareri di competenza dei vari enti gestori dei servizi a rete.

**Art.05)** Le opere di urbanizzazione così come la progettazione esecutiva, la direzione dei lavori e la sicurezza di cui al D. Lgs. 9 aprile 2008 n.81 saranno eseguite in conformità e nel rispetto di quanto stabilito dal decreto legislativo del 12 Aprile 2006 N° 163 (codice dei contratti e degli appalti) così come modificato dal decreto legislativo del 11 Settembre 2008 N° 152 e SMI e comunque secondo le norme vigenti al momento della stipula della convenzione.

**Art.06)** Il "Soggetto Attuatore" in relazione alla presente convenzione, si obbliga in proprio e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dell'area del Piano di Utilizzazione relative ai comparti A, B e C con le modalità definite nella progettazione allegata alla presente Convenzione. Dette opere, da quanto risulta dai computi metrici estimativi allegati al progetto definitivo, avranno un costo pari a:

1) Opere di urbanizzazione pubbliche cui al **Comparto A** ricadenti sulla proprietà del "Soggetto Attuatore" finalizzate alla realizzazione dell'intervento sulle aree "B43" € **44 454,82**.

2) Opere di cui al **Comparto B** ricadenti sulla proprietà del "Soggetto Attuatore" per la realizzazione delle urbanizzazioni pubbliche compreso la



progettazione e le imposte di legge € **74 715,44**.

**3)** Opere di cui al **Comparto C** ricadenti sulla proprietà dell'Amministrazione Comunale per la realizzazione delle urbanizzazioni pubbliche compreso la progettazione e le imposte di legge € **84 389,45**.

Per un totale complessivo di €. **203 559,71**.

L'importo previsto per la realizzazione delle opere ricadenti nel comparto B e C potranno variare a seguito di eventuali specifiche, modifiche o variazioni richieste dall'Amministrazione Comunale che troveranno il loro accoglimento nel progetto esecutivo che l'impresa dovrà presentare a questa Amministrazione per la sua definitiva approvazione;

In ogni caso la somma degli importi delle opere di cui ai punti B e C non dovrà superare l'importo complessivo dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per la realizzazione degli edifici del lotto N° 1 e del Lotto N° 2 previsti dal piano detratti degli importi previsti per la realizzazione delle opere di cui al comparto **A**.

**Art.07)** Le opere di urbanizzazione potranno essere realizzate in modo contestuale all'esecuzione delle opere edilizie previste dal Piano di Utilizzazione purché, a garanzia della perfetta esecuzione delle stesse sia fornita all'Amministrazione Comunale idonea polizza fidejussoria bancaria o assicurativa n° ..... del .....presso ..... per l'intero valore delle opere di urbanizzazione prevista dalla progettazione definitiva approvata e desumibile dai computi metrici estimativi allegati alla presente convenzione.

L'importo di tale fideiussione risulta essere pari ad € **203 559,71**.

Comunque a garanzia della corretta e completa esecuzione delle opere di

urbanizzazione gli edifici previsti dal Piano di Utilizzazione non potranno esseri dichiarati abitabili o agibili se a tale momento non saranno dotati delle opere d'urbanizzazione così come previste dalla presente convenzione e le stesse non siano state collaudate dall'ufficio tecnico comunale. Il collaudo delle opere eseguite dovrà avvenire, da parte dei tecnici comunali, entro due (2) mesi dalla data di comunicazione della fine lavori delle opere di urbanizzazione. Trascorso tale tempo e fermo restando le procedure di collaudo, le opere edilizie realizzate potranno essere dichiarate abitabili o agibili nelle forme e con le modalità previste dalla normativa in materia.

Qualora 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.

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 agli stessi per l'esecuzione delle opere mancanti avvalendosi, a titolo di risarcimento della spesa, della garanzia anzidetta.

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

**Art.08)** Il "Soggetto Attuatore", si impegna a cedere al Comune di Cortona le opere di urbanizzazione primaria realizzate secondo i disposti di cui agli articoli precedenti della presente Convenzione e le aree relative alla viabilità indicate nelle tavole del P.d.U. e specificatamente delimitate in una apposita planimetria allegata al PdU stesso.

In particolare le aree da cedere sono:

Per il **comparto A**

per strade e marciapiedi circa

Mq 780,00

Per il **comparto B**

per strade parcheggi e marciapiedi circa

Mq 894,00

Comunque da precisare con apposito frazionamento catastale da predisporre dopo la realizzazione delle opere.

La cessione delle opere di urbanizzazione primaria verrà dopo il favorevole collaudo, da parte dell'Amministrazione Comunale.

