

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
REPUBBLICA ITALIANA
COMUNE DI Belpasso
Città Metropolitana di Catania

**VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN ZONA C1 E ZONA A PARCHEGGIO DI
P.R.G. RELATIVO ALL'AREA COSTITUENTE IL COMPARTO DELIMITATO DA VIA XII
TRAVERSA, VIA VIII RETTA LEVANTE E STRADE DI PRG.**

Artt.9 e 14 della L.r. n° 71 del 27/12/1978

L'anno Duemiladiciotto, il mese di addi 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 l'ing. **Sebastiano Salvatore Leonardi**, nato a Catania il 28.08.1957, 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, VIII Settore Servizi Tecnici, Lavori, PRG e CUC, P.IVA 80008430870, autorizzato a contrarre con determinazione del Sindaco n° 11 del 28.02.17 e successive proroghe;

dall'altra parte il sig. **Sangiorgio Antonino**, nato ad Adrano il 28/08/1960, il quale interviene nella qualità di Amministratore Unico della "La Torretta S.R.L." con sede in Adrano via Paolo VI° 6, P.IVA 04755800879, proprietaria dei seguenti terreni:

- terreno riportato in catasto al foglio 37 particelle 1191, 1186, 1188, ricadente in zona C1, pervenuto giusto atto di compravendita rogato dal notaio Diego Barone in data 30.01.10, rep. n. 20179, rep. 20179, registrato a Catania in data 08.02.10 al n. 481;
- terreno riportato in catasto al foglio 37 particelle 1249, ricadente in zona destinata a viabilità pervenuto con atto rogato dal notaio Diego Barone in data 12.05.11, rep. n. 21151, registrato a Catania il 16.05.11, al n. 11235;
- terreno riportato in catasto al foglio 37 particelle 1013, ricadente in zona destinata a viabilità pervenuto con atto rogato dal notaio Diego Barone in data 12.05.11, rep. n. 21153, registrato a Catania il 16.05.11, al n. 11236;
- terreno riportato in catasto al foglio 37 particella 723, ricadente in parte in zona destinata a viabilità, ed in parte in zona destinata a parcheggio in parte C1, pervenuto con atto rogato dal notaio Diego Barone in data 29.06.17, rep. n. 24890, registrato a Catania il 10.07.17, al n. 11236;
- terreno riportato in catasto al foglio 37 particella 724, ricadente in zona destinata a viabilità pervenuto con atto rogato dal notaio Diego Barone in data 12.05.11, rep. n. 21151, registrato a Catania il 16.05.11, al n. 14020;
- terreno riportato in catasto al foglio 37 particella 1308, ricadente in zona destinata a viabilità pervenuto con atto rogato dal notaio.....;



- terreno riportato in catasto al foglio 37 particella 720, ricadente in zona destinata a viabilità pervenuto con atto rogato dal notaio.....;
- terreno riportato in catasto al foglio 37 particella 722, ricadente in zona destinata a viabilità pervenuto con atto rogato dal notaio.....;
- terreno riportato in catasto al foglio 37 particella 724, ricadente in parte in zona destinata a viabilità, ed in parte in zona destinata a parcheggio, pervenuto con atto rogato dal notaio.....;
- terreno riportato in catasto al foglio 37 particella 725, ricadente in parte in zona destinata a viabilità, ed in parte in zona destinata a parcheggio, pervenuto con atto rogato dal notaio.....;

Il predetto componente, della cui identità mi sono personalmente accertato,

PREMETTE

che la ditta, come sopra generalizzata, è proprietaria dei terreni di cui sopra per una superficie complessiva di mq. 12.458,00 di cui mq. 6.480,00 ricadenti in zona C1, mq. 2.500,00 destinati a parcheggio e mq. 3.478,00 il tutto come è dato evincere dalla tavola 2 e dall'estratto di mappa e dai certificati catastali allegati alla presente (all.A);

che su parte di detti terreni è già stato approvato Piano di Lottizzazione assentito con concessione per la trasformazione urbanistica n. 70 del 21.03.12

