

Accordo integrativo del procedimento, ex art. 11 della L. 241/90 e s.m.i., teso a stabilire i contenuti aggiuntivi del Permesso di Costruire (prot. n.5459 del 11.08.2022) “Richiesta di Permesso di Costruire per attività industriale in Loc. Cesa- Via Cassia”, per lo scomputo/compenso dei contributi di cui all’art. 191 della L.R. 65/2014 del Permesso di Costruire di cui sopra e della Scia Prot. n. 6409 del 17.09.2022, a fronte di opere di urbanizzazione da cedere al Comune.

L'anno 2022 (duemilaventidue), il giorno, del mese dipresso la sede del Comune di Marciano della Chiana:

Il **Comune di Marciano della Chiana** con sede in Piazza Fanfulla, 4 - P.I. 00256440512 (d’ora in poi “**Comune di Marciano della Chiana**” o “**Ente**” o “**Amministrazione**”), rappresentata dall’Arch. Annalisa Cassioli, nata a Firenze il 06.10.1969, in qualità di Responsabile Area LL.PP. e Patrimonio, domiciliato per la sua carica presso l’Ente Comune di Marciano della Chiana, il quale interviene nel presente atto in forza del Decreto del Sindaco n. 2 del 01/02/2022, esecutiva ai sensi di legge;

E

Corrado Menchetti presidente del consiglio di amministrazione della COR.MAR, (d’ora in poi “**Richiedente**” o “**COR.MAR**”), con sede legale in **Cortona (AR) Frazione Camucia, via IV Novembre 22, P.IVA 01804070512**, nato ad Arezzo il 20.09.1971 e residente a Monte San Savino in via Guido Rossa 42, Frazione Montagnano,

convengono quanto segue.

PREMESSE

- Il Richiedente, in data 11.08.2022 prot. n.5459 ha presentato richiesta di Permesso di Costruire per la realizzazione di un edificio industriale in via Cassia in un terreno identificato al foglio n. 20 p.lle 439,440,441, interventi su cui è previsto il pagamento del contributo di cui all’art. 183 della L.R. 65/2014;
- Il Richiedente in data 17.09.2022 prot. n 6409 ha presentato una SCIA edilizia tesa al cambio di destinazione di una porzione di immobile identificato al foglio 20 plla 18 ubicato a Cesa lungo la SP 327 di Foiano, interventi su cui è previsto il pagamento del contributo di cui all’art. 183 della L.R. 65/2014;
- L’ammontare del contributo di cui all’art. 83 della L.R. 65/2014 per i due interventi ammonta ad € 68.419,94 e si compone per l’intervento di realizzazione del capannone industriale di oneri di urbanizzazione primaria secondaria per un valore di € 33.559,97, per quanto riguarda la SCIA per l’intervento di cambio d’uso sono previsti oneri di urbanizzazione primaria e secondaria oltre il contributo di costo di costruzione per un totale di € 34.859,97;
- Il Richiedente, in corso del procedimento per il rilascio del Permesso di Costruire di cui sopra, in data 23/09/2022 prot. n. 6604 ha trasmesso per Pec, una “Manifestazione d’interesse, ai sensi dell’art. 191 comma 11 della L.R. 65/2014 per l’esecuzione diretta di opere di urbanizzazione e cessione gratuita delle stesse al Comune a scomputo totale del contributo” da corrispondere a seguito dei titoli di cui sopra in quanto tra le obbligazioni dovute e la realizzazione e cessione delle opere al comune non vi è nessuna corrispettività, garantendo al contempo al comune la cessione gratuita delle opere realizzate, e le dovute garanzie fidejussorie necessarie; allegato al presente accordo come parte integrante e sostanziale;
- L’intervento riveste interesse pubblico e attua per l’amministrazione una previsione urbanistica che migliora l’attuale fruibilità e accesso alle attività produttive;

