



Barcellona Pozzo di Gotto

(Provincia di Messina)

PROGETTO

Piano di lottizzazione convenzionata dei terreni siti nella contrada Cavaliere e ricadenti in zona C.1.3 - zona di espansione residenziale di margine urbano e delle frazioni

PROGETTISTI

Project manager
Arch. Giovanni Cattafi
Arch. Mario Nastasi
Arch. Santino Nastasi



infoterri engineering srl
architettura e urbanistica

Società d'ingegneria - via Roma n° 167 - 98051 Barcellona Pozzo di Gotto (Messina) tel. +39 090 9796770
email: infoterriengineering@alice.it - Registro imprese di Messina n° 02524280837 - C.F. e P.I. 02524282837

COMMITTENTE

Calabrò Nunzio e Coppolino Benedetta

ELABORATO

Schema di convenzione urbanistica

D.1

File
Rev.
Mat.

D.1 schema di Convenzione.docx

1.0

Scala
Data

Novembre 2015

COMUNE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Provincia di Messina

ALLEGATO n.alla Delibera Consiliare n. del

SCHEMA DI CONVENZIONE

CONVENZIONE tra il Comune di Barcellona P.G. (Me) e la Ditta Calabrò Nunzio e Coppolino Benedetta per l'attuazione del Piano di Lottizzazione a scopo edificatorio dei terreni siti in C.da Cavilere con destinazione urbanistica di zona C.1.3 – *zona di espansione residenziale di margine urbano e delle frazioni*

L'anno duemila, il giorno, del mese di, in Barcellona Pozzo di Gotto, innanzi a me Notaio, sono personalmente comparsi:

da una parte

il Dott. Ing./Arch., nato a, il, domiciliato per la carica presso il Municipio di Barcellona P.G. (Me), il quale interviene nel presente atto esclusivamente nella sua qualità di Dirigente U.T.C. – Settore, individuato dal Sindaco del Comune di Barcellona P.G. (Me), giusta Determina Sindacale n. del e pertanto nella qualità di Legale rappresentante pro tempore del Comune di Barcellona P.G. (Me), Codice fiscale

e per la Ditta lottizzante i Signori:

1. Calabrò Nunzio, nato a Barcellona Pozzo di Gotto (Messina) il 10/01/1941, codice fiscale CLB NNZ 41A16 A638I, residente a Barcellona Pozzo di Gotto (Messina) in via Longano, 131/1;3 –
2. Coppolino Benedetta, nata a Barcellona Pozzo di Gotto (Messina) il 04/12/1943 codice fiscale CPP BDT 43T44 A638W, residente a Barcellona Pozzo di Gotto (Messina) in via Longano, 131/1;

che di seguito saranno nominati “*lottizzanti*”.

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, rinunziano, con il mio consenso, all'assistenza di testimoni e mi richiedono di ricevere questo Atto per la migliore intelligenza del quale si premette che:

- a) I lottizzanti sono proprietari di un terreno in agro di Barcellona P.G. (Me), individuato in Catasto al Foglio di mappa, particelle
- b) Detti terreni, nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Barcellona P.G., ricadono in zona omogenea territoriale
- c) I lottizzanti hanno presentato al Comune di Barcellona P.G. un Piano di Lottizzazione dei suddetti terreni riconosciuto conforme alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale;

- d) Il Piano di Lottizzazione è stato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. del, esecutiva agli effetti di legge unitamente allo schema di convenzione, la cui formalizzazione è oggetto del presente atto.

Tutto ciò premesso, aderendo alla richiesta delle parti come sopra costituite, ho proceduto alla ricezione di questo atto da me redatto e articolato come segue:

Art. 1. La premessa narrativa forma parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 2. Fanno parte integrante del presente atto tutti gli elaborati costituenti il Piano di Lottizzazione e le Norme Tecniche di Attuazione dello stesso, con le indicazioni delle destinazioni d'uso, degli indici e dei volumi come approvati in istruttoria dal Dirigente del Settore in data

Altresì si intendono qui richiamate, anche se non materialmente allegati, le planimetrie dello strumento urbanistico vigente nel Comune (P.R.G.), le relative Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) e il Regolamento Edilizio (R.E.).

