

N° di Repertorio del

**REPUBBLICA ITALIANA**

**COMUNE DI CALATABIANO**

Provincia di Catania

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA**

PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN VIA PIRATO ZONA C1 DI PRG.

- artt.9 e 14 della L.R. n° 71 del 27/12/1978 -

L'anno duemila....., il mese di ....., addi ....., in Calatabiano, presso la sede comunale, sita in P.zza Vittorio Emanuele, 32, avanti a me, Puglisi dott.ssa Concetta, Segretario del Comune di Calatabiano, domiciliato per la carica presso il suddetto Comune ed autorizzato al rogito dei contratti in forma pubblico-amministrativa in base alla vigente normativa legislativa e statutaria, non assistito da testimoni, avendone le parti contraenti tra di loro d'accordo e con il mio consenso espressamente rinunciato, sono presenti:

▪ da una parte, l'ing. Salvatore Faro, nato a Catania il 08.07.1968, domiciliato per la carica presso il suddetto Comune, il quale interviene al presente atto nella qualità di Responsabile dell' Area Tecnica del Comune di Calatabiano, P. IVA n° 00462070871, autorizzato alla stipula della presente convenzione giusta determinazione del Sindaco n° .....

▪ dall'altra parte, la signora Macherione Carmela, nata a Calatabiano il 28/10/1951, residente in Catania, v.le M. Rapisardi 392, C.F. MCH CML 51H 52C351T, proprietaria del terreno riportato in catasto al foglio 12 particelle 686 e 688;

Il predetto comparente, della cui identità sono personalmente certa,

**PREMETTE CHE**

- la ditta, come sopra generalizzata, è proprietaria di un lotto di terreno siti in Calatabiano, annotato in Catasto Terreni al foglio 12, particelle 686, per una superficie catastale complessiva di mq 3340,00, ricadente in zona C1 e la particella 686 di superficie di mq. 653, destinata a sede stradale, tutto ciò in forza al vigente P.R.G. approvato con D.D. n. 1379 del 24.11.03, ciò è dato evincere dall'estratto di mappa e dai certificati catastali allegati alla presente;

- ai sensi del comma 5, dell'art. 14, della L.R. n. 71 del 27.12.1978 e ss. mm. ii., la concessione edilizia è subordinata alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione, da parte dei comuni, dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio o all'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto della concessione;

-la ditta proprietaria, sopra generalizzata, in data 11.08.10, ha presentato istanza prot. n. 11765 per il rilascio della concessione alla trasformazione urbanistica dell'area previa realizzazione di opere di urbanizzazione, allegando i seguenti elaborati di progetto esecutivo, a firma del dr. arch. Marianna Bonanno, e, nello specifico:

1. Estratto di mappa, Titolo di proprietà, Certificati catastali, Relazione Tecnica, Cartografie, Piano quotato, Calcolo analitico delle superfici, Planimetrie di progetto, Planivolumetrico, Strada area a verde e parcheggio, Schema smaltimento acque bianche e nere, Particolari costruttivi, Computo metrico estimativo.

Gli stessi firmati dalle parti e da me Segretario vengono allegati alla presente rispettivamente sub lett. A), B), C), D), E), F), G), H), I), J), K), L), M), N);

Il progetto di piano di lottizzazione ha acquisto i seguenti pareri:

Ufficio del Genio Civile di Catania, ai sensi dell'art. 13 della L. 64/74 in data 11.05.11, prot. 17568;

ASP di Catania, presidio di Giarre in data 27.10.2010, prot. 1568;

Ufficio tecnico comunale in data 25.09.12;

- lo schema della presente convenzione, che ha recepito le condizioni espresse dagli uffici, è stato definitivamente approvato dal Consiglio Comunale con delibera n° ... del ....., esecutiva il .....