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 risultano ricadere in parte in area destinata a zona " C1 " con indice di fabbricabilità di 2,00 mc/mq, come da prescrizione di cui all'art. 23.5 delle N.A.;

che in data 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 e 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. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte dei comuni dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio o all'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto della concessione;

che per quanto prescritto dalle norme urbanistiche e dalle N.A., le ditte sopra menzionate hanno predisposto apposito piano di lottizzazione, redatto dall'Arch. Carmelo Pappalardo e



dall'Ing. Giuseppe Magri, allo scopo edificatorio dell'area, che dà attuazione alla previsione di piano con realizzazione, a proprie cure e spese, delle opere di urbanizzazione previste;

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

- Tav. 1 Stralcio P.R.G.;
- Tav. 2 Stralcio Catastale;
- Tav. 3 Stato di fatto -rilievo planimetrico-
- Tav. 4 Planimetria di piano;
- Tav. 5 Planimetria quotata;
- Tav. 6 Planivolumetrico;
- Tav. 7 Profili e sezioni,
- Tav. 8 Tipologie edilizie;
- Tav. 9 Smaltimento liquami;
- Tav. 10 Strade- parcheggio;
- Tav.10/a Rete illuminazione;
- Tav.10/b Rete idrica fognate;
- Tav.10/c Rete telefonica-gas
- Relazione tecnica illustrativa;
- Relazione idrogeologica.

che con verbale della Conferenza di Servizi del 21.07.17 si è preso atto dell'Autorizzazione Paesaggistica rilasciata dalla Soprintendenza BB.CC.AA. di Catania in data 19.07.17, prot. n. 13698, e sono stati acquisiti i pareri favorevoli dell'ASP e dell'Ufficio del Genio Civile di Catania, ai sensi dell'art. 13 della Legge n. 64/74;

che con D.A. n. 17/Gab del 03.01.2018 con il quale l'intervento è stato escluso dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica di cui agli artt. Da 13 a 18 del D. Lgs. n. 152/06 e s.m.i.;

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 esecutiva dal

che la ditta concessionaria dichiara di assumere tutti gli oneri derivanti dalla presente convenzione in quanto proprietaria delle aree su cui andranno a ricadere le opere di urbanizzazione in forza dei titoli di proprietà sopra richiamati.

TUTTO CIO' PREMESSO

Tra il COMUNE DI Belpasso e la suddetta ditta proprietaria, nel prosieguo denominata lottizzante o concessionaria, si conviene e si stipula quanto segue, con l'osservanza che la presente convenzione, mentre diventa subito impegnativa per il lottizzante, 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 nel comparto ricadente in zona C1 tra via XII Traversa, via VIII Retta Levante e strade di PRG e parcheggio pubblico di P.R.G.

ARTICOLO 2

L'attuazione del progetto di lottizzazione sul terreno sito nel Comune di Belpasso e di cui al foglio 37 partt. 1191, 1186, 1188, 1013, 1249, 1308, 720, 722, 724, 723, 725 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° 15 tavole, relazione geologica e relazione tecnica, in premessa meglio richiamate, si allega al presente atto sotto le lettere C ÷ T.

ARTICOLO 3

Il "lottizzante" in relazione al disposto dell'art.14, quarto comma, lett. a) della L.R. n.71 del 27.12.1978. si obbliga per se stesso e per i suoi aventi causa, a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune di Belpasso le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria.

La cessione delle aree avverrà, successivamente alla esecuzione di tutte le suddette opere e relativi sottoservizi, anche a semplice richiesta del Comune e comporterà il trasferimento della proprietà delle aree e delle opere in esse insistenti indicate nel successivo art. 4 dopo l'avvenuto collaudo delle stesse.