- L'art. 11 della L. 241/90 prevede la possibilità per le amministrazioni pubbliche di concludere, senza pregiudizio di terzi e nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale, ovvero, nei casi previsti dalla legge, in sostituzione di questo;
- In relazione al procedimento relativo al rilascio del Permesso di Costruire di cui sopra, si rende necessario tutelare il seguente interesse pubblico: stabilire le condizioni per la realizzazione da parte privata di opere di urbanizzazione primaria consistenti nel prolungamento della strada comunale di via Cassia, tratto previsto nello strumento urbanistico vigente (RU), su terreno comunale identificato catastalmente al Foglio 20 p.lle 379, 383 ed in parte 381, a scomputo/compenso totale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria oltre il contributo del costo di costruzione dovuti dalla COR.MAR srl per gli interventi come sopra descritti e garantire che le opere siano correttamente realizzate;
- Il diritto di trasformazione dei suoli sui quali sono stati presentati i due titoli abilitativi è svincolato dall'obbligazione di realizzazione di opere di urbanizzazione e di cessione delle stesse, pertanto, a compenso dell'opera di interesse pubblico che verrà realizzata è possibile procedere allo scomputo dei contributi concessori in quanto il valore dell'opera che verrà ceduta è superiore a quanto dovuto al Comune dal Richiedente;
- Risulta quindi possibile pervenire ad apposito accordo che consenta di compensare sia gli interessi di soggetti istanti sia gli interessi privati di altri soggetti coinvolti sia gli interessi pubblici;
- Il Comune con Delibera di Giunta Comunale n. ___ del ___ ha espresso la volontà di addivenire al presente accordo ravvisandone l'utilità al fine del pubblico interesse ai sensi dell'art. 11 della L.241/90 e s.m.i.;
- Il Comune con la deliberazione di cui sopra ha provveduto ad approvare lo schema del presente accordo, contenente i reciproci impegni delle parti e gli altri elementi essenziali del rapporto contrattuale, ai sensi dell'art. 11 della l. 241/90 e smi;
- L'intervento proposto per tipologia e per la sua correlazione allo strumento urbanistico dell'ente competente in materia di Governo del Territorio rientra in quanto previsto all'art. 20 della L.R. 65/2014 e non rientra nel campo di applicazione del Codice dei Contratti;
- Considerato che l'interesse manifestato da parte del Richiedente è pienamente conforme a quelle di questo Ente;
- Costatato quindi, che la presente forma negoziale, nella sua complessiva struttura permette di soddisfare il citato oggettivo interesse pubblico, assicurando al contempo la massima utilità per il Comune, soprattutto sotto un profilo economico finanziario, anche considerata la forte contrazione delle risorse economiche disponibili, che rendono molto difficoltosa l'attività di miglioramento della rete viaria.

Tutto ciò premesso, le parti sopraindicate convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1 Finalità

- 1.1. Con il presente Accordo, il Comune di Marciano della Chiana, autorizza il Richiedente a realizzare, alle condizioni riportate all'art. 2 della presente Accordo, e a proprie spese, la realizzazione del prolungamento della strada comunale denominata via Cassia prevista nel Regolamento Urbanistico vigente su terreno di proprietà comunale identificato catastalmente al foglio 20 p.lle 379, 383 e in parte 381, viabilità che permette una migliore fruibilità dei lotto produttivi dell'area industriale di Cesa a scomputo totale degli oneri dovuti relativi alle pratiche edilizie registrate al protocollo dell'Ente rispettivamente al n.5459 del 11.08.2022 e al n.6409 del 17.09.2022;

1.2. L'autorizzazione si intende accordata sotto l'osservanza delle prescrizioni delle vigenti norme di legge.

Art. 2 Individuazione degli obblighi del Richiedente

2.1. Il Richiedente si impegna a realizzare a perfetta regola d'arte e a proprie cure e spese, senza alcun onere per il Comune di Marciano della Chiana, gli interventi di urbanizzazione primaria complete e funzionanti in ogni loro aspetto anche per quanto inerente la realizzazione e/o adeguamento degli impianti di intercettazione e smaltimento acque e quant'altro necessario per rendere l'intervento di prolungamento della strada comunale a perfetta regola d'arte, alle seguenti condizioni:

- Presentazione di richiesta di Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui sopra, secondo le procedure previste dalla L.R. 65/2014 e succ. mod., a carico a rischio e onere del richiedente, entro 6 mesi dalla firma della presente Accordo;
- Presentazione del progetto al Comune di Marciano della Chiana, ente proprietario dei terreni interessati, per valutare la fattibilità delle opere da eseguire con l'indicazione del tempo massimo in cui devono essere completate e lo schema dei contratti di appalto presentati dalla controparte siano corrispondenti alla realizzazione delle opere pubbliche con particolare riferimento alle garanzie di cui alla successivo alinea 9 e al successivo punto 2.6 del presente articolo;
- Verifica dell'art. 80 del D.Lg 50/2016 per le ditte a cui verranno affidati i lavori di realizzazione di opere di urbanizzazione di che trattasi oltre all'idoneità tecnico economica;
- Esecuzione, sotto la sorveglianza dell'Ufficio tecnico comunale, dell'intervento di realizzazione del prolungamento di viabilità comunale in conformità al computo metrico che verrà presentato insieme al progetto, nel rispetto delle normative vigenti in materia di lavori stradali e alle regole di buona tecnica, con particolare riguardo alla sicurezza nel cantiere ed in conformità alle prescrizioni impartite dall'Ufficio tecnico comunale (la Direzione dei Lavori e la Direzione Tecnica del Cantiere saranno a cura del Richiedente). L'ufficio Tecnico Comunale potrà, in ogni momento, verificare la regolare esecuzione dei lavori e qualora venissero riscontrate difformità dal progetto, intimarne la sospensione ed il ripristino delle difformità al progetto a cura e spese del Richiedente;
- Il Richiedente si impegna, per un periodo di 3 (Tre) mesi dalla ultimazione dei lavori, a riparare tutti i danni derivanti alla strada e alle sue pertinenze che derivino dalla cattiva realizzazione del progetto e comunque in ogni e qualsiasi caso la sede stradale presenti, in corrispondenza delle opere eseguite, cedimenti, avvallamenti e rotture tali da compromettere la sicurezza stradale e che derivino dalla cattiva realizzazione del progetto;
- Durante l'esecuzione dei lavori il Richiedente provvederà, a sua cura e spese, ad apporre gli opportuni ripari e segnali regolamentari in conformità del C.d.S., degli artt. 30 e 31 del relativo Regolamento di Attuazione (D.P.R. n° 495 del 16.12.1992) e del Decreto 10.07.02 "Disciplinare tecnico relativo agli schemi segnaletici, differenziati per categoria di strada, da adottare per il segnalamento temporaneo", atti ad avvertire del pericolo sia di giorno che di notte;
- Il Richiedente si impegna a che tutti i segnali impiegati nella segnaletica temporanea di cantiere siano percepibili e leggibili di notte come di giorno (art.79 Reg.);
- Il Comune di Marciano della Chiana, per giustificati motivi di pubblico interesse o di tutela della sicurezza stradale, ha facoltà di recedere o modificare in qualsiasi tempo il presente atto e imporre nuove condizioni per la realizzazione dei lavori;
- Il Comune di Marciano della Chiana si riserva di sostituirsi in danno al richiedente in caso di sua inerzia o mancata completamento delle opere. A tal scopo il richiedente si impegna con la

sottoscrizione della presente Accordo a non opporsi all'esercizio di tale potere sostitutivo nonché a garantire, in via preventiva, la realizzazione a regola d'arte e nei tempi stabiliti con apposita/e polizza/e prestate dall'operatore economico prescelto per l'esecuzione dei lavori;