- la ditta concessionaria dichiara di assumere tutti gli oneri derivanti dalla presente convenzione in quanto proprietaria delle aree in cui andranno a ricadere le opere di urbanizzazione in forza all'atto di donazione rogito dal notaio R. Grassi in data 20.12.72, rep. 38052 registrato a Giarre il 22.12.72 al n. 2723;

### **TUTTO CIO' PREMESSO**

Tra il COMUNE DI CALATABIANO e la suddetta proprietaria, nel prosieguo denominata "lottizzante" o "concessionaria", si conviene e si stipula quanto segue:

### **ARTICOLO 1**

Le premesse che precedono sono parte integrante e sostanziale della presente convenzione che ha per oggetto il piano di lottizzazione in zona C1 del P.R.G.;

L'attuazione del piano di lottizzazione avverrà in conformità alle norme di

cui alla presente convenzione.

## ARTICOLO 2

La "lottizzante", in relazione al disposto dell'art.14, quarto comma, lett. a) della legge regionale 27.12.1978, n. 71, si obbliga per se stessi e per i suoi aventi causa, a qualsiasi titolo, a **cedere gratuitamente al Comune di Calatabiano le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria indicate rispettivamente dall'art.4 della legge 29 settembre 1964, n.847 e dall'art.44 della legge 22 ottobre 1971, n.865.**

La cessione delle aree avverrà, successivamente alla esecuzione di tutte le suddette opere e relativi sottoservizi, anche a semplice richiesta del Comune, e **comporterà il trasferimento della proprietà delle aree e delle opere in esse insistenti**, dopo l'avvenuto collaudo delle stesse e prima del rilascio dei certificati di abitabilità e di agibilità.

Tali aree risultano essere indicate nella tavola n° 4, distinte così come riportato in legenda, ed hanno una superficie complessiva di mq 491,47, così ripartita: mq. 106,84 per parcheggi; mq. 384,63 per verde pubblico. Le aree destinate a sede stradale risultano essere pari a mq. 653,00 coincidente con la particella 688;

Fin quando non avviene il passaggio di proprietà al Comune, è obbligo del "lottizzante curare la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione.

Con il passaggio di proprietà viene trasferito a carico del Comune anche l'onere della manutenzione delle stesse.

Tutte le suddette opere verranno costruite direttamente dal “lottizzante”, con le modalità e le prescrizioni che il Comune stabilirà in relazione allo sviluppo edificatorio della utilizzazione comprensoriale.

Le spese di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria sono a carico del lottizzante, mentre spetta al Comune la nomina del collaudatore.

**I lavori relativi alla presente convenzione e meglio descritti nel computo metrico estimativo dovranno iniziare entro un anno dal rilascio della concessione alla trasformazione urbanistica** previa stipula della presente convenzione.

### **ARTICOLO 3**

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all' esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi in sostituzione del “lottizzante” ed a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando essi non vi abbiano provveduto entro il termine previsto ed il Comune li abbia messi in mora con un preavviso non inferiore, in ogni caso, ai tre mesi.

### **ARTICOLO 4**

Per l'esecuzione delle opere di cui all'art. 2 del presente atto, di competenza del “lottizzante”, dovranno essere presentati i relativi progetti esecutivi a firma di tecnici specializzati, per l'esame e l'approvazione da parte dei competenti organi comunali.

La esecuzione delle stesse dovrà essere effettuata sotto il controllo dell'Ufficio Tecnico Comunale o di tecnici incaricati dal Comune, che avranno libero accesso ai cantieri. La data di inizio dei lavori dovrà essere comunicata

all'Amministrazione Comunale a mezzo raccomandata con preavviso di almeno dieci giorni.

**Il “lottizzante” assume impegno di completare le opere di cui sopra e di cederle gratuitamente al Comune entro dieci anni dal rilascio della concessione alla trasformazione urbanistica, salvo cause di forza maggiore.**

#### **ARTICOLO 5**

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione è subordinata al rilascio dell'apposita concessione gratuita, ai sensi del comma 1, lettera f), dell'art. 9 della L. n.10/77, secondo i progetti esecutivi.

Verificandosi l'attuazione del piano in tempi successivi, la costruzione delle opere di urbanizzazione primaria potrà essere effettuata anche gradualmente, in modo però da assicurare sempre i servizi ai fabbricati costruiti e alle aree di uso pubblico. La graduale esecuzione delle opere deve avvenire previa autorizzazione del Comune. Il rilascio, comunque, di concessioni edilizie nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria attinenti al lotto cui accede la concessione richiesta.