Tali aree risultano essere indicate nella tavola n° 2, distinte così come riportato in legenda, ed hanno una superficie complessiva di mq 1.212,00, così ripartite: mq. 264,00 per parcheggi; mq. 948,00 per verde attrezzato.

E' prevista altresì la cessione delle aree destinate a viabilità per una superficie complessiva di mq. 3.478,00 (escluse eventuali variazioni catastali obbligate dall'Ufficio del Territorio) e delle aree destinate a "parcheggio pubblico e torretta", per una superficie complessiva di mq. 2.500,00.

Si da atto che il lottizzante ha già provveduto alla cessione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria, per una superficie complessiva di mq. 685,00 destinata a Verde Pubblico Attrezzato in zona F5 in sede di approvazione dell'originario piano di lottizzazione (delibera CC. n. 115 del 07.12.10 e "atto di cessione gratuita di area al comune di Belpasso" rogato dal notaio Diego Barone in data 30.06.2011, rep. 21297, registrato a Catania il 4.07.2011, al n. 15669).

ARTICOLO 4

Il "lottizzante" in relazione al disposto dell'art. 14 della l.r. n° 71/78, si obbliga per se e per i suoi aventi causa, a qualsiasi titolo, ad assumere tutti gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria sulle aree da cedere, di seguito precisate, a scomputo degli oneri concessori, che si impegnano a trasferire con atto formale e nei modi di legge a proprie cure e spese:



a) Parcheggi, come indicato nella tavola 2;

b) Verde pubblico, come indicato nella tavola 2;

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

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

Tutte le suddette opere, verranno costruite a totale carico del lottizzante, con le modalità e prescrizioni che il Comune stabilirà in relazione allo sviluppo edificatorio della utilizzazione comprensoriale.

Le spese di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria sono a carico del lottizzante.

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

ARTICOLO 5

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

ARTICOLO 6

Per l'esecuzione delle opere di cui all'art. 4 del presente atto, di competenza del "lottizzante", dovranno essere presentati i relativi progetti esecutivi a firma di tecnici specializzati, per l'esame e l'approvazione da parte dell'Ente.

Si ribadisce che i progetti esecutivi dovranno essere redatti in conformità alle vigenti normative in materia di LL.PP, D. Lgs n. 50/2016 e ss.mm.ii., ferme restando le disposizioni di cui all'art.7 della L.R.16/16.

La esecuzione delle stesse dovrà essere effettuata sotto il controllo dell'Ufficio Tecnico Comunale o di tecnici incaricati dal Comune, che avranno libero accesso nei cantieri. La data di inizio dei lavori dovrà essere comunicata all'Amministrazione Comunale a mezzo raccomandata con preavviso di almeno dieci giorni.

Il "lottizzante" assume l'impegno di completare le opere di cui sopra e di cederle gratuitamente al comune entro dieci anni dal rilascio della concessione alla trasformazione urbanistica, salvo cause di forza maggiore.

ARTICOLO 7

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione è subordinata al rilascio dell'apposita concessione gratuita, secondo i progetti esecutivi visti dall'UTC di cui alla delibera di C.C. di approvazione del piano esecutivo.

Verificandosi l'attuazione del Piano in tempi successivi, la costruzione delle opere di urbanizzazione primaria potrà essere effettuata anche gradualmente, in modo però da assicurare sempre i servizi ai fabbricati costruiti e alle aree di uso pubblico. La graduale esecuzione delle opere deve avvenire previa autorizzazione del Comune. Il rilascio comunque di permessi di costruire nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, ovvero il comparto comunque potrà essere urbanizzato con gradualità,



secondo isolati e non, fermo restando che i permessi di costruire per ciascuno degli isolati (purchè rappresentativi di settori riguardanti interi lotti funzionali) non potranno essere rilasciate fino a quando, per le costruzioni cui si riferiscono, non siano in corso di contemporanea realizzazione le strade di accesso, la rete idrica, la rete fognante acque bianche e nere e la rete di distribuzione dell'energia elettrica.

