

COMUNE DI BELPASSO

PROVINCIA DI CATANIA

Piano di lottizzazione da realizzarsi in via Pio La Torre,
Piano Tavola, su terreno censito in Catasto al foglio 76,
partt. 110, 112 ,260.

SCHEMA DI CONVENZIONE



Il progettista:

CASCONE ENGINEERING s.r.l.

Dott. Ing. Massimo Caporlingua

I committenti:

MASSIMO PAPALIA

LUIGI PAPALIA

ANNA MARIA GIUFFRIDA

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI Belpasso

Provincia di Catania

SCHEMA DI CONVENZIONE

PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN ZONA F/4 E F/3 DI P.R.G. RELATIVO

ALL'AREA SITA IN PIANO TAVOLA VIA PIO LA TORRE

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

L'anno Duemilasedici, il mese di _____ addì _____ in Belpasso.

Nella casa comunale di Belpasso, davanti al Dott. _____, Segretario Generale del COMUNE DI Belpasso, 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 il sig. _____, nato a _____ il _____, domiciliato per la carica presso la sede di cui infra, il quale interviene al presente atto nella qualità di Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Belpasso, VII Settore Urbanistica e Sviluppo del Territorio, P.IVA n.80008430870, autorizzato a contrarre con determinazione del Sindaco n. _____

dall'altra parte i sigg.

Papalia Luigi, nato a Catania il 15/01/1961, residente in _____

Papalia Massimo, nato a Catania il 04/06/1964, residente in _____, nella qualità di proprietari del terreno riportato in catasto al foglio 76 particelle 110, 112 e 260 giusto atto _____.

È altresì presente la sig.ra Giuffrida Anna Maria, nata a Catania il 28/11/1936, residente in Catania, Viale Jonio n.125, proprietaria del terreno sito in Belpasso Via Peppe Montana, riportato in Catasto al foglio 76, particella 219.

PREMETTONO

Che i germani Papalia, come sopra generalizzate, sono proprietari dei lotti di terreno siti in località Belpasso, annotati in Catasto Terreni del Comune di Belpasso, nel foglio 76 alle particelle 110, 112 e 260, per una superficie complessiva di mq 7.068,00 e ricadente per mq4.130,00 (particelle 110 e 260) in zona omogenea F/4 e per mq 2.938,00 (particella 112) in zona omogenea F/3, il tutto come è dato evincere dalla TAV.1 e dall'estratto di mappa e dai certificati catastali allegati alla presente (All. A);

Che la sig.ra Giuffrida Anna Maria è proprietaria del terreno sito in Belpasso Via Peppe Montana, riportato in catasto al foglio 76. Part. 219, dell'estensione di 522 m², avente destinazione urbanistica nel vigente PRG, "Attrezzature collettive (caserma)".

Che con D.A.R.T.A. n.997/DRU/93 del 22/12/1993 GURS n.14 del 12/03/1994 è stato approvato il P.R.G: adottato con deliberazione commissariale n.3 del 24/02/1992 in uno alle prescrizioni esecutive ed al R.E.;

Che nel Piano Regolatore Generale, D.A.R.T.A. n.997 del 22/12/1993 i terreni riportati in catasto al foglio 76, part.ile 110 e 260 risultano ricadere in parte in area destinata a zona "F/4" con indice di fabbricabilità

fondiaria di 2,00 mc/mq, ed il terreno riportato in catasto al foglio 76 part.112 in area destinata a zona F/3 con indice di edificabilità fondiaria di 3,00 mc/mq;

Che in data 08/04/2008 il Responsabile del Settore Urbanistica ha rilasciato certificato di destinazione urbanistica, che si allega al presente atto sotto la lettera "B", per farne parte sostanziale ed integrante, inoltre il rappresentante del Comune nel presente atto dichiara che sino ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici attinenti le stesse aree;

Che ai sensi del comma 5, dell'art. 14, della L.R. 71 del 27/12/1978 e ss. mm. ii. è necessaria la concessione edilizia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la costruzione degli edifici nei lotti A e B.