Art. 3. I lottizzanti, considerato che la volumetria di progetto è di circa mc e che gli abitanti da insediare sono pari a n., si impegnano in conformità del contenuto del prosieguo della presente stipulazione:

- a) A cedere gratuitamente al Comune di Barcellona P.G. tutte le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria (pari a 7,00 mq/abitante) e secondaria (pari a 11,00 mq/abitante) previste nella lottizzazione insediato, così ripartite:
- 488,06 m² per verde pubblico attrezzato;
 - 270,05 m² per parcheggio;
 - 1.190,59 m² per urbanizzazioni secondarie.
- b) A realizzare le opere di urbanizzazione primaria consistenti in verde pubblico attrezzato e parcheggio, come sopra quantificato, oltre ai servizi a rete occorrenti (almeno idrico, fognario, elettrico ed illuminazione) oltre alla eventuale viabilità necessaria;
- c) A realizzare e cedere, in aggiunta alle aree di cessione per urbanizzazione primaria, le seguenti ulteriori porzioni di aree proprietarie, a scomputo o conguaglio degli oneri concessori, così come previsto alla lett. c), comma 1, dell'art. 102 del R.E.:
- _____ per una superficie di m²;
 - _____ per una superficie di m²

Per un totale di m²

- d) L'adempimento degli oneri e degli obblighi cedenti a carico dei lottizzanti devono essere assolti nei termini che seguono:
- Tutte le opere realizzate dovranno essere cedute al Comune entro 10 (dieci) anni dalla data di stipula della presente Convenzione, ai sensi dell'art. 102 del Regolamento edilizio;
 - La cessione delle aree per urbanizzazione secondaria e/o il versamento a fronte della monetizzazione delle stesse deve avvenire prima del rilascio delle singole concessioni edilizie;

- Non potranno essere comunque rilasciate concessioni edilizie relative a lotti edificabili prima dell'avvenuto adempimento di cessione delle aree e opere e/o versamento a fronte della monetizzazione, salvo quanto stabilito al successivo art. 6 e fermo restando le prescrizioni della normativa relativa all'adozione di nuovi strumenti urbanistici;
- Il Piano di Lottizzazione e la presente Convenzione cesseranno di avere efficacia, senza bisogno di ulteriori atti formali, se entro il termine di 10 (dieci) anni non saranno cedute al Comune, con atto pubblico, le aree per le urbanizzazioni e le relative opere;
- La realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà effettuata sotto il diretto controllo del Collaudatore tecnico-amministrativo in corso d'opera, che sarà nominato dal Dirigente dell'U.T.C. al momento della richiesta della relativa Concessione edilizia. Il collaudo sarà effettuato a cura e spese del Comune ai sensi dell'art. 109 del Regolamento edilizio.

Le cessioni delle aree e opere al Comune di Barcellona P.G. dovranno avvenire dopo il collaudo tecnico-amministrativo positivo delle medesime, che dovrà attestare anche la conformità delle opere eseguite al Piano di Lottizzazione, al Regolamento edilizio e alla Concessione edilizia per le opere di urbanizzazione.

Fino alla cessione i lottizzanti dovranno assicurare, a loro cura e spese, la manutenzione e conservazione delle opere realizzate.

L'autorizzazione per la lottizzazione ha validità massima di 10 (dieci) anni, ai sensi dell'art. 106 del Regolamento edilizio comunale.

Art. 4. Le opere di urbanizzazione di cui ai precedenti articoli dovranno essere eseguite dai Lottizzanti così come previsto nella Concessione edilizia del relativo progetto esecutivo. Le opere realizzate e/o da realizzare in esecuzione della presente Convenzione, non potranno essere costruite o modificate in difformità alle previsioni della Concessione edilizia rilasciata, se non previa formale autorizzazione dell'Amministrazione Comunale di Barcellona P.G..

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà essere sottoposto al visto preventivo dell'Ufficio Tecnico Comunale, VII Settore, che potrà dettare prescrizioni e/o adeguamenti e/o modifiche senza che ciò costituisca motivo di rivalsa per gli eventuali maggiori oneri che potrebbero scaturire.