Non potranno essere presentate Segnalazioni Certificate di Agibilità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/01 per l'intero complesso o per eventuali lotti funzionali se le relative opere di urbanizzazione non saranno ultimate, collaudate positivamente e cedute al comune.

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.

La nomina del collaudatore compete all'Amministrazione Comunale.

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

ARTICOLO 8

Il lottizzante si impegna per sé e per i suoi aventi causa, a qualsiasi titolo, ad assumere **quota della parte degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria** conformemente al disposto dell'art. 14 comma 5. lett. c) della L.R. 27/12/1978 n.71.

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

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

Il "lottizzante" prima del conseguimento del permesso di costruire relativo ai fabbricati da realizzare dovrà dimostrare di avere versato alla Cassa Comunale l'importo corrispondente alla quota di contributo di costruzione di cui al D.P.R. 380/01 recepito in Sicilia con L.R. 16/16.

ARTICOLO 9

Qualora il "lottizzante" proceda 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, il lottizzante ed i suoi successori od aventi causa restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti dei lotti.

ARTICOLO 10

Il "lottizzante" si impegna 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° ... / ..., trascritta a Catania il al n° e dichiara 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 Legge 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, così come verrà determinato dal progetto esecutivo, a garanzia dell'esatta e buona esecuzione degli obblighi assunti con la presente convenzione, realizzabile anche a mezzo fidejussione bancaria o assicurativa.

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

A tal fine la Concessionaria dovrà far riportare nei contratti l'intero testo letterale della predetta clausola.

Tale somma dovrà essere svincolata o restituita al concessionario quando tutte le opere di urbanizzazione primaria saranno completate e collaudate.

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

ARTICOLO 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 standards urbanistici, dopo approvazione da parte dell'UTC 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 planivolumetrico, è da considerare indicativa e potrà variare in sede di rilascio delle concessioni entro le norme e le volumetrie ammesse ed assentite.

Resta stabilito che il Comune provvederà al rigetto della S.C.A. se non dopo che il concessionario, 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 planivolumetrico, è da considerarsi vincolante, mentre la morfologia dei tipi edilizi è da considerarsi indicativa, il Comune di Belpasso ed il lottizzante si riservano di concordare eventuali modifiche e correzioni planivolumetriche 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 del "lottizzante" a una qualsiasi clausola della presente convenzione, il Comune ha facoltà di sospendere l'esecuzione dei lavori ed il rilascio dei permessi di costruire 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 di 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 al lottizzante dalla presente convenzione e determinerà l'acquisizione di diritto da parte del Comune della piena proprietà e disponibilità delle aree, opere ed impianti elencati all'art. 4 del presente atto, senza alcun obbligo da parte del Comune stesso a compensi o rimborsi di alcun genere e salvo il risarcimento dei danni che il Comune abbia eventualmente 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

Il "lottizzante" si impegna 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 dei permessi di costruire 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 il "lottizzante" nomina unico rappresentante il signor **Sangiorgio Antonino** nato ad Adrano il 28 agosto 1960, quale Amministratore Unico della ditta "La **TORRETTA Srl**" con sede in Adrano via Paolo VI° 6, iscritta al n. 316969 del REA presso la C.C.I.A.A. di Catania, C.F.: 04755800879.



ARTICOLO 18

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico del "lottizzante".

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

ARTICOLO 19

I componenti 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 del "lottizzante".

I componenti dispensano me Segretario Generale dalla lettura degli allegati.

Scritto in videoscrittura da persona di mia fiducia, su fogli di cui si occupano faccia-
te intere e righe fin qui.

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

La Concessionaria

LA TORRETTA
SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA
Via Alcide, 12 - 95031 ADRANO (CT)
C.F. e P. IVA 04755800879

L'Amministrazione concedente

Il Segretario rogante