

COMUNE di CORTONA (Ar)

Schema di Convenzione

*Relativo alla edificazione di un comparto sito in Cortona (Ar), loc. Fratta e inserito in zona
"Bc Fra04" secondo il vigente Regolamento Urbanistico Comunale.*

Proprietà : **Romboli Elio** nato a Cortona (AR) il 22/01/1936
Romboli Siliano nato a Cortona (AR) il 25/03/1959
Loc. S. Caterina, nc 154 - Cortona (AR).

Premesso

Che i comparenti:

ROMBOLI ELIO nato a **Cortona (AR) il 22/01/1936** (c.f. RMB LEI 36A22 D077T) e

ROMBOLI SILIANO nato a **Cortona (AR) il 25/03/1959** (c.f. RMB SLN 59C25 D077V)

entrambi residenti in Cortona (AR) loc. Fratta c.s. Burcinella – Santa Caterina - nc 154, *in qualità di usufruttuario (Romboli Elio) e nudo proprietario (Romboli Siliano),*

sono pieni titolari del terreno sito in Cortona loc. Fratta censito in Catasto con la particella n. 123 e 603 del foglio n. 192 estese complessivamente mq 4830 catastali;

Che il detto terreno è destinato, secondo il vigente Regolamento Urbanistico Comunale in parte a zona di completamento residenziale (Bc "Fra 04"), parte a zona di nuova espansione residenziale (C "Fra 02") e parte a *viabilità e parcheggio* di regolamento urbanistico;

Che la sopraddetta proprietà ha predisposto un progetto di edificazione del detto comparto **Bc "Fra 04"** secondo le vigenti disposizioni legislative in materia;

Che la scheda allegata al R.U.C. nella disciplina della perequazione prevede la realizzazione del parcheggio e della viabilità funzionali all'intervento richiesto; Tale scheda rimanda poi a questa convenzione di stabilire, *nell'interesse pubblico*, quali aree dovranno essere cedute e quali da assoggettare all'uso pubblico;

Che l'oggetto dell'intervento è la costruzione di un edificio per civile abitazione bifamiliare nei limiti urbanistici imposti dalla detta tabella del r.u.c. che prevede per il detto comparto una S.U.C. ammissibile di mq 440 derivante dalla superficie del comparto (mq 2200) per l'indice di edificabilità pari allo 0,20mq/mq;

Che il progetto di lottizzazione (*edificazione del comparto*) si compone come segue:

Relazione tecnica generale;

Documentazione fotografica;

Progetto in 4 tavole esecutive;

- tav. n. 1 Planimetria attuale e di progetto, sezioni territoriali e cartografia;
- tav. n. 2 Pianta, prospetti, sezioni e verifica dei parametri urbanistici;
- tav. n. 3 Terre e rocce da scavo, verifiche di legge, elaborato tecnico della copertura;
- tav. n. 4 Progetto impianto elettrico e termico.

Che il detto terreno nella sua globalità è stato riconosciuto come comparto autonomo e sufficiente e quindi idoneo alla edificazione di completamento;

Che il progetto di edificazione dell'edificio bifamiliare residenziale (pratica edilizia n.) è stato approvato dal Comune di Cortona con del n.;

Tutto ciò premesso i sig.ri Romboli Elio e Romboli Siliano stipulano con il Comune la seguente convenzione:

Art. 1 (oggetto della Convenzione)

La presente convenzione ha per oggetto l'assoggettamento completo ad "uso pubblico" delle aree destinate a viabilità e parcheggio comprese nel detto comparto "Bc Fra04" in loc. Fratta di Cortona di cui alla premessa senza alcuna area da cedere ed alcuna opera di urbanizzazione da realizzare, *fatto salvo* la sistemazione dell'area destinata a viabilità e parcheggio da realizzarsi a cura del proprietario secondo la descrizione di cui all'art. 3 della presente convenzione.

Nell'interesse della comunità e secondo gli obiettivi del regolamento urbanistico,
visto la modesta edificabilità prevista dal progetto e dal comparto,
visto la completa assenza di opere ed aree pubbliche confinarie al comparto in oggetto,
valutata la difficile realizzazione di opere di urbanizzazione collettive nelle aree a parcheggio o strada del detto comparto che appunto risultano completamente scollegate al momento rispetto ad altre viabilità ed aree di carattere pubblico,

Non si prevedono opere di urbanizzazione pubbliche, ma si prevede esclusivamente di assoggettare all'uso pubblico le aree del comparto destinate a parcheggio e strada in previsione di un loro pieno utilizzo a fini pubblici, secondo gli obiettivi e strategie del R.U.C.