Dalla data di trasferimento il Comune assumerà l'obbligo della manutenzione ordinaria e straordinaria insieme al carico tributario.

**Art.09)** A copertura delle spese sostenute per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria l'attuatore del piano richiede lo scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione valutati in relazione ai singoli comparti precedentemente descritti e precisamente:

Per il **comparto A** lo scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria fino a raggiungere l'importo massimo conteggiato sulla base delle tabelle comunali vigenti al momento del ritiro dei singoli permessi a costruire e relativamente alle volumetrie in costruzione previste dal piano stesso. L'importo scomputabile non potrà essere superiore

all'importo massimo delle spese sostenute per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria relative al comparto A, desumibili dal relativo computo metrico estimativo allegato al piano di utilizzo.

Per il **comparto B e C** lo scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria fino a raggiungere l'importo massimo conteggiato sulla base delle tabelle comunali vigenti al momento del ritiro dei singoli permessi a costruire e relativamente alle volumetrie in costruzione previste dal piano stesso. L'importo scomputabile non potrà essere superiore all'importo massimo delle spese sostenute per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria citate ivi compreso la progettazione esecutiva, la Direzione dei lavori e la sicurezza di cui al D. Lgs. 9 aprile 2008 n.81 relative al comparto B e C desumibili dai relativi computi metrici estimativi e nei rispettivi quadri economici allegati ai progetti esecutivi di tali opere, da sottoporre a definitiva approvazione comunale.

**Art.10)** Il "Soggetto Attuatore" si obbliga ad osservare tutte le indicazioni previste dal Piano di Utilizzazione, dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, tutte le norme vigenti in materia di scarichi, tutte le prescrizioni dei permessi di costruire, nonché di assumersi personalmente ogni responsabilità relativa all'idoneità delle opere progettate e la conformità delle opere eseguite.

**Art.11)** L'utilizzazione edilizia avverrà secondo i criteri e modalità previsti dalla L. R. 01 del 03/01/2005, anche per singoli progetti e nel rispetto delle modalità e previsioni del Piano di Utilizzazione e dei permessi di costruire rilasciati dall'Amministrazione Comunale.

Il "Soggetto Attuatore", in relazione agli articoli 119, 120, 121 della legge regionale N° 01 del 03/01/2005, si obbliga in proprio ed aventi causa ad assumere gli oneri relativi all'eventuale saldo degli oneri di urbanizzazione primaria secondo quanto disposto dalla presente convenzione, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria e quelli del costo di costruzione, calcolati in base alle tabelle parametriche in vigore al momento della presentazione delle richieste dei permessi di costruire dei singoli edifici. L'eventuale saldo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovrà essere versato all'Amministrazione Comunale prima del momento della dichiarazione di abitabilità o agibilità degli edifici previsti dal Piano di Utilizzazione.

**Art.12)** La garanzia finanziaria prestata all'Amministrazione Comunale potrà essere svincolata soltanto dopo l'avvenuto collaudo, da parte dei tecnici dell'Amministrazione Comunale, delle opere di urbanizzazione dei comparti A, B e C previsti nel progetto esecutivo approvato o dopo che saranno trascorsi i tempi tecnici previsti all'art 07 della presente convenzione per l'esecuzione dello stesso.

**Art.13)** Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione sono a carico del "Soggetto Attuatore".

**Art.14)** Il presente Piano di Utilizzazione ha validità decennale dalla data della sua definitiva approvazione.

**Art.15)** Il progetto di Piano di Utilizzazione è costituito dai seguenti elementi:

Relazione tecnica e Documentazione Fotografica

TAV. n° 01 Stato di fatto Planimetrie e stralci cartografici, rilievo dell'area

TAV. n° 02 Progetto del Piano di Utilizzazione e dati di progetto

TAV. n° 09 Viste prospettiche

**Progetto delle opere di urbanizzazione della strada pubblica**

Relazione tecnica

Computi metrici e di stima del costo delle opere di urbanizzazione

Schema di convenzione

TAV. n° 03 Progetto Impianto rete elettrica

TAV. n° 04 Progetto Impianto distribuzione Gas e illuminazione

TAV. n° 05 Progetto Impianto Fognature acque nere

TAV. n° 06 Progetto Impianto Fognature acque meteoriche

TAV. n° 07 Acquedotto pubblico

TAV. n° 08 Impianto rete telefonica

TAV. n° 09 Sezione stradale tipo

**Per L'Amministrazione Comunale di Cortona**

**Per il "Soggetto Attuatore"**