La data di inizio dei lavori per le opere di urbanizzazione dovrà essere comunicata all'Amministrazione Comunale e al Collaudatore con lettera raccomandata almeno 10 (dieci) giorni prima. L'Ufficio Tecnico Comunale potrà disporre, ove ritenga ne ricorra l'esigenza, anche a collaudi parziali. Ove dovesse essere accertata una carenza costruttiva o un deperimento per insufficiente manutenzione o ancora, una insufficiente funzionalità delle stesse e/o qualunque altra anomalia delle opere di urbanizzazione realizzate dai lottizzanti, il Comune potrà disporre l'esecuzione in danno di tutti i lavori necessari per il recupero qualitativo e funzionale di tali opere, previa diffida ad adempiere, da notificare ai medesimi Lottizzanti in via amministrativa e con fissione di appositi termini temporali.

Art. 5. Atteso che:

- dal computo metrico estimativo (elaborato C.2) allegato, il costo delle opere di urbanizzazione primaria ammonta presuntivamente al netto degli oneri fiscali a € € 214.005,58 (diconsi euro duecentoquattordicimilacinque/58) ;
- l'importo delle garanzie, da costituire con presentazione di polizza fideiussoria, dovrà corrispondere a € 214.005,58 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, i lottizzanti hanno pertanto costituito una cauzione di € 214.000 mediante polizza fideiussoria n. del, della società con sede in

In caso di adeguamento del computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione al prezziario regionale vigente al momento dell'incameramento della cauzione i lottizzanti si impegnano entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta a versare nelle casse comunali le ulteriori somme conseguenti a detto adeguamento.

In caso di esecuzione dei lavori in danno, ai sensi dell'art. 4 della presente Convenzione, il Comune, fino alla concorrenza dell'ammontare dei lavori eseguiti, potrà rivalersi sulla cauzione come sopra prestata, disponendone il versamento alle casse comunali. Nel caso in cui l'ammontare dei lavori eseguiti in danno, più le spese, risulti superiore alla cauzione prestata i lottizzanti inadempienti dovranno integrare al Comune la differenza fra la somma garantita e la somma effettivamente sostenuta per costi e spese, salvo il risarcimento dei danni che il Comune abbia eventualmente subito.

Resta comunque espressamente stabilito che i lottizzanti si impegnano con il presente atto a corrispondere al Comune, entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta, eventuali somme dovute, quantificate dall'Ufficio Ragioneria, per interessi di mora, maggiorazioni per ritardati pagamenti, penalità, ecc.

La polizza fideiussoria a garanzia degli adempimenti previsti dalla presente Convenzione, contiene espressamente la specifica clausola che impegna l'istituto fideiussore a soddisfare le obbligazioni a semplice richiesta del Comune, entro 30 (trenta) giorni, con esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 del C.C. e senza attendere eventuali pronunzie del giudice.

Art. 6. Il rilascio delle concessioni edilizie per i fabbricati è subordinato:

- a) al collaudo tecnico –amministrativo positivo attestante la regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e la loro conformità al P.R.G., al Regolamento edilizio e alla concessione edilizia che le ha autorizzate;
- b) alla cessione con atto pubblico, delle aree e opere di urbanizzazione;
- c) al pagamento dell'aliquota del contributo di cui all'art. 5 della Legge n. 10/1977, relativamente alle sole opere di urbanizzazione secondaria, nella misura stabilita dalle apposite tabelle parametriche in vigore al momento del rilascio delle concessioni;
- d) alla corresponsione del contributo sul costo di costruzione, se dovuto, ai sensi della tabella di cui al Decreto dell'Assessorato Regionale per lo Sviluppo Economico dell'11.11.1977 e successivi aggiornamenti;

- e) alla vigenza del Piano di lottizzazione, ai sensi della Circolare ARTA n. 2/1994, punto 1/C, pag. 3 e nel rispetto dell'art. 17 della L. n. 1150/1942 come integrato dall'art. 5 della L. n. 765/1967.