Non saranno rilasciate autorizzazioni di abitabilità e/o di agibilità per l'intero complesso o per eventuali lotti funzionali se le relative opere di urbanizzazione non saranno ultimate e collaudate positivamente. I certificati di agibilità e/o abitabilità saranno rilasciati nel rispetto delle vigenti norme in materia e secondo le prescrizioni e disposizioni del D.P.R. n. 425/94 e dell'art. 3 della L.R. n. 17/94, previa richiesta da parte della ditta .

Tutte le opere di urbanizzazione di competenza della “concessionaria” e da questi direttamente eseguite, di cui alla presente convenzione, dovranno realizzarsi sotto la direzione lavori di tecnici professionisti abilitati a cura e spe-

se della stessa “concessionaria”.

Il collaudo definitivo dovrà essere effettuato non oltre sei mesi dalla data della raccomandata che i componenti invieranno al Comune, attestante l'ultimazione dei lavori e non prima di novanta giorni dalla stessa.

Ai soli fini del rilascio dell'autorizzazione alla abitabilità e agibilità, l'ufficio tecnico comunale attesterà la regolare esecuzione, previo collaudo, delle opere di urbanizzazione primaria eseguito alle condizioni di cui sopra.

#### ARTICOLO 6

Il “lottizzante” si impegna per sé e per i suoi aventi causa, a qualsiasi titolo, ad assumere **quota della parte degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria secondo il disposto dell'art.14, comma 5, lett. c) della L.R. n.71/78.**

Pertanto, **in alternativa all'obbligo di realizzare direttamente quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria**, il “lottizzante” assume l'impegno di pagare, secondo le vigenti modalità di pagamento e secondo il volume o superficie effettivamente autorizzati dalla singola concessione, la relativa somma pari ad **€ 4,26 per ogni metro cubo v.p.p. di costruzione concessa su ogni singola concessione edilizia**, che, in base a quanto previsto nel P.d.L., **ammonta oggi a complessivi € 4,26 x mc 4.273,62 = € 18.205,62**

In questa ipotesi, il costo base verrà aggiornato all'atto del rilascio della C.E. secondo le variazioni ISTAT da recepire mediante atto comunale.

**Il “lottizzante”, prima del conseguimento della concessione relativa ai fabbricati da realizzare, dovranno dimostrare di avere versato alla cassa comunale l'importo corrispondente alla quota di contributo, di cui all'art.5 della legge 28.1.1977, n.10, riguardante le opere di urbanizza-**

**zione secondaria**, come previsto dall'art.14, comma 5, lett. c), della L.R.

27/12/1978, n.71.

L'entità e le modalità di versamento del **contributo, commisurato al costo di costruzione**, sono determinate in base alle disposizioni comunali in materia vigenti al momento del rilascio, **relativamente ad ogni singola concessione edilizia, salvo esonero per legge.**

#### ARTICOLO 8

All'atto della stipula della presente convenzione, dal "lottizzante" viene versata una somma corrispondente alla **monetizzazione convenzionale delle aree, per standard urbanistici, non cedute, ex art. 14, comma 4, lett. a) della L.R. n. 71/78**; in alternativa, tale somma può essere versata al momento della cessione delle opere di urbanizzazione primaria previa stipula di apposita polizza fidejussoria (allegata sub lett. O).

Detta somma viene determinata secondo il metodo appresso riportato che determina la monetizzazione convenzionale delle aree non cedute ma dovute in cessione ai sensi del D.M. n. 1444/68 (Opere di urbanizzazione secondaria).

La determinazione degli standard è effettuata con la seguente formula:

$S = (V \text{ mc} \times 6,50 / 100 \text{ mc})$  in cui si intende:

– per **V** il volume di progetto del piano di lottizzazione pari a mc. 4.273,62.,

– per **S** la superficie complessiva determinata considerando la superficie unitaria degli standard urbanistici, fissati dall'art. 3 del D.M. 1 aprile 1968, relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, pari a mq. 6.50 /ab. (per abitante equivalente).