Che per quanto prescritto dalle norme urbanistiche e dalle N.A., le ditte sopra menzionate hanno predisposto apposito piano di lottizzazione, redatto da Cascone Engineering s.r.l.-Dott. Ing. Massimo Caporlingua, allo scopo edificatorio dell'area, che da attuazione alla previsione di piano con realizzazione, a proprie cure e spese, delle opere di urbanizzazione previste contestualmente alla costruzione degli alloggi;

che gli elaborati del progetto sono tutti firmati dai lottizzanti, dal progettista e da me Segretario, vengono allegati alla presente convenzione e sono costituiti dalle seguenti tavole:

- Schema convenzione;
- Documenti: estratto di mappa – titolo di proprietà – certificato catastale;
- All.1 Relazione tecnica e norme tecniche di Attuazione;
- All.2 Relazione sugli impianti di depurazione degli scarichi domestici;
- All.3 Relazione sulla raccolta e smaltimento delle acque meteoriche;
- Tav.1 Planimetrie e computi urbanistici;
- Tav.2 Planimetria del terreno;
- Tav.3 Dimensionamento del piano di lottizzazione;
- Tav.4 Planimetria di progetto e profili urbanistici;
- Tav.5 Planivolumetrico;
- Tav.6 Tipo edilizio "A";
- Tav.7 Tipo edilizio "B";
- Tav.8 Planimetrie degli impianti;
- Tav.9 particolari.

Che la sig.ra Giuffrida Anna Maria ha dichiarato la piena disponibilità a cedere al Comune di Belpasso il lotto di terreno riportato in Catasto al foglio n76 particella 219 a titolo perequativo;

Che per il progetto di piano di lottizzazione il competente Ufficio Provinciale del Genio Civile, ai sensi dell'art.13 della L.64/74, ha concesso nullaosta alla fattibilità del P.P. in data _____;

Che in data _____ il competente ufficio di igiene del territorio ha espresso parere favorevole.

Che lo schema della presente convenzione ed il piano di lottizzazione sono stati definitivamente approvati [ai sensi dell'art.12 della L.R. 17/94] dal Consiglio Comunale con delibera n. ____ del _____, recependo le condizioni espresse dagli uffici competenti, esecutiva dal _____;

che le ditte concessionarie dichiarano di assumere tutti gli oneri derivanti dalla presente convenzione in quanto proprietari delle aree in cui andranno a ricadere le opere di urbanizzazione in forza dei titoli di proprietà sopra richiamati.

Che l'Amm. Comunale di Belpasso ha rilevato l'interesse pubblico alla urbanizzazione dell'area che prevede la realizzazione di strade pubbliche, verde e parcheggi con l'acquisizione di un'area destinata alla costruzione della caserma nella frazione di Pianotavola.

Viste le seguenti leggi:

TUTTO CIÒ PREMESSO

Tra il COMUNE DI BELPASSO e i suddetti proprietari del prosieguo denominati lottizzanti o concessionari, si conviene e si stipula quanto segue, con l'osservanza che la presente convenzione, mentre diventa subito impegnativa per i lottizzanti, lo diventerà per il comune solo dopo le approvazioni di legge.

ARTICOLO 1

Le premesse che precedono sono parte integrante e sostanziale della presente convenzione che ha per oggetto il piano di lottizzazione in Piano Tavola Via Pio La Torre

ARTICOLO 2

L'attuazione del progetto di lottizzazione sul terreno sito nel Comune di Belpasso e di cui al foglio 76 part. 110, 112 e 260, avverrà in conformità alle norme di cui alla presente convenzione e giusto il Piano di lottizzazione allegato, che fa parte integrante e sostanziale del presente atto.