Le aree da assoggettare a servitù di uso pubblico sono come meglio rappresentate nella tavola n. 1 del progetto di edificazione del comparto e saranno in seguito meglio individuate catastalmente da idoneo e corretto frazionamento delle attuali particelle.

Il Comune, nella costituzione della servitù suddetta, si riserva la più ampia facoltà di poter aggravare quest' ultima in qualsiasi momento ed in qualsiasi tempo con sottoservizi o altra opera di urbanizzazione di utilità pubblica di qualsiasi tipo e genere.

Inoltre in qualsiasi momento ed in qualsiasi tempo il Comune può procedere all'acquisizione della proprietà delle aree destinate a parcheggio e viabilità in maniera gratuita senza alcuna corresponsione di alcun prezzo agli attuali proprietari e/o loro aventi causa. Reciprocamente gli attuali proprietari, per se' e per i loro aventi causa, si impegnano con questo atto alla cessione gratuita delle suddette aree come meglio rappresentate nella *tavola n. 1* del progetto di edificazione del comparto.

Inoltre i proprietari si impegnano ad eseguire qualsiasi opera di manutenzione ordinaria e straordinaria sulle suddette aree per un regolare mantenimento e al fine di provvedere a mantenerle in efficienza e sicurezza , fino alla loro sopra prospettata cessione al Comune.

Resta chiaramente inteso, che la proprietà, non realizzando alcuna opera di urbanizzazione pubblica (*fatto salvo le opere descritte al successivo articolo 3 che risultano essere quelle minime atte a soddisfare la funzionalità del comparto*) si impegna al completo pagamento degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione come previsti dai regolamenti e leggi vigenti.

Art. 2 (prezzo, costi e spese)

La costituzione della servitù pubblica, essendo prevista dal R.U.C. per soddisfare ai suoi obiettivi stratego-urbanistici in relazione alla possibilità edificatoria della parte privata, è del tutto gratuita e non soggetta ad alcun compenso per la parte lottizzante che rimane comunque proprietaria delle aree di cui trattasi.

Le spese di registrazione e trascrizione del presente atto sono a carico della parte proprietaria così come le spese di frazionamento catastale per individuare correttamente le aree destinate a parcheggio e strada esattamente secondo le indicazioni cartografiche del r.u.c.;

È autorizzata la trascrizione a favore del Comune e a carico dei soggetti richiedenti.

Le spese e le tasse inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico dei proprietari richiedenti.

Il rappresentante del Comune di Cortona prende atto delle obbligazioni sopra assunte e dichiara che, dopo la produzione da parte della parte lottizzante del frazionamento catastale individuante le aree, *più volte ripotute*, da assoggettare all'uso pubblico, correttamente eseguito ed approvato dall'ente territoriale competente, provvederà alla debita registrazione e trascrizione, e pertanto, solo in quel momento, l'edificabilità del comparto di cui trattasi sarà approvata a tutti gli effetti di legge.

Quanto sopra ovviamente salvi e riservati i diritti di terzi verso i quali il Comune di Cortona (Ar) viene sollevato indenne da ogni responsabilità della parte lottizzante proprietaria.

Art. 3 (descrizione delle opere di urbanizzazione e oneri)

Le opere di urbanizzazione a carico del proprietario consisteranno esclusivamente nella realizzazione di un idoneo sottofondo per le aree destinate a viabilità e parcheggio sopra menzionate e tali opere sono come meglio rappresentate nell'*allegato A* della presente.

Tali opere risultano essere quelle strettamente necessarie alla funzionalità del comparto appunto a soddisfare gli obiettivi della convenzione.

Come sopra precisato, con riferimento agli oneri di urbanizzazione, la proprietà corrisponderà al Comune di Cortona, al momento del rilascio del permesso di costruire, la completa somma degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione derivante dalle aliquote in vigore a quel momento.

Le suddette opere di urbanizzazione trattandosi solo di opere minime atte a garantire la fruibilità del comparto e non opere pubbliche da cedere all'Amministrazione Comunale, non saranno soggette a collaudo da parte della Amministrazione Comunale ma collaudate

da tecnico abilitato come previsto dall'art. 86 della L.R. 01/05 e s.m.i. contestualmente alla fine lavori ed abitabilità dei fabbricati.

Art. 4 (rinvio alla normativa vigente)

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

Per Il Comune di Cortona

La parte lottizzante