

COMUNE DI DAVOLI

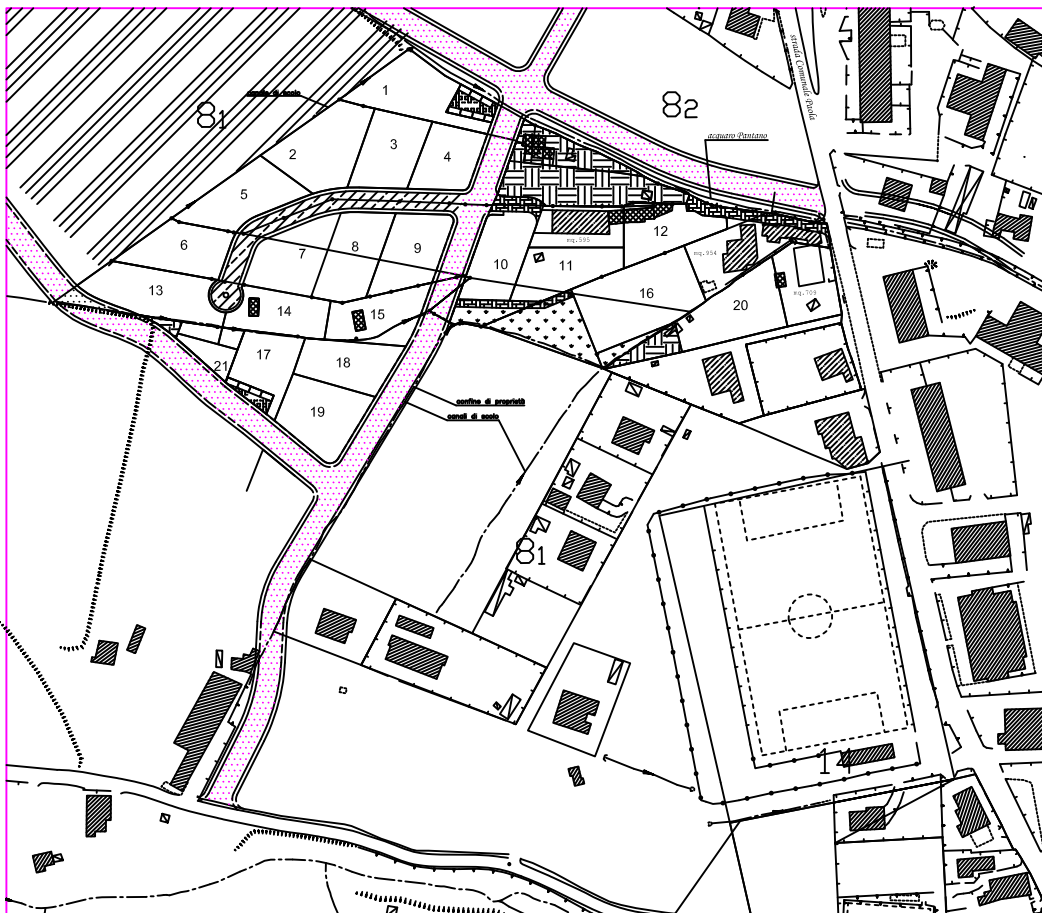
(PROVINCIA DI CATANZARO)

PROGETTO : PIANO DI LOTTIZZAZIONE "MARINCOLA"

FRAZIONE: MARINA **LOCALITA' :** MARINCOLA

DITTE PROPRIETARIE : EREDI GRASSI CATERINA - GRASSI ANNA MARIA
GRASSI LUCIANA - EREDI GRASSI PAOLO
MODESTO DOMENICO E BARBUTO MARIA

PROGETTO ESECUTIVO



IL PROGETTISTA
(Ing. Domenico Daniele)

ELABORATO DI PROGETTO :

SCHEMA DI CONVENZIONE

NR. TAVOLA

21

Data:

COMUNE DI DAVOLI
(Provincia di Catanzaro)

SCHEMA TIPO APPROVATO CON DELIBERA DELLA G.C. N° DEL

Rep. n.

CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI DAVOLI E LE DITTE EREDI DI GRASSI CATERINA – GRASSI ANNA MARIA – GRASSI LUCIANA – EREDI DI GRASSI PAOLO – MODESTO DOMENICO E BARBUTO MARIA PER L'ATTUAZIONE DEL PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE DI UN TERRENO IN LOCALITA' MARINCOLA DEL COMUNE DI DAVOLI.

PREMESSO

- Che i sigg. eredi di Grassi Caterina identificati nelle persone di Grassi Gaetano, Grassi Giuliano, Grassi Giuseppina ,domiciliati in Argusto via Bellavista, Grassi Anna Maria residente in Chiaravalle C. Salita Castello, Grassi Luciana residente in Davoli Marina via Tigani, eredi di Grassi Paolo identificati nelle persone di Grassi Gaetano, Grassi Giuliano, Grassi Giuseppina, Murakami Kimiyo, domiciliati in Argusto via Bellavista, Modesto Domenico e Barbuto Maria coniugi residenti in Davoli Marina via Marincola 14 sono proprietari di un'area nel territorio del comune di Davoli, contraddistinta nel Catasto Terreni con i mappali n. 163-667-670-673-674-671-699-702-172 (porzione)-696-649-697-655-660-171-645-650-652-657(porzione)-700-701--707-164-698-668--646-651-665-244-680-653 del foglio n.6 per una superficie complessiva di mq. 26.650 come meglio identificate nella planimetria catastale allegata al progetto di lottizzazione in argomento;
- - che detto progetto si inquadra nelle previsioni di P.R.G. del comune di Davoli (adottato con delibera di C.C. n. del1988 ed approvato con D.C.C. n. ...in data 1994) ;
- - che per l 'utilizzo a scopo edilizio dell'area di cui trattasi il progetto di lottizzazione è stato predisposto a firma dell'ing. Domenico Daniele secondo quanto predisposto dall'art. 28 della legge 17 Agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni;
- - che sull'aspetto tecnico – urbanistico della soluzione presentata si è espressa favorevolmente come da parere n. emesso nella seduta del;
- - che il Piano di Lottizzazione in oggetto è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Davoli n. del ai sensi della L.R. 16 Aprile 2002 n.19;
- - che il citato Piano di Lottizzazione interessa una superficie di 26.560 mq che utilizzata secondo l'indice di densità edilizia territoriale di mc/mq 0,