

Repertorio

Anno 20__

CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE IN ZONA C.

COMPARTO N. SETTORE NORD/SUD

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila_____ addì _____ del mese di_____ in Carini nei locali della Rip. VI Urbanistica e Pianificazione Territoriale siti in Via Don Luigi Sturzo.

Avanti di me Dr. _____, nato a _____ il __/__/____

Notaio _____ in _____ senza l'assistenza dei testimoni, per espressa rinuncia fattavi di comune accordo e con il mio consenso dalle parti, come mi confermano, sono presenti i signori:

1) Dott. Ing/Arch. _____ nato a _____ il __/__/____, il quale interviene nel presente atto per conto ed in rappresentanza del "Comune di Carini", con sede in Carini, C.so Umberto I C.F. 00147540827, ove domicilia per la carica, nella qualità di Capo Ripartizione Urbanistica e Pianificazione Territoriale ai sensi della det. Sindacale n° _____ ;

i Sigg.

2) _____, nato a _____ il _____, residente in Via _____ n. _____, codice fiscale _____, nella quale interviene in nome proprio e per conto degli altri comproprietari, signori _____ proprietari dell'appezzamento di terreno identificato in catasto al Fg. _____ con le p.lle _____ esteso complessivamente mq. _____ ;

I suddetti nel proseguo saranno denominati lottizzanti.

PREMESSO

- Che il Comune di Carini è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato con D.A n. 248 del 07.06.1983, che individua le zone di piano, in cui l'edificazione é subordinata alla previa formazione di un Piano di Lottizzazione da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale ed attuabile mediante interventi privati disciplinati da convenzione, ai sensi dell'art.14 della Legge Regionale 71/78;
- che i lottizzanti sono comproprietari delle aree contraddistinte nel catasto terreni foglio n. _____, p.lle _____, estense catastralmente mq. _____ e realmente mq. _____ ;

- che in seguito al tipo di frazionamento presentato dal lottizzante ed approvato dall'U.T.E. di Palermo in data con protocollo n le suddette aree sono identificate nel catasto del comune di Carini al foglio di mappa n. p.lle ;
- che il vigente P.R.G. prevede la destinazione delle aree interessate a zona C. ;
- che i lottizzanti hanno proposto all'Amministrazione Comunale l'attuazione delle suddette previsioni del P.R.G. mediante un piano di lottizzazione convenzionato;
- che il piano di lottizzazione in argomento risulta conforme alle prescrizioni:

1) del P.R.G. e relative norme di attuazione adottate con atto consiliare n. 273 del 19/12/1980 ed approvato con D.A. n. 248 del 07/06/1983;

2)

a) della deliberazione di C.S. n. 332/93 del 31/03/1993 esecutiva ai sensi di legge, d'individuazione dei criteri per la determinazione delle unità minime funzionali;

b) della deliberazione di C.C. n. 147 del 24/10/2012 esecutiva ai sensi di legge, d'individuazione dei criteri per la determinazione delle unità minime funzionali

all'interno delle ex zone circoscritte in rosso;

1) del Regolamento Edilizio;

che il Consiglio Comunale ha approvato il Piano di Lottizzazione e la bozza della convenzione con atto n. del reso esecutivo in data ;

che i lottizzanti hanno dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione,

TUTTO CIO' PREMESSO

Volendosi ora ridurre in contratto definitivo detta convenzione fra le suddette parti si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 - Narrativa. -

Le parti contraenti riconoscono come rispondente alla loro volontà la premessa in narrativa, che forma parte integrante e sostanziale del presente atto e la confermano in ogni sua parte, ad essa assegnando il medesimo valore dei patti contrattuali che seguano.

La parte lottizzante si impegna ed obbliga in solido, anche gli aventi causa a qualunque titolo, di osservare e far osservare la seguente convenzione.

Art. 2 – Ubicazione della lottizzazione -

La convenzione è relativa alla lottizzazione ubicata nelle aree comprese nel comparto n. _____, settore _____, meglio descritte dalla tabella _____ in premessa richiamata, di cui la parte dichiara di essere a perfetta conoscenza e con le modalità previste nel P.R.G. e nelle norme di attuazione del piano di lottizzazione.

Art. 3 - Contenuto e termini di validità della convenzione. -

La presente convenzione disciplina l'urbanizzazione e l'utilizzazione a scopo edificatorio delle aree sopra citate, in base alle caratteristiche tipologiche di ognuna e secondo le norme contenute:

- Nella Legge Urbanistica 17 Agosto 1942 n.1150;
- nella Legge 6 Agosto 1967 n. 765;
- nella Legge 22 Ottobre 1971 n. 865;
- nella Legge 28 Gennaio 1977 n. 10;
- nella Legge 5 Agosto 1978 n. 457;
- nella Legge Regionale 27 Dicembre 1978 n. 71;
- nel Piano Regolatore Generale del Comune, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 248 del 7/6/1983;
- nelle norme di attuazione dei piani di lottizzazione;
- nella deliberazione del Consiglio Comunale di Carini n. _____ del _____ di approvazione della presente convenzione e dei relativi allegati sotto riportati:

Il termine di validità della convenzione, di cui alla lettera (d), dell'art. 14 della L.R. 71/78, è di cinque (5) anni decorrenti dalla data di stipula del presente atto, essendo il Comune di Carini obbligato alla formazione del Programma Pluriennale di attuazione ex art. 28 della L.R. 71/78.

Entro il superiore termine il lottizzante deve:

- a) cedere le aree e le opere relative alle urbanizzazioni primarie;
- b) cedere le aree relative alle urbanizzazioni secondarie regolarmente recintate;

Art. 4 - Cessione delle aree per urbanizzazioni primarie e secondarie. -

I lottizzanti, in relazione al disposto del quarto comma lettera (a) dell'art. 14 della L.R. 27.12.1978 n.71, si obbligano, per loro stessi e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo, a

cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, aree indicate nel Piano di Lottizzazione, Tav. n° della superficie complessiva di mq. identificate al foglio di mappa n. p.lle .

Le suddette aree saranno destinate a servizi pubblici secondo le esigenze che, nella zona, riterrà prioritarie l'Amministrazione e secondo le prescrizioni di cui ai criteri generali sulla individuazione e localizzazione delle Unità Minime Funzionale approvati con delibera C.S. n. 332/93 - delibera consiliare n. 147/2012, delle opere di Urbanizzazione secondaria (Unità Minima Funzionale) indicata nella Tav. n. avente una superficie complessiva di mq. circa.

La cessione di dette aree dovrà avvenire entro i termini di validità della presente convenzione previo collaudo da eseguirsi in corso d'opera dall'ufficio tecnico comunale o da collaudatore appositamente incaricato dal Comune.

Per quanto attiene le aree di urbanizzazione secondarie, sui lati prospicienti le pubbliche vie sarà realizzato un muro rivestito in pietra a spacco, tranne diversa prescrizione dettata dalla Soprintendenza, la cui altezza sarà pari a cm. 60/80 sormontato da una ringhiera metallica la cui altezza sarà pari a cm. 140/120, lo spessore del muro sarà pari a cm. 25/30.

Su uno dei lati in questione dovrà essere realizzato un cancello a due ante di ampiezza non inferiore a ml. 3,00.

La recinzione sugli altri lati confinanti con proprietà aliena verrà realizzata su muro la cui altezza sarà pari a cm.60/80 con soprastante rete metallica, fino al raggiungimento di cm.200.

La recinzione dovrà essere realizzata sulla base di un progetto che dovrà essere preventivamente autorizzato dai competenti uffici comunali.

Relativamente alla cessione al Comune delle aree per urbanizzazione, la soluzione rappresentata nella Tav. prevale su quanto rappresentato negli altri elaborati di lottizzazione.

Art. 5 – Opere di urbanizzazione primaria. -

I lottizzanti, in relazione al disposto del quarto comma lettera (b) dell'art. 14 della L.R. 27.11.1978 n. 71, si obbligano per se stessi e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- a) rete stradale e spazi di sosta e parcheggio;
- b) rete di distribuzione idrica;
- c) rete fognante;
- d) rete di distribuzione dell'energia elettrica;

- e) impianto di illuminazione della rete stradale e degli spazi destinati ad uso pubblico;
- f) sistemazione degli spazi destinati a verde pubblico attrezzato;
- g) rete telefonica.

Gli allacciamenti ai pubblici servizi sono a carico del lottizzante il quale li eseguirà secondo progetti esecutivi previa autorizzazione del Comune.

L'impegno comprende anche l'eventuale realizzazione di cabina elettrica di trasformazione per la quale il lottizzante dovrà fornire area e manufatto edilizio all'Ente gestore di energia.

La parte si impegna a cedere al comune le opere di urbanizzazione primaria dalla stessa realizzate.

Art. 6 - Oneri di urbanizzazione secondaria. -

All'atto del rilascio delle singole concessione edilizie sarà determinata la quota di contributo cui all'art. 5 della Legge 28.01.1977 n. 10. Il pagamento di detto contributo avverrà secondo le modalità e con garanzie del Comune.

Il rilascio della concessione, in base alle determinazioni che l'Amministrazione Comunale assumerà ai sensi del secondo comma dell'art. 11 della Legge 28.01.1977 n. 10, sarà subordinato al versamento di parte della quota di contributo nonchè alla presentazione di idonea garanzia.

Su istanza della parte si potrà procedere, ai sensi dell'art. 47 della Legge 05.08.1978 n. 457, al versamento in quattro rate semestrali di pari importo, di cui la prima all'atto del rilascio della concessione edilizia e le altre rispettivamente entro sei mesi, dodici e diciotto della predetta rata, con obbligo del versamento nelle casse comunali, anche in assenza di reversale di incasso, a mezzo di accredito nell'apposito conto corrente postale, onde evitare l'applicazione della sanzione prevista dall'art. 50 della L.R. 71/78.

Art. 7 - Costi di costruzione. -

I lottizzanti dovranno corrispondere al Comune il contributo per il costo di costruzione nella misura e secondo le modalità previste dalle disposizioni vigenti all'atto del rilascio della concessione edilizia.

Art. 8 - Regolamentazione delle urbanizzazioni. -

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria della presente convenzione sarà oggetto di apposita concessione edilizia, subordinata alla predisposizione di una progettazione esecutiva

da redigersi a cura e spese della parte, ritenuta idonea dai competenti uffici tecnici comunali e dagli enti e aziende erogatrici dei servizi.

L'esecuzione delle opere predette sarà effettuata sotto il controllo tecnico degli uffici comunali e degli enti competenti per legge, che avranno pertanto libero accesso ai cantieri, la data di inizio delle opere dovrà essere comunicata agli stessi a mezzo raccomandata con preavviso di almeno 10 giorni.

L'avvenuta ultimazione a perfetta regola d'arte delle opere di urbanizzazione primaria dinanzi descritte dovrà essere verificata ed attestata, previo collaudo da eseguirsi in corso d'opera dall'ufficio tecnico comunale o da collaudatore appositamente incaricato dal Comune.

Le spese di collaudo saranno a carico della parte lottizzante.

Art. 9 - Destinazione urbanistica. –

I lottizzanti dichiarano che le aree oggetto della presente convenzione hanno le caratteristiche tutte del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune in data prot.n.. che in copia autentica si allega al presente atto sotto la lettera “A” e che successivamente non sono intervenute modifiche agli strumenti urbanistici.

Tutte le aree, gli edifici, gli impianti ed i manufatti che caratterizzano l'insediamento, ai sensi del D.M. 2 Aprile 1968 e non ceduti al Comune rimangono vincolati alle destinazioni d'uso indicate nel citato piano di lottizzazione, anche in conformità alla presente convenzione ed ai relativi allegati.

Art. 10 - Modalità di cessione delle aree, delle opere, dei manufatti e degli impianti e loro manutenzione. -

La cessione al Comune delle aree afferenti alle urbanizzazioni primarie e secondarie, nonché alle opere su di esse realizzate, previo collaudo in corso d'opera da eseguirsi a mezzo di personale dell'Ufficio tecnico o tecnico all'uopo delegato, dovrà avvenire entro gg. 60 dal collaudo delle opere e comunque entro il termine di validità della presente convenzione.

Le opere ed i manufatti dovranno essere ceduti liberi da oneri, vincoli, ipoteche e trascrizioni pregiudiziali, nonché sgombri da persone e cose, e con le più ampie garanzie di evizione, restando a carico della parte la dimostrazione della libertà e proprietà degli impianti medesimi.

Quanto sopra dovrà passare in consegna al Comune in perfetto stato di conservazione e manutenzione dopo il perfezionamento dei relativi atti di cessione.

Qualora le opere non siano realizzate a perfetta regola d'arte e siano in pessimo stato si procederà all'incameramento della cauzione prestata.

Tuttavia il Comune si riserva la facoltà di chiedere la consegna anticipata, ancora prima del perfezionamento dei suddetti atti nel caso che ravvisi la necessità di una urgente utilizzazione. Resta inteso che la manutenzione ordinaria e straordinaria delle suddette opere sarà a carico della parte lottizzante o dei suoi aventi causa fino alla consegna che avverrà, entro e non oltre gg. 30 dalla comunicazione dall'ultimazione dei lavori di realizzazione dell'ultimo edificio. A seguito della consegna definitiva, previa verifica del buono stato di conservazione delle opere, che dovrà risultare da apposito verbale di constatazione sottoscritto dal lottizzante o dai suoi aventi causa e da personale della Rip. X Servizi a Rete, Ambientali e Cimiteriali, detta manutenzione passerà al comune.

Art. 11 - Garanzie. -

I lottizzanti in relazione al deposito, ai sensi del quinto comma dell'art. 28 della Legge 17.08.1942 n. 1150, hanno costituito una cauzione presso la Tesoreria Comunale di €
o polizza fideiussoria della Compagnia di Ass. n
del a garanzia dell'esatta e piena esecuzione dei lavori e delle opere oggetto del piano di lottizzazione e della manutenzione delle opere e dei lavori medesimi così come stabilito dal precedente art. 10.

L'importo della fidejussione viene sin d'ora determinata in €._____.

Tale polizza fideiussoria sarà rinnovata a cura del lottizzante o dai suoi aventi causa fino al consegna delle opere di urbanizzazione.

Negli atti di trasferimento deve essere specificato che ciascun proprietario dei lotti risponde in solido di eventuali danni causati alle opere di urbanizzazione prima del rilascio della certificazione di abitabilità/agibilità dell'ultimo edificio.

In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai lottizzanti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

La fidejussione sarà svincolata totalmente ad avvenuto ed integrale adempimento degli obblighi tutti gravanti sulla parte e contenuti nella presente convenzione.

Nei contratti fideiussori verrà inserita specifica clausola con la quale si impegna l'istituto fideiussore a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune con esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 c.c. e senza attendere la pronuncia del Giudice.

In caso di inadempimento la cauzione di cui ai precedente comma potrà essere incamerata, in tutto od in parte dal Comune, senza alcuna formalità, previa semplice comunicazione alla parte.

Per l'ipotesi d' inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, i lottizzanti autorizzano il Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giuridica e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare.

Art. 12 - Modalità di esecuzione dei lavori. -

Per l'esecuzione delle opere di competenza dei lottizzanti e da questi direttamente eseguite, di cui agli artt. 4 e 5 del presente atto, dovranno essere presentati a parte i relativi progetti esecutivi, a mente dell'art. 31 della Legge Urbanistica e successive modificazioni, a firma di tecnici specializzati, per l'esame e l'approvazione da parte dei competenti organi comunali ai cui dettami i lottizzanti dovranno sottostare.

La data di inizio dei lavori dovrà essere comunicata all'Amministrazione Comunale a mezza raccomandata con preavviso di almeno 10 giorni.

I lavori verranno eseguiti sotto la vigilanza degli organi succitati ed il collaudo dei lavori stessi è riservato all'esclusiva competenza dell'Ufficio Comunale a tecnico all'uopo incaricato.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi in sostituzione dei lottizzanti ed a spese dei medesimi, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando gli stessi non vi abbiano provveduto tempestivamente ed il Comune li abbia messi in mora con un preavviso non inferiore, in ogni caso, a trenta giorni.

Art. 13- Deroga ai tempi di esecuzione. -

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria potrà essere effettuata in via del tutto eccezionale anche gradualmente in modo però da assicurare sempre i servizi pubblici agli edifici da costruire.

La graduale esecuzione delle opere deve comunque avvenire previa autorizzazione del Comune, che vi provvede, sulla base di idonea relazione giustificativa, con deliberazione di Giunta Comunale.

Il rilascio delle concessioni edilizie relative ai singoli lotti é comunque subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria a servizio dei lotti stessi.

Art. 14 - Trasferimento degli immobili ed aree a terzi. -

Qualora i lottizzanti procedano ad alienazione delle aree lottizzate dovranno trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli oneri di cui alla convenzione stipulata con il Comune di Carini.

Sia nell'ipotesi di alienazione di singoli lotti sia nell'ipotesi di alienazione dell'intero comprensorio di lottizzazione, i lottizzanti ed i loro successori aventi causa a qualsiasi titolo resteranno comunque solidamente responsabili verso il Comune dell'adempimento a tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione.

In caso di trasferimento, anche parziale, degli immobili e delle aree di cui alla presente convenzione, i lottizzanti si impegnano a porre a carico dei futuri aventi causa, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti, di trasferire ai sensi di legge, tutti gli obblighi ed oneri derivanti dalla presente convenzione, rimanendo tuttavia obbligata in solido con essi all'adempimento degli obblighi. Tale clausola dovrà essere specificatamente approvata dagli aventi causa, al sensi dell'art. 1341 c.c. Copia autenticata degli atti di cui sopra, con gli estremi dell'avvenuta registrazione e trascrizione, e nuova idonea fidejussione di cui all'art.11, dovranno essere depositate nel Comune.

Dopo il compimento di tale deposito, i cedenti sono liberati da ogni obbligo nascente dalla presente convenzione nei confronti del Comune e l'avente causa diventa parte a tutti gli effetti per i beni ceduti.

Se però il trasferimento avviene entro il rilascio della prima concessione edilizia, il cedente è liberato con il deposito del solo atto di trasferimento e per l'avente causa si applicherà l'art.11.

Art. 15 – Soluzione delle controversie. -

Salvo quanto disposto dall'art. 16 della Legge 28.01.1977 n. 10 tutte le contestazioni che insorgono, in merito all'attuazione della presente convenzione, saranno decise in via di diritto dal giudice competente a norma del codice di procedura civile.

Le parti decidono quindi di escludere per patto espresso il giudizio arbitrale.

Art. 16 - Inadempienze - Sospensione revoca. -

In casi di inadempienza da parte dei lottizzanti dagli obblighi assunti con la presente convenzione, ferme restando le sanzioni penali ed amministrative previste dalle vigenti norme, il Comune previa diffida potrà sospendere l'esecuzione dei lavori autorizzati, nonché procedere d'ufficio in danno della parte inadempiente, previo formale avviso di quindici giorni, sino all'avvenuto adempimento delle opere previste per legge o dalla presente convenzione.

Avvenuto l'adempimento o l'esecuzione in danno e previo rimborso al Comune delle spese sostenute, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori e dell'eventuale mancato rilascio delle concessione edilizie.

Art. 17 - Inadempienze - Decadenza. -

Il Comune potrà inoltre richiede la risoluzione della presente convenzione in danno della parte nei seguenti casi:

- a) Mancato rispetto dei termini stabiliti con la presente convenzione per la cessione delle aree per l'attuazione degli interventi, salvo i casi di forza maggiore se formalmente riconosciuti dal Comune sulla base di documentata richiesta;
- b) esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dai progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della convenzione;
- c) mancato inserimento negli atti di trasferimento a terzi degli impegni e delle clausole di cui alla presente convenzione;
- d) mancato rispetto dei termini fissati per la corresponsione delle quote dei contributi di legge;
- e) mancato adempimento degli obblighi fiscali nascenti dalla presente convenzione o ad essa conseguenti;
- f) violazione delle altre norme contenute nella presente convenzione.

Art. 18 - Trascrizione e registrazione. -

I lottizzanti dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che possa loro spettare in dipendenza della presente convenzione e a tal fine esonerano il Conservatore dei Registri Immobiliari competenti.

I lottizzanti si impegnano a trascrivere il vincolo d'inedificabilità per le aree che nel piano di lottizzazione allegato risultano indicate libere da edificazione.

Art. 19- Benefici fiscali. -

Le parti chiedono la registrazione del presente atto a tassa fissa, in quanto intendono beneficiare di tutte le agevolazioni fiscali previste in materia ed in modo particolare della Legge 28.06.1943 n. 666 e dal secondo comma dell'art. 32 del D.P.R.601 e dalla L. 28.01.1977 n: 10 art. 20.

Art. 20 - Spese. -

Tutte le spese del presente atto inerente la stipulazione, registrazione, nonché tutte le altre conseguenti ed accessorie, sano a totale carico della parte lottizzante.

Art. 21 - Rinvio. -

Per quanto non è previsto e contemplato nel presente atto, le parti contraenti fanno espresso riferimento e rinvio alle disposizioni di legge relative alla normativa urbanistica vigente.

Richiesto, lo Notaio ha ricevuto questo atto, da me redatto e letto ai proprietari, che su mia interpellanza lo approvano dichiarandolo esattamente conforme alla loro espressa volontà.

Al presente atto vengono uniti gli allegati in esso descritti e contrassegnati con le lettere _____ bollati e qui firmati dalle parti e da me Notalo, la cui lettura viene omessa su concorde e d espressa rinuncia dai comparenti, i quali dichiarano di essere a perfetta conoscenza del contenuto dei medesimi.

Di quanta sopra, Io Notalo, ho fatta constatare che il presente atto si compone di numero _____ pagine compresa la presente e che é stato scritto a macchina sotto la mia permanente vigilanza da persona di fiducia e che viene, assieme ai suoi allegati, sottoscritto da tutti quanti sopra e da me notaio rogante.

IL CAPO RIPARTIZIONE URBANISTICA

IL NOTAIO ROGANTE

I LOTTIZZANTI