Detto Piano con le relative n.9 tavole, norme di attuazione, relazione geologica, relazione tecnica in premessa meglio richiamate, si allegano al presente atto sotto le lettere _____

ARTICOLO 3

I "lottizzanti" in relazione al disposto dell'art.14, quarto comma, lett. a) della L.R. n.71 del 27/12/1978/ si obbligano per se stessi e per i loro aventi causa, a qualsiasi titolo, a eseguire le opere di urbanizzazione primaria indicate all'art.4 della legge 29 settembre 1964 n.847 e dall'art.44 della legge 22 ottobre 1971 n.865.

Tali aree risultano essere indicate nella tavola n.3, distinte così come riportato in legenda, ed hanno una superficie complessiva di mq 2.214,73 così ripartita:

- parcheggio pubblico 307,42 m²
- verde attrezzato 1.098,00 m²
- per un totale di 1.405,42 m²

Poiché i lottizzanti dispongono anche di aree da destinare ad urbanizzazione secondaria, individuate in sede propria dal vigente P.R.G. i cui vincoli preordinati all'esproprio sono decaduti per decorrenza decennale dalla data di approvazione dello strumento urbanistico, affinché il Comune disponga di aree destinate ad urbanizzazione secondaria e, conseguentemente, i lottizzanti possano procedere alla monetizzazione delle stesse, i lottizzanti si obbligano per se e per i loro aventi causa a cedere gratuitamente al Comune di Belpasso, che si impegna ad acquisire con atto formale e nei modi di legge, le aree oggetto di opere di urbanizzazione secondaria indicate nella Tav. 3 di progetto ed aventi una superficie complessiva di mq 793,00 m²

ARTICOLO 4

I "lottizzanti" in relazione al disposto dell'art.14, della L.R. n.71/78, si obbligano per loro stessi e per i loro aventi causa, a qualsiasi titolo, ad assumere tutti gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, di seguito precisate, a scomputo degli oneri concessori:

- a) parcheggi, come indicato nella Tav. 3;
- b) verde pubblico, come indicato nella Tav.3;
- c) la strada pubblica.

Le spese di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria sono a carico dei lottizzanti. 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.

La realizzazione della predetta opera dovrà avvenire entro il termine perentorio di 10 (dieci) anni, dalla data di registrazione della presente convenzione.

ARTICOLO 5

Per l'esecuzione delle opere di cui all'art.4 del presente atto, di competenza dei "lottizzanti" è stato presentato il relativo progetto esecutivo a firma di tecnici specializzati, che costituisce parte integrante della concessione edilizia.

ARTICOLO 6

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. 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 DPR 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 del concessionario e da questi direttamente eseguite, di cui alla presente convenzione dovranno realizzarsi sotto la direzione lavori di tecnici professionisti abilitati a cura e spese dello stesso concessionario.

Le opere e i manufatti saranno soggetti a collaudo in corso d'opera e a collaudo definitivo da eseguirsi a cura e a spese del concessionario cui compete anche la nomina del collaudatore.

Il collaudo definitivo dovrà essere effettuato non oltre sei mesi dalla data attestante l'ultimazione dei lavori e non prima di novanta giorni dalla stessa.

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

ARTICOLO 7

Le aree urbanizzate destinate a parcheggio pubblico, verde attrezzato e strada nonché l'area destinata ad attrezzature collettive saranno cedute al comune.

ARTICOLO 8

I lottizzanti sono tenuti a versare al Comune l'importo relativo al costo di costruzione delle unità abitative così come determinate dall'Amministrazione.

ARTICOLO 9

Qualora i "lottizzanti" procedano ad alienazione delle aree lottizzate, potrà 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, i lottizzanti ed i loro successori od aventi causa restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti dei lotti.