Pertanto, le aree da destinare al soddisfacimento degli standard sono pari a **mq 277,78**, le quali saranno monetizzate al valore unitario di **€/mq 39,10** e per un importo di **€ 10.861,20**

#### **ARTICOLO 8**

Qualora "il lottizzante" procedano ad alienazione delle aree lottizzate, potranno trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti tutti gli oneri di cui alla convenzione stipulata con il Comune.

In caso diverso e nel caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, "il lottizzante" ed i loro successori od aventi causa resteranno solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti dei lotti.

#### **ARTICOLO 9**

"Il lottizzante" si impegnano ad inserire negli atti di trasferimento a qualsiasi titolo dei lotti la seguente clausola << "l'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione di lottizzazione con il Comune di Calatabiano Rep. n°... / ... e trascritta a..... il ..... al n° .... . Dichiarano di accettare i relativi effetti formali e sostanziali" >>. Tale clausola sarà riportata nella nota di trascrizione, la cui copia autentica dovrà essere inviata al Comune a: mezzo raccomandata.

#### **ARTICOLO 11**

**Il "lottizzante", in relazione al disposto dell'art. 28, comma 5, punto 4, della L. n. 1150/1942 e ss. mm.ed ii., costituiranno una cauzione presso la Tesoreria Comunale per l'importo, pari al costo complessivo dei lavori per le opere di urbanizzazione primaria da eseguire, inclusi oneri tecnici ed I.V.A., come verrà determinato dal progetto esecutivo, a garanzia**

**dell'esatta e buona esecuzione degli obblighi assunti con la presente convenzione**, realizzabile anche a mezzo fidejussione bancaria o assicurativa.

Altresì, se la monetizzazione delle aree per opere di urbanizzazione secondaria non avviene prima della stipula della presente ovvero ricorrono le ipotesi di cui al precedente art. 9, il "lottizzante" costituiranno altra polizza fidejussoria a garanzia dell'importo corrispondente al valore dell'area determinato in €. 10.530,00 (allegata sub lett. P)).

Nei contratti di fidejussione la "concessionaria" accetta di inserire la clausola che impegna l'istituto fidejussore a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del COMUNE DI CALATABIANO con esclusione del beneficio di cui al comma 2 dell'art. 1944 del c.c. senza necessità di preventiva escussione del debitore principale.

A tal fine, la "concessionaria" dovrà fare riportare nei contratti l'intero testo letterale della predetta clausola.

Tale somma dovrà essere svincolata o restituita alla "concessionaria" in quanto tutte le opere di urbanizzazione primaria saranno completate e collaudate .

Dette somme saranno in tutto o in parte trattenute dal Comune in caso di inadempienza della concessionaria.

#### **ARTICOLO 11**

Le varianti alle opere, ai manufatti, agli impianti, agli edifici che eventualmente dovessero essere proposte dal "lottizzante" in esecuzione della presente convenzione, se conformi alle Norme Tecniche di Attuazione e non comportanti variazioni degli standards urbanistici, salvo i nulla osta di compe-

tenza di altri uffici, saranno autorizzate e/o concesionate senza ulteriore ratifica o approvazione dell'Amministrazione Comunale.

Inoltre, allo scopo di evitare inutili varianti, la morfologia dei tipi edilizi, ai fini della presente convenzione e del relativo planivolumetrico, è da considerare indicativa e potrà variare in sede di rilascio delle concessioni entro le norme e le volumetrie ammesse ed assentite.

Resta stabilito che il Comune non rilascerà alcuna abitabilità e/o agibilità se non dopo che la "concessionaria" abbiano provveduto all'adempimento degli obblighi assunti con la presente convezione.

#### **ARTICOLO 12**

Precisato che l'assetto urbanistico proposto con il P.d. L.+, nel planivolumetrico, è da considerarsi vincolante mentre la morfologia dei tipi edilizi è da considerarsi indicativa, il Comune di Calatabiano ed il "lottizzante" si riservano di concordare eventuali modifiche e correzioni planovolumetriche, che, rispettando le caratteristiche generali del piano di lottizzazione, si rendessero necessarie per armonizzare il piano di lottizzazione con esigenze tecnico-urbanistiche che si manifestino dopo l'approvazione. Tali eventuali modificazioni non costituiscono varianti.