- Durante l'esecuzione dei lavori verrà usata la massima cura per effettuare i lavori di raccordo del parcheggio con la viabilità oggetto di realizzazione, nonché il prolungamento del canale di scolo delle acque piovane provenienti dal fossato a confine fra le particelle 38 e 18 del foglio 20 che corre a contatto con l'immobile a destinazione promiscua ex Globo in loc. Cesa Via Cassia 4 di proprietà del Richiedente;
- Tutte le materie di scavo in esubero dovranno essere smaltite presso discariche debitamente autorizzate, o trattandosi di terre nude, smaltite previa analisi e procedure di legge;
- Gli operatori che intervengono nella zona della strada interessata ai lavori dovranno essere costantemente visibili, tanto agli utenti della strada che ai conducenti di eventuali macchine operatrici; gli stessi sono tenuti ad indossare capi di abbigliamento ad alta visibilità di classe 3 o 2 conformi alle disposizioni di cui al D.M. 9 giugno 1995 o alla norma UNI EN 471. Alla sorveglianza della sicurezza degli operatori e degli utenti della strada, a seguito del posizionamento del cantiere, dovrà curare il Direttore dei lavori ed il Responsabile di cantiere i quali saranno ritenuti responsabili sia civilmente che penalmente per ogni incidente a persone o cose;

2.2 Il Richiedente si impegna a comunicare all'Ufficio Tecnico Comunale, mediante Pec, con almeno 10 (Dieci) giorni di anticipo sulla data di inizio dei lavori, i seguenti dati:

- a) il Responsabile di Cantiere con riferimento telefonico presso l'Impresa ed il proprio domicilio;
- b) il nominativo e il recapito telefonico del Responsabile dei Lavori;

2.3 L'esecuzione dei lavori dovrà avvenire in modo continuativo, senza interruzioni, per un periodo massimo di giorni equivalente a quanto previsto dal Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione;

2.4 Il Richiedente si obbliga a costituire, all'atto della stipula della presente Accordo, quale garanzia della corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione consistente nella realizzazione a perfetta regola d'arte del tratto di viabilità, comprensiva di illuminazione pubblica e marciapiede, individuata da RU che prolunga via Cassia per migliorare la fruibilità della zona industriale oltre che agevolare l'accesso al lotto del richiedente una polizza fidejussoria di importo pari all'ammontare della somma degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del contributo di costo di costruzione relativi ai titoli sopra menzionati. La polizza sarà escussa anche se i lavori, senza giustificata proroga autorizzata dall'amministrazione comunale, nei termini di cui al precedente punto 2.3.

2.5 A garanzia all'assolvimento puntuale degli impegni assunti con il presente Accordo, il Richiedente ha costituito con la Compagnia _____ polizza fidejussoria del valore di € 68.420,00 che il Comune ha facoltà di escutere a semplice richiesta in caso di inadempimento;

2.6 Il Richiedente si obbliga a costituire, all'atto del rilascio del Permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, quale garanzia finanziaria per i danni eventualmente derivanti dall'eventuale errata esecuzione dei lavori correlati al presente atto e al Permesso di Costruire di cui sopra, un deposito cauzionale o polizza fidejussoria per l'ammontare di € 6.842,00 (10%) che verrà svincolato all'atto dell'approvazione del collaudo favorevole delle opere eseguite.

2.7 Il Richiedente garantisce di attenersi strettamente alle leggi e regolamenti in vigore sotto la propria ed esclusiva responsabilità, anche nei riguardi dei terzi ed a sollevare il Comune di Marciano della Chiana da ogni responsabilità per danni, lesioni di diritti o interessi che dovessero derivare a terze persone dall'esecuzione dei lavori di cui al presente Accordo; gli obblighi derivanti per effetto della presente Accordo, si intendono assunti dalla stessa per se, successori ed aventi causa;

2.7 Il Richiedente dovrà attenersi strettamente alle condizioni e prescrizioni impartite in seno al rilascio del

Permesso di Costruire per la realizzazione della strada di RU;

ART. 3 Scomputo e compenso degli oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria e contributo di costo di costruzione

3.1 Il dovuto in termini di oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione relativi alle pratiche:

- Scia prot. n. 6409 del 17.09.2022

- Permesso di Costruire, prot. n. 5459 del 11.08.2022

è assolto dal valore delle opere di urbanizzazione di cui al comma 2.1 fino ad esaurimento degli oneri di urbanizzazione dovuti, fatto salvo per l'obbligo di corrispondere il conguaglio qualora l'importo dei lavori per la realizzazione delle opere risulti inferiore rispetto a quanto dovuto come oneri;

3.2 è tassativamente esclusa dallo scomputo qualsiasi ulteriore pretesa per qualsiasi ragione o titolo, ivi compresi variazioni dei prezzi, difficoltà sopravvenute o altre cause;

ART. 4 Collaudo e impegni assunti dal Comune di Marciano della Chiana

4.1. Il collaudo\verifica dei lavori sarà eseguito direttamente dall'Ufficio tecnico comunale il quale vi provvederà entro il termine di 90 (novanta) giorni dal termine dell'esecuzione dei lavori.

