

**COMUNE DI GASPERINA
PROVINCIA DI CATANZARO**

**PROGETTO PIANO DI LOTTIZZAZIONE D'UFFICIO
IN LOCALITA' CARDUSA**

Ditta proprietaria: **ARCIERI GIANCARLO - CALABRETTA CARLO
- BELLAVISTA SRL (LUCIA ALDO) - FRASSO
COSTRUZIONI SRL(FERRAGINA PATRIZIO)**

TAV. 3

SCHEMA DI CONVENZIONE

Il RUP

Il Proprietario

I PROGETTISTI

**COMUNE DI GASPERINA
PROVINCIA DI CATANZARO**



**PROGETTO PIANO DI LOTTIZZAZIONE
IN LOCALITA' CARDUSA**

Ditta proprietaria: **ARCIERI GIANCARLO - CALABRETTA CARLO
LUCIA ALDO**

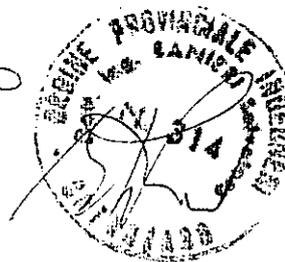
TAV. **3**

SCHEMA CONVENZIONE

II RUP

Il Proprietario
[Handwritten signatures]

I PROGETTISTI



Rep. n. _____

COMUNE DI GASPERINA

PROVINCIA DI CATANZARO

**CONVENZIONE URBANISTICA
PER PIANO DI LOTTIZZAZIONE
DENOMINATO "CARDUSA" A GASPERINA**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila____, oggi _____ del mese di _____ (___ / ___ / 200_)
avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, notaio in

(ovvero in alternativa)

avanti al sottoscritto ufficiale rogante _____, segretario comunale
del Comune di Gasperina , competente ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lettera c), del
decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, nella Casa Comunale posta in via Spadea
Pandolfi 2 , senza assistenza dei testimoni per avervi le parti concordemente e con il mio
consenso rinunciato, si sono costituiti i Signori:

Da una parte:

il sig. _____, nato a _____ il
_____ in qualità di responsabile del _____ pro
tempore del Comune di Gasperina, che qui interviene in nome e per conto dello
stesso Comune ai sensi dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto
legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con Delibera di Consiglio
Comunale n° _____ del _____, nel seguito del presente atto denominato
semplicemente "**Comune**",
il quale dichiara di agire per conto e nell'interesse dell'Amministrazione che
rappresenta, **C.F.** _____;

Dall'altra parte:

- _____ nat__ a _____ il _____
cod. fisc. _____, resident__ in _____ (_____), via
_____, _____, in qualità di titolar__ della proprietà _____
dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di GASPERINA (provincia di
CATANZARO), individuata a__ mappal__ n. _____ del foglio n. _____ N.C.T.
di mq _____;
- _____ nat__ a _____ il _____
cod. fisc. _____, resident__ in _____ (_____), via
_____, _____, in qualità di titolar__ della proprietà _____
dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di GASPERINA (provincia di
CATANZARO), individuata a__ mappal__ n. _____ del foglio n. _____ N.C.T.
di mq _____;

che nel presente atto saranno indicati come "**Ditta lottizzante**";

PREMESSO

- A) che i sopraindicati intervenuti proprietari lottizzanti dichiarano di avere la piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;
- B) che le aree di cui alla convenzione hanno una superficie totale territoriale di mq _____ e nel Piano Regolatore generale approvato con Decreto del Presidente della Regione n° 346 del 22.6.1998 sono classificate come segue:
- come zona omogenea " _____ - _____ " per una superficie di mq _____,
 - come zona omogenea " _____ - _____ " per una superficie di mq _____,
 - come zona bianca con destinazione a nuova strada di piano regolatore per una superficie di mq _____,
- con l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano di lottizzazione convenzionato, qui denominato "Piano di lottizzazione _____"; quanto dianzi dichiarato, con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e 3, del D.lg. n° 380/2001 e successive modifiche e integrazioni.