Art. 7. Lo svincolo della cauzione può avvenire, su autorizzazione dell'Ingegnere Capo e nella misura del 50%, solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate, collaudo da effettuarsi a cura e spese del Comune.

Il restante 50% della cauzione viene svincolato, sempre su autorizzazione dell'Ingegnere Capo, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

Art. 8. In caso di inadempienza da parte dei lottizzanti e/o dei loro aventi causa, di una qualsiasi delle clausole della presente Convenzione, il Comune avrà facoltà di sospendere l'esecuzione dei lavori sulle zone ritenute interessate dalle inadempienze, previo avviso da inviare a mezzo raccomandata A/R. Avvenuto l'adempimento o l'esecuzione in danno effettuata dal Comune stesso, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori. Il Comune potrà inoltre dichiarare la decadenza della presente Convenzione, per la parte non eseguita, nei seguenti casi:

- esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dalla Concessione edilizia, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della Convenzione;
- mancata integrazione di somme nei termini prescritti dal Comune per polizza fideiussoria;
- mancata corresponsione di somme da parte dell'istituto fideiussore e/o dei lottizzanti;
- mancato adempimento degli obblighi fiscali nascenti dalla presente Convenzione o a essa conseguenti;
- mancato inserimento da parte dei lottizzanti delle clausole di cui al seguente art. 9 negli atti di trasferimento a terzi.

In caso di mancato rispetto dei termini fissati per gli adempimenti relativi alla cessione con atto pubblico delle aree e opere di urbanizzazione di cui all'art. 3, la presente Convenzione è dichiarata decaduta e priva di efficacia, senza ulteriori atti formali.

In caso di grave e ripetuta inadempienza degli obblighi della presente Convenzione e salvi eventuali diritti di terzi, il Comune in alternativa alla esecuzione in danno delle opere non eseguite o non regolarmente realizzate, potrà dichiarare la decadenza della autorizzazione a lottizzare, per la parte non eseguita, ancora prima della decadenza "*ope legis*" decennale della delibera di approvazione del piano attuativo.

La dichiarazione di decadenza comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti ai lottizzanti, e/o ai loro aventi causa, dalla presente Convenzione e comporterà l'acquisizione di diritto, da parte del Comune, della piena proprietà e disponibilità delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria e delle opere, manufatti e impianti eseguiti, elencati all'art. 3, senza alcun obbligo di rimborsi di alcun genere salvo il risarcimento dei danni eventualmente subiti dal Comune.

Art. 9. I lottizzanti restano impegnati a inserire negli atti di trasferimento immobiliare, a qualsiasi titolo, aventi per oggetto i terreni interessati dalla presente Convenzione, tutte le clausole del presente atto, da riportare nella nota di trascrizione ipotecaria che, in copia autentica, dovrà essere

trasmessa al Comune per lettera raccomandata. Dette clausole dovranno essere espressamente approvate dagli acquirenti i singoli lotti, ai sensi dell'art. 1341 del C.C. vigente.

Art. 10. Per la definizione di tutte le controversie che dovessero sorgere in ordine alla presente Convenzione fra il Comune e i lottizzanti è competente il Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto, restando esclusa la competenza arbitrale (v. nota sindacale prot. 462/A del 19.01.2000).

Art. 11. La presente convenzione sarà integralmente trascritta nei Registri Immobiliari. Tutte le spese relative e le altre conseguenti ed eventuali, anche di natura fiscale, restano a carico dei lottizzanti, così come le spese relative alla stipula dell'atto per le cessioni di aree e opere previste nella presente Convenzione. Tali oneri si trasferiscono sugli aventi causa dei lottizzanti a qualsiasi titolo.

Art. 12. Per tutto quanto attiene ai rapporti con il Comune di Barcellona Pozzo di Gotto cui la presente Convenzione da origine, i lottizzanti eleggono domicilio in Barcellona Pozzo di Gotto, via n. presso il/la Sig./ra
A tale domicilio dovranno essere recapitati tutti gli atti inoltrati o promossi dal Comune.

I LOTTIZZANTI

IL DIRIGENTE DEL VI SETTORE