ARTICOLO 10

I "lottizzanti" 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 Belpasso Rep. n. ___ / ___ e trascritta a Catania 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. 1150/1942 e successive modifiche, costituirà 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 IVA, pari detto costo ad

€ _____ , come da allegato computo metrico estimativo del progetto esecutivo presentato, OVVERO come verrà determinato dal progetto esecutivo, a garanzia dell'esatta e buona esecuzione degli obblighi assunti con la presente convenzione, realizzabile anche a mezzo fideiussione 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 costituirà altra polizza fideiussoria a garanzia dell'importo corrispondente al valore dell'area determinato in € _____ .

Nei contratti di fideiussione i concessionari accettano di inserire la clausola che impegna l'istituto fideiussore a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune di Belpasso con esclusione del beneficiario di cui al comma 2 dell'art. 1944 del c.c. senza necessità di preventiva escussione del debitore principale.

A tal fine il Concessionario dovrà fare riportare nei contratti l'intero testo letterale della predetta clausola.

Tale somma dovrà essere svincolata o restituita ai concessionari 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 del concessionario.

ARTICOLO 12

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 comportano variazioni degli standard urbanistici, dopo approvazione della Commissione Edilizia Comunale e salvo i nulla osta di competenza di altri uffici, saranno autorizzate e/o concesionate senza ulteriore ratifica o approvazione dell'Amministrazione Comunale.

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

Resta stabilito che il Comune non rilascerà alcuna abitabilità e/o agibilità se non dopo che i concessionari, abbiano provveduto all'adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione.

ARTICOLO 13

Precisato che l'assetto urbanistico proposto con il P.d.L., nel piani volumetrico, è da considerarsi vincolante mentre la morfologia dei tipi edilizia è da considerarsi indicativa il Comune di Belpasso ed il lottizzante si riservano di concordare eventuali modifiche e correzioni piani volumetriche che, rispettando le caratteristiche generali del piano di lottizzazione, si rendano necessarie per armonizzare il piano di lottizzazione con esigenze tecnico urbanistiche che si manifestino dopo l'approvazione e tale eventuali modificazioni non costituiscono varianti.

ARTICOLO 14

In caso di inadempienza da parte dei “lottizzanti” 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, previo preavviso da inviarsi a mezzo raccomandata.

Avvenuto l’adempimento o l’esecuzione in danno, effettuato 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 con la 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 ai lottizzanti 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 subito.

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

ARTICOLO 15

I “lottizzanti” si impegnano a trascrivere il vincolo d’inedificabilità per le aree che nel Piano di lottizzazione allegato risultano indicate libere da costruzione precisando che il predetto vincolo diverrà concreto ai sensi della Legge Regionale 71/1978 in sede di trascrizione delle concessioni edilizie sino alla saturazione della cubatura consentita per i vari lotti.

ARTICOLO 16

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

ARTICOLO 17

Per tutto quanto si riferisce o riferirà, ai rapporti col Comune, in relazione alla presente convenzione i “lottizzanti” nominano loro unico rappresentante il sig. _____ come da atto costitutivo del notaio _____ del _____ Rep. _____ .

ARTICOLO 18

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico dei “lottizzanti”. All’uopo viene chiesto il trattamento fiscale di cui alla Legge n.666 del 28/06/1943, oltre l’applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

ARTICOLO 19

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 20

Per quanto non contenuto nella presente, si fa riferimento alle leggi e regolamenti sia generali che comunali in vigore ed in particolare alla legge urbanistica n.1150 del 17 agosto 1942 e successive modificazioni, nonché alle Leggi Nazionali e Regionali e Regolamenti Comunali che siano per essere emanati in futuro.

Le spese del presente atto restano a carico dei lottizzanti.

I comparenti dispensano me Notaio alla lettura degli allegati.

Scritto in videoscrittura da persona di mia fiducia, scritto su _____ fogli di cui si occupano _____ facciate intere e _____ righe fin qui.

Il presente atto è stato pubblicato mediante lettura datane da me, Ufficiale Rogante, alle parti che l'approvano.

Il Concessionario

L'amministrazione concedente

Il Segretario rogante