#### **ARTICOLO 13**

In caso di inadempienza da parte del "lottizzante" a una qualsiasi clausola della presente convenzione, il Comune ha facoltà di sospendere l'esecuzione dei lavori ed il rilascio delle concessioni edilizie nelle zone interessate dalle inadempienze medesime previo preavviso da inviarsi a mezzo raccomandata.

Avvenuto l'adempimento o l'esecuzione in danno, effettuata dal Comune e previo rimborso delle spese sostenute dal Comune stesso, saranno revocati i

provvedimenti di sospensione dei lavori e sarà ripreso il rilascio delle concessioni edilizie.

In caso di grave e ripetuta inadempienza, salvi gli eventuali diritti dei terzi, il Comune, in alternativa alla facoltà di eseguire le opere in danno, potrà dichiarare la decadenza della presente convenzione.

La dichiarazione di decadenza comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti al "lottizzante" dalla presente convenzione e determinerà l'acquisizione di diritto, da parte del Comune, della piena proprietà e disponibilità delle aree, opere ed impianti elencati all'art. 4 del presente atto, senza alcun obbligo da parte del Comune stesso a compensi o rimborsi di alcun genere e salvo il risarcimento dei danni che il Comune abbia eventualmente subiti.

Nel caso le inadempienze siano imputabili ai proprietari di uno o più lotti, il Comune potrà adottare i provvedimenti di cui ai commi precedenti del presente articolo, limitatamente al "lottizzante" inadempienti.

#### **ARTICOLO 14**

Il "lottizzante" si impegna a trascrivere il vincolo d'inedificabilità per le aree che, nel piano di lottizzazione allegato, risultano indicate libere da costruzione. Detto vincolo diverrà concreto ai sensi della L.R. n. 71/78 in sede di trascrizione delle concessioni edilizie sino alla saturazione della cubatura consentita per i vari lotti.

#### **ARTICOLO 15**

Per tutte le controversie che dovessero sorgere in merito alla presente convenzione, si dichiara competente il Foro di Catania.

#### **ARTICOLO 16**

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico del "lottizzante", che si impegnano a curare la registrazione e trascrizione del presente atto ex art. 28, co. 5, della L. n. 1150/42.

All'uopo viene chiesto il trattamento fiscale di cui alla Legge n.666 del 28 giugno 1943, oltre l'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

#### **ARTICOLO 17**

I comparenti dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale, che potesse competere in dipendenza della presente convenzione nei registri immobiliari.

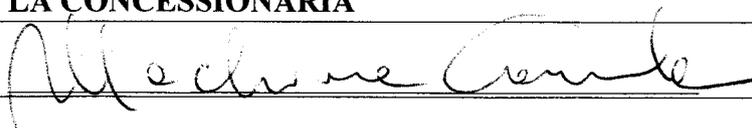
#### **ARTICOLO 18**

Per quanto non contenuto nella presente, si fa riferimento a tutte la normativa vigente e che vigerà.

Ai sensi del D.Lgs. n. 196/03, si informa la concessionaria che i dati, contenuti nella presente convenzione, saranno trattati esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti vigenti in materia.

Richiesto, io Segretario Comunale rogante, ho ricevuto quest'Atto, redatto tramite p.c. da persona di mia fiducia, il quale consta di n .. fogli di carta legale, di cui occupa n... facciate, oltre quanto contenuto nella ..... facciata del .....foglio. Le Parti contraenti lo hanno letto ed hanno dichiarato di accettarlo, avendolo riscontrato pienamente conforme alla loro volontà. Il contratto viene, pertanto, firmato dal sottoscritto e dai contraenti.

**LA CONCESSIONARIA**



**PER L'AMMINISTRAZIONE CONCEDENTE**

**IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA**

**L'UFFICIALE ROGANTE**

**IL SEGRETARIO COMUNALE**

*dr.ssa Puglisi Concetta*