VISTA

- A) la domanda di autorizzazione a lottizzare, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. _____ del _____ e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. _____;
- B) la nota n° _____ del _____ con la quale il genio civile di Catanzaro ha espresso il proprio parere favorevole ai sensi dell'art. 13 della legge 64/74;
- C) la nota n° _____ del _____ con la quale è pervenuto il parere Sanitario;
- D) la nota n° _____ del _____ con la Regione Calabria Assessorato Urbanistica ha trasmesso il parere di conformità Urbanistica
- E) che il piano di lottizzazione e' stato approvato definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n. ____ del (____ / ____ / 200_) esecutiva ai sensi di legge; (in caso di piano di lottizzazione in variante diretta al P.R.G., aggiungere) approvando altresì, contestualmente, la variante al Piano Regolatore generale vigente;

Stabilito che tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione, e che il Comune di GASPERINA a mezzo dell'intervenuto suo rappresentante, in esecuzione della sopra ricordata deliberazione del Consiglio comunale, autorizza a procedere alla lottizzazione dei terreni di proprietà di complessivi metri quadrati ____, siti in _____, via _____ ed individuati catastalmente al Foglio _____, mappali _____ e precisamente confinanti:

a Nord _____ via _____, Foglio _____, mappali _____;

a Est _____ via _____, Foglio _____, mappali _____;

a Sud _____ via _____, Foglio _____, mappali _____;

a Ovest _____ via _____, Foglio _____, mappali _____;

tutto ciò premesso, quale parte integrante ed inscindibile del presente atto, le parti qui intervenute

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

ART. 1 – OBBLIGO GENERALE

1. I lottizzanti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.
2. I lottizzanti sono obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai lottizzanti con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.
3. 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 suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.
4. L'attuazione del progetto di lottizzazione deve avvenire nel rispetto delle disposizioni di cui alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, delle norme della presente convenzione e degli elaborati di progetto che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART. 2 – TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. La Ditta Lottizzante si impegna ad iniziare le opere previste dal presente Piano di Lottizzazione entro il termine massimo di 1 (uno) dalla data di notifica del permesso a costruire le opere di urbanizzazione.
2. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di 3 (tre) anni dalla comunicazione d'inizio lavori con possibilità di motivata proroga autorizzata dall'Ufficio Tecnico Comunale – Settore Urbanistica e Edilizia Privata.
(se del caso, in presenza di esigenze particolari)
Sono fatte salve le opere relative alla _____ per il solo tratto _____ che devono essere eseguite entro il termine massimo di 5 (cinque) anni.
La realizzazione del solo tappetino di usura delle strade pubbliche e di uso pubblico può essere differita fino all'ultimazione degli edifici previsti all'interno del Piano di lottizzazione, fermo restando il termine ultimo e inderogabile di 5 (cinque) anni dalla data di notifica del permesso a costruire le opere di urbanizzazione.

3. L'inizio e l'ultimazione dei lavori sono determinati mediante verbale redatto in contraddittorio tra la Ditta Lottizzante e Ufficio Tecnico Comunale.

4. Qualora allo scadere dei termini suddetti le opere risultassero incomplete o non iniziate, il Comune potrà revocare il permesso a costruire le opere di urbanizzazione, oppure potrà eseguire direttamente le opere, previa diffida ad ultimarle entro congruo termine non superiore a sei mesi, con addebito di ogni onere relativo alla Ditta lottizzante.

5. Entro il termine inderogabile di 5 (cinque) anni dalla data di notifica del permesso a costruire le opere di urbanizzazione i lottizzanti devono aver conseguito l'ottenimento dei permessi a costruire per la completa edificazione degli interventi previsti dal Piano di Lottizzazione ed aver iniziato i lavori previsti.