4.2. Il collaudatore, entro il termine di 30 (Trenta) giorni dal collaudo, provvederà a segnalare al Richiedente ogni eventuale imperfezione o criticità in grado di incidere sul corretto funzionamento delle opere eseguite. Il Richiedente provvederà, a propria cura e spese, alla riparazione delle suddette imperfezioni o adeguamenti che il collaudatore rilevasse necessari sulle opere eseguite.

4.3. A seguito dell'esecuzione del collaudo cesserà ogni responsabilità a carico del Richiedente, salvo per quanto concerne le attività di adeguamento e riparazione di cui agli articoli 4.2. e 2.1. (quinta linea) che precedono.

4.4. Le Parti concordano che, a seguito dell'esecuzione del collaudo, e fatto salvo quanto previsto nell'art. 4.3. che precede, l'attività di manutenzione del nuovo tratto di strada comunale sarà interamente a carico del Comune di Marciano della Chiana il quale non avrà più nulla a pretendere da **parte del Richiedente**;

ART. 5 Diritti Reali

5.1. Con la sottoscrizione, il Richiedente riconosce e dà espressamente atto, che la presente Accordo non costituisce titolo per l'acquisizione a proprio favore, né contestuale né futura, di alcun diritto reale sulla strada in oggetto e relative opere annesse.

5.2 All'esito positivo delle attività di collaudo, sopra indicate verrà ammesso a patrimonio tramite adeguati atti le opere di urbanizzazione realizzate;

ART. 6 Elaborati Progettuali

6.1 Fanno parte integrante e sostanziale della presente Accordo anche se non integralmente allegati, gli elaborati presentati e facenti parte del Permesso di Costruire Prot. n. 5459 del 11.08.2022, relativi alla realizzazione di un edificio industriale in via Cassia a Cesa, depositati in atti;

Art. 7 Decorrenza e durata

Il presente Accordo decorre, quanto agli effetti giuridici ed economici, dalla data della sua sottoscrizione ed ha durata fino all'esito positivo del collaudo in questione;

Le attività programmate sono vincolanti per i firmatari che si assumono l'impegno di realizzarle nei tempi indicati.

Art. 8 Forme di consultazioni.

Sono previste tutte le forme di consultazione disponibili che siano di ausilio concreto all'espletamento di tutte le attività

Art. 9 Modifiche e Rinvii

Eventuali modifiche alla presente Accordo potranno essere apportate con il consenso unanime dei soggetti che lo hanno sottoscritto, mediante sottoscrizione di un atto integrativo.

Per quanto non previsto nella presente Accordo, si fa rinvio alle specifiche normative vigenti nella materia oggetto della Accordo nonché alle disposizioni del codice civile.

Art. 9 Controversie

La risoluzione di eventuali controversie che dovessero insorgere tra il Comune di Marciano della Chiana ed il Richiedente, anche in caso di contrastante interpretazione della presente Accordo, deve essere ricercata prioritariamente in via bonaria, anche mediante l'istituzione di un collegio arbitrale. Tutte le eventuali controversie che dovessero sorgere in conseguenza della presente Accordo e che non potessero essere deferite in via amministrativa saranno oggetto di definizione in sede giudiziaria. Il foro competente è quello di Arezzo.

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente Accordo sono a carico del Richiedente.

Il presente Accordo, composta di n. ____ pagine, è valida ed impegnativa per le parti fin dalla sottoscrizione.

Letto, confermato e sottoscritto
Comune di Marciano della Chiana
Arch. Annalisa Cassioli

COR.MAR srl
Presidente del Consiglio di Amministrazione
Corrado Menchetti

(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa, il documento informatico è prodotto, memorizzato e conservato digitalmente)