ART. 3 – DISPOSIZIONI GENERALI

1. Nel caso in cui la superficie territoriale del Piano di Lottizzazione superi i mq. 5.000 la possibilità di procedere con interventi di nuova costruzione è subordinata alla contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione in modo che risultino assicurati agli edifici costruiti tutti i servizi indispensabili.

Tali servizi sono specificatamente: viabilità di accesso, allacciamento idrico e fognario, illuminazione pubblica, allacciamento al gas metano, allacciamento all'energia elettrica.

A tale scopo verrà predisposto a cura della Ditta Lottizzante il collaudo parziale delle opere eseguite con le modalità di cui all'art. 15.

Le indicazioni previste dal presente punto devono essere attuate per stralci funzionali sulla base di singoli progetti esecutivi.

2. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature pubbliche (standards), in forma gratuita a favore del Comune, avverrà con la stipula di successivo atto di trasferimento, come previsto all'art. 9 e all'art. 10.

La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dai lottizzanti è attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune qualora le opere vengano realizzate direttamente su aree già di proprietà di quest'ultimo.

(ovvero in alternativa)

2. Nel caso in cui si ravvisi l'opportunità del soddisfacimento dell'interesse pubblico e collettivo tali aree, nonché le opere di cui all'art. 4 e all'art. 5 sono assoggettate a vincolo di destinazione d'uso pubblico solo ad avvenuta approvazione del collaudo delle opere stesse effettuato ai sensi dell'art. 15.

3. Verificato che il presente Piano di Lottizzazione reca precise disposizioni planovolumetriche gli interventi di nuova costruzione saranno realizzati solo ad avvenuto collaudo favorevole mediante presentazione di Denuncia di Inizio Attività ai sensi dell'art. 22 del DPR 06/06/2001, n. 380 come modificato dal D. Lgs. 27/12/2002, n. 301.

(oppure)

3. Il rilascio del permesso a costruire per i singoli lotti è subordinato ad avvenuto collaudo favorevole.

ART. 4 – ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. La Ditta Lottizzante si impegna a realizzare, a totali proprie spese tutte le opere di urbanizzazione primaria così come evidenziate sugli elaborati del progetto di Piano di Lottizzazione.

2. In particolare tali opere di urbanizzazione primaria riguardano:

(adattare l'elenco alla situazione specifica)

A. – viabilità:

- prevista dal Piano Regolatore generale
- previste dal piano di lottizzazione
- percorsi pedonali e marciapiedi
- pista ciclabile
- ...

B. – spazi di sosta e di parcheggio per mq. _____

C. – fognature:

- per acque nere
- per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali e dispersione nell'ambito del Piano di Lottizzazione
- allacciamento e recapito nelle reti di fognatura pubblica esistente
- ...

D. - rete idrica:

- per l'acqua potabile
- rete idrica per usi compatibili senza il requisito della purezza potabile
- n. ____ idranti antincendio stradale del tipo a colonna
- ...

E. - gas metano:

- rete di distribuzione
- cabina di decompressione / depressurizzazione / controllo
- ...

F. - energia elettrica:

- rete di distribuzione
- rete di pubblica illuminazione
- cabina di trasformazione da media a bassa tensione con capacità _____ Kw
- ...

G. – telefonia:

- rete telefonica fissa
- siti per l'installazione delle antenne per la rete di telefonia mobile
- predisposizione cavidotto per rete di cablatura telematica
- ...

H. - spazi a verde:

- attrezzato per mq. _____
- parco pubblico per mq. _____
- giochi per mq. _____
- ...

I. - ...

3. La potenzialità minima dei servizi è:

Kw _____ per l'energia elettrica,

Kw _____ per il gas metano,

n. _____ utenti per la rete telefonica

n. _____ abitanti serviti dalla rete idrica di acqua potabile.

Tali potenzialità devono essere distribuite razionalmente. Ogni maggiore richiesta che si rendesse necessaria nel futuro è comunque a carico dei lottizzanti o dei singoli utilizzatori, comunque estranea alle obbligazioni del Comune.

4. Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con le modalità di previste dalla "Direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo" impartita dal Ministero dei lavori pubblici il 3 marzo 1999 (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 58 in data 11 marzo 1999).

5. I lottizzanti assumono inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari:

- A. per ogni servizio tecnologico almeno un allacciamento predisposto per ogni lotto in modo da garantirne la definitiva funzionalità, in conformità ai regolamenti comunali e alle convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete;
- B. segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa;
- C. impianto di irrigazione delle aiuole, degli spartitraffico e del verde attrezzato, connessi all'urbanizzazione primaria, nonché degli spazi di verde pubblico connessi all'urbanizzazione secondaria;
- D. _____.

7. E' parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria a completamento della viabilità e pertanto deve essere realizzato, contemporaneamente alla formazione del cassonetto stradale, un muretto di delimitazione, in calcestruzzo armato, interamente sulla proprietà privata ed esterno agli spazi conferiti al patrimonio pubblico (*ovvero: destinati ad essere conferiti al patrimonio pubblico o all'uso pubblico*) con dimensioni adeguate ed in ogni caso con larghezza non inferiore a cm. 20 ed altezza non inferiore alla quota della pavimentazione finita del marciapiedi esterno.

Tale muretto, che resta di proprietà dei lottizzanti, può essere sopralzato per la realizzazione delle recinzioni ed è previsto per tutti i lati confinanti con gli spazi pubblici o di uso pubblico (*ovvero: destinati ad essere conferiti al patrimonio pubblico o all'uso pubblico*).

8. Il costo complessivo delle suddette opere di urbanizzazione primaria, comprendenti sia le infrastrutture da realizzare sia le aree da cedere al Comune per standards urbanistici, viene determinato forfaitariamente e al solo fine di disciplinare lo scomputo degli oneri, in complessive €. _____,___ (comprese spese tecniche ed IVA) come da relazione e computo metrico estimativo allegati.

ART. 5 – ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. La Ditta Lottizzante si impegna a realizzare, a totali proprie spese tutte le opere di urbanizzazione secondaria così come evidenziate sugli elaborati del progetto di Piano di Lottizzazione.

2. In particolare tali opere di urbanizzazione secondaria riguardano:

L. – viabilità:

- strada veicolare di interesse prevalente superiore al comparto, come prevista dal Piano Regolatore Generale;
- percorsi pedonali e marciapiedi accessori alla strada di cui al punto precedente
- pista ciclabile di interesse prevalente superiore al comparto

M. – fognature:

- impianto di depurazione delle acque reflue con capacità non inferiore a n. _____ abitanti equivalenti;
- piazzole per i contenitori per la raccolta dei rifiuti solidi urbani e dei rifiuti separati diversi;

N. – verde di quartiere _____ ;

O. – _____ ;

3. Il costo complessivo delle suddette opere di urbanizzazione secondaria, comprendenti infrastrutture di interesse prevalente, viene determinato forfaitariamente e al solo fine di disciplinare lo scomputo degli oneri, in complessive €. _____ (comprese spese tecniche ed IVA) come da relazione e computo metrico estimativo allegati.

(ovvero in alternativa)

1. Il Piano Regolatore generale non prevede nel comparto la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.

2. I lottizzanti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

ART. 6 – CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Il contributo per oneri di urbanizzazione primaria rapportati al volume complessivo ($V = \text{mc. } ______ / ______$) previsto dal Piano di Lottizzazione è pari presuntivamente a: $\text{€./mc. } ______ / ______ \times \text{mc. } ______ / ______ = \text{€. } ______ / ______$.

2. L'importo delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 3 è stato definito e quantificato in sede di approvazione del progetto esecutivo che costituisce parte integrante della presente convenzione e qui si conferma in €. _____ .

Essendo tale importo

(caso 1)

superiore a quello degli oneri tabellari calcolati non sarà dovuto alcun conguaglio in sede di rilascio dei singoli permessi a costruire.

(caso 2)

inferiore a quello degli oneri tabellari calcolati verrà operato il necessario conguaglio in sede di rilascio dei singoli permessi a costruire.

3. Qualora il collaudo effettuato ai sensi dell'art. **15** accerti un valore delle opere inferiore a quello indicato la Ditta Lottizzante verserà la differenza; invece nulla sarà dovuto da questa Pubblica Amministrazione nel caso in cui il collaudo accerti un valore superiore.

4. Qualora a seguito di gara a sensi dell'art. **21**, l'importo decurtato del ribasso d'asta risultasse inferiore a quello degli oneri tabellari calcolati verrà operato il necessario conguaglio in sede di rilascio dei singoli permessi a costruire

ART. 7 – CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Il contributo per oneri d'urbanizzazione secondaria saranno conteggiati e corrisposti con gli importi tabellari in vigore al momento all'atto del rilascio del singolo permesso a costruire.

(oppure)

1. Il contributo per oneri di urbanizzazione secondaria rapportati al volume complessivo (mc. _____) previsto dal Piano di Lottizzazione è pari presuntivamente a: €/mc. _____ x mc. _____ = €. _____.

2. L'importo delle opere di urbanizzazione secondaria di cui all'art. 4 è stato definito e quantificato in sede di approvazione del progetto esecutivo che costituisce parte integrante della presente convenzione e qui si conferma in €. _____. Essendo tale importo

(caso 1)

superiore a quello degli oneri tabellari calcolati non sarà dovuto alcun conguaglio in sede di rilascio dei singoli permessi a costruire.

(caso 2)

inferiore a quello degli oneri tabellari calcolati verrà operato il necessario conguaglio in sede di rilascio dei singoli permessi a costruire.

3. Qualora il collaudo effettuato ai sensi dell'art. **15** accerti un valore delle opere inferiore a quello indicato la Ditta Lottizzante verserà la differenza; invece nulla sarà dovuto da questa Pubblica Amministrazione nel caso in cui il collaudo accerti un valore superiore.

4. Qualora a seguito di gara a sensi dell'art. **21**, l'importo decurtato del ribasso d'asta risultasse inferiore a quello degli oneri tabellari calcolati verrà operato il necessario conguaglio in sede di rilascio dei singoli permessi a costruire

ART. 8 – OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive dei lottizzanti a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:

- a) eventuali adeguamenti dei servizi pubblici resi necessari da pareri di merito;
- b) spostamenti dei sotto / sopraservizi esistenti;

- c) eventuali strade a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previsti dal progetto esecutivo o dal planovolumetrico, chiuse con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;
- d) realizzazione di spazi per il posizionamento dei cassonetti di isole ecologiche per la raccolta differenziata;
- e) passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
- f) posti macchina interni ai lotti nelle misura minime di cui alle vigenti disposizioni;
- g) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni regolamentari;
- h) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
- i) allaccio dei contatori o delle altre apparecchiatura inerenti le utenze private;
- j) ...

2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

(solo se prevista)

ART. 9 – CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. I Lottizzanti si obbligano a cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie per la realizzazione (e/o completamento) delle opere di urbanizzazione primaria riguardanti la lottizzazione, le quali sono indicate in colore ____ nella tavola n. ____.

2. Le aree per urbanizzazione primaria previste dalla convenzione saranno cedute in forma gratuita al Comune, a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre i termini già previsti a tale scopo.

3. Alla cessione delle aree di cui sopra si provvederà con apposito atto notarile, successivo a quello di stipula della presente convenzione, sulla base degli esatti frazionamenti catastali; ogni inerente spesa, incluse le formalità di frazionamento e/o approntamento di ogni atto preliminare alla cessione, sarà a carico dei lottizzanti.

(solo se prevista)

ART. 10 – CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. I Lottizzanti si obbligano a cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie per la realizzazione (e/o completamento) delle opere di urbanizzazione secondaria riguardanti la lottizzazione, le quali sono indicate in colore _____ nella tavola n. ____ .

2. Le aree per urbanizzazione secondaria previste dalla convenzione saranno cedute in forma gratuita al Comune, a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre i termini già previsti a tale scopo.

3. Alla cessione delle aree di cui sopra si provvederà con apposito atto notarile, successivo a quello di stipula della presente convenzione, sulla base degli esatti frazionamenti catastali; ogni inerente spesa, incluse le formalità di frazionamento e/o approntamento di ogni atto preliminare alla cessione, sarà a carico dei lottizzanti.

ART. 11 - MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD

1. Con le modalità di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 1/04/2003 (*eventuali successive varianti*), le aree a standard che competono alla lottizzazione e che non vengono cedute / vincolate direttamente assommano a mq (_____ - _____) = mq _____ x € /mq. _____,___ = €. _____,___ .

2. L'importo totale della monetizzazione è versato dai lottizzanti alla Tesoreria del Comune di GASPERINA all'atto del rilascio del permesso a costruire relativo alle opere di urbanizzazione di cui all'art. 4 e 5, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dai lottizzanti medesimi in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore alla acquisizione di altre aree simili.

ART. 12 – GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI (CAUZIONE)

1. La Ditta Lottizzante costituisce quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione polizza assicurativa o bancaria per l'ammontare di €. _____,___ (polizza n. _____, emessa da _____ in data ___ / ___ / _____).

2. Nell'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni assunte la Ditta Lottizzante autorizza il Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con esonero ad ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare.

3. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i lottizzanti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

4. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancata o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei lottizzanti di cui all'articolo 17, comma 1, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate

dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

5. Il deposito cauzionale verrà svincolato su richiesta della Ditta Lottizzante solo ad approvazione definitiva favorevole del collaudo di cui all'art. 15.

(In caso di piani estesi oltre i mq. 5.000 o in presenza di opere autonomamente utilizzabili)

6. L'importo della polizza fidejussoria potrà essere ridotto in funzione dei collaudi effettuati per stralci funzionali e delle opere già realizzate.

ART. 13 – VARIANTI AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

1. È consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione in Consiglio Comunale di preventiva variante, modificazioni planimetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del Piano di lottizzazione, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

2. Le varianti che non rientrano tra le ipotesi di cui al presente articolo devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo Piano di lottizzazione che tenga conto di quanto già realizzato.

3. Le varianti non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'art. 2.

ART. 14 - MANUTENZIONE DELLE OPERE

1. Durante l'attuazione delle opere previste nel presente piano di lottizzazione e fino alla consegna / alla costituzione delle servitù di uso pubblico sulle aree e sulle opere al successivo art. 16 tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerente alla attuazione ed all'uso della lottizzazione, sono a totale ed esclusivo carico della Ditta Lottizzante.

2. Qualora all'atto della consegna le opere citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, si applicano le disposizioni di cui agli ultimi due commi del precedente art. 11.

3. In particolare per le aree a verde la Ditta Lottizzante si impegna a mantenere le attrezzature, ad effettuare lo sfalcio dell'erba ed alla cura e pulizia generale con particolare riguardo all'immagine pubblica ed al decoro fornito. Nel caso in cui la Ditta Lottizzante non provveda di sua iniziativa l'Amministrazione Comunale procederà a propria cura addebitando alla Ditta Lottizzante le spese sostenute.

ART. 15 - COLLAUDO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

1. La Ditta Lottizzante, su segnalazione dei nominativi indicati dal Comune, nomina un collaudatore e sottopone a collaudo le opere di cui al precedente art. 3 non prima di 60 giorni dalla ultimazione dei lavori e non oltre a 180 giorni dalla medesima.

2. Le spese di collaudo sono a carico della Ditta Lottizzante.

3. In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo, la controversia sarà deferita ad un collegio arbitrale costituito da tre arbitri, nominati il primo dalla Ditta Lottizzante, il secondo dal Comune, ed il terzo dai due arbitri di parte.

4. La Ditta Lottizzante si impegna a provvedere, assumendo a proprio completo carico tutte le spese, per riparare le imperfezioni, secondo le risultanze del collaudo entro il termine stabilito dal Comune.

5. Scaduto tale termine ed in caso di persistente inadempienza della Ditta Lottizzante, il Sindaco provvede d'ufficio con spese a carico della Ditta Lottizzante.

(in caso di piani estesi oltre i mq. 5.000 o in presenza di opere autonomamente utilizzabili)

6. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata dei lottizzanti ovvero a richiesta del Comune.

In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune per esigenze proprie quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere.

ART. 16 – CONSEGNA DELLE OPERE e/o DEI RILIEVI PARTICOLAREGGIATI

1. Entro il termine di 30 (trenta) giorni dall'approvazione definitiva favorevole del collaudo di cui al precedente articolo la Ditta Lottizzante consegnerà al Comune le aree e le opere realizzate di cui all'art. 4 , 5 e 8 mediante stipula degli atti di trasferimento delle aree e la costituzione delle eventuali servitù.

Per il Comune è obbligatoria l'acquisizione delle sole opere che giudicherà di interesse generale.

2. Nello stesso termine di cui al comma 1 la Ditta Lottizzante fornirà al Comune i rilievi particolareggiati delle opere di urbanizzazione eseguite.

2. Il Comune assumerà immediatamente dopo la formalizzazione degli atti previsti al comma 1 la manutenzione e la gestione delle opere fanno eccezione quelle su aree gravate da servitù di uso pubblico. Infatti, considerato che le superfici a verde ad uso pubblico sono principalmente a servizio degli abitanti insediabili nella lottizzazione, la

manutenzione delle stesse rimarrà a totale carico della Ditta Lottizzante o dei suoi aventi titolo e di ciò dovrà essere esplicitamente trascritto l'impegno nei registri immobiliari.

ART. 17 - VIGILANZA

1. In qualsiasi momento l'Amministrazione Comunale può esercitare il potere di controllo per accertare che i lavori siano eseguiti in conformità alle previsioni del Piano di Lottizzazione approvato, a regola d'arte e nel rispetto della normativa e delle prescrizioni del Computo Metrico Estimativo.

2. In caso di accertate violazioni o difformità, l'Amministrazione Comunale potrà ordinare la sospensione dei lavori ed adottare i provvedimenti di legge oppure sostituirsi alla Ditta Lottizzante per l'esecuzione di tutte le opere con addebito di ogni relativo costo.

ART. 18 - SANZIONI

1. Le inadempienze poste in essere in violazione delle destinazioni d'uso fissate nel progetto allegato e non consentite comportano l'applicazione di una penale convenzionale a carico dei lottizzanti o degli aventi causa pari al doppio del valore delle aree di cui è stato modificato l'uso, secondo la stima degli uffici comunali.

2. Per le inadempienze relative al mancato rispetto dei termini il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere in sostituzione dei lottizzanti e a spese degli stessi, secondo le modalità previste dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando i predetti lottizzanti non vi abbiano provveduto e siano stati messi in mora con preavviso non inferiore a 90 (novanta) giorni.

3. Resta salvo il diritto del Comune al risarcimento del danno e all'incameramento della somma prestata a garanzia con polizza fidejussoria.

ART. 19 – SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei lottizzanti.

ART. 20 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto del Piano di Lottizzazione è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i lottizzanti, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti costituenti il Piano di Lottizzazione quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di approvazione e per

tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, NON vengono allegati materialmente alla convenzione.

(ovvero in alternativa)

1. Il progetto del Piano di Lottizzazione è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; gli atti vengono allegati materialmente alla convenzione.

ART. 21 - TRASFERIMENTO A TERZI

1. In caso di trasferimento anche parziale delle aree la Ditta Lottizzante, mediante specifica clausola da inserire nei contratti di cessione, dovrà rendere edotti i cessionari di tutti gli obblighi ed oneri a loro derivanti dalla presente convenzione che dovrà essere richiamata nell'atto di trasferimento.

2. La Ditta Lottizzante e i singoli acquirenti saranno comunque responsabili verso il Comune per tutti gli obblighi di cui alla presente convenzione.

ART. 22 – CRITERIO DI SCELTA DITTA ESECUTRICE OPERE URBANIZZAZIONE.

Trattandosi di opere a scomputo degli oneri d'urbanizzazione di cui all'articolo 32, comma 1, lettera g), del d.lgs n° 163/06 e s.m.i, il titolare del permesso di costruire individua la ditta esecutrice delle opere di urbanizzazione con le modalità di cui all'art. 122 comma 8 D.Lgs. n. 163/2006 applicando la procedura prevista dall'articolo 57, comma 6; l'invito è rivolto ad almeno cinque soggetti se sussistono in tale numero aspiranti idonei.

Le ditte devono possedere i requisiti per la realizzazione di opere pubbliche in relazione all'importo delle opere da eseguire secondo quanto previsto dal d.lgs n° 163/06 e s.m.i.

Il titolare del permesso di costruire deve trasmettere al Comune almeno 15 giorni prima dell'effettivo inizio delle opere di urbanizzazione, dichiarazione sostitutiva, nelle forme previste dal DPR 445/2000, attestante che la procedura di affidamento è avvenuta nel rispetto del Codice dei Contratti, allegando a tal fine i seguenti documenti:

- 1.copia della lettera d'invito;
- 2.elenco dei soggetti invitati;
- 3.verbale di aggiudicazione;
- 4.copia del contratto di appalto stipulato con l'aggiudicatario;
- 5.datì del soggetto aggiudicatore, con dimostrazione del possesso dei requisiti di qualificazione previsti dall'art. 40 del Codice dei Contratti.

ART. 23 – LEGGE 136/10 SULLA TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI

L'appaltatore deve assumere tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'articolo 3 della legge 13 agosto 2010, n. 136 e successive modifiche.

L'appaltatore si deve impegnare a dare immediata comunicazione alla stazione appaltante ed alla prefettura-ufficio territoriale del Governo della provincia di catanzaro della notizia

dell'inadempimento della propria controparte (subappaltatore/subcontraente) agli obblighi di tracciabilità finanziaria.

ART. 24 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. La Ditta Lottizzante rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. La Ditta Lottizzante autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore Generale.
4. Tutte le spese imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico della Ditta Lottizzante con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione ed in particolare dei benefici della legge 28/06/1943, n. 666.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati, dichiarando di averne perfetta conoscenza.

Io sottoscritto, (Notaio o Segretario Comunale), a richiesta delle parti qui convenute e costituite come sopra espresso, ho ricevuto il presente atto, il quale ad alta ed intelligibile voce, ho poi letto alle parti stesse, le quali, da me interpellate, lo hanno riconosciuto per forma e contenuto conforme alla loro volontà, liberamente manifestatami secondo la legge, lo confermano pertanto in ogni sua parte, (ivi compresi gli allegati, dei quali, essendo ben noti e cogniti alle parti, ho omesso la lettura), sottoscrivendolo insieme a me (Notaio o Segretario Comunale), in calce alla presente pagina e firmando il margine esterno dei primi fogli.

Letto, confermato, sottoscritto.

IL RAPPRESENTANTE DELL'ENTE

LA DITTA LOTTIZZANTE

IL NOTAIO e/o SEGRETARIO
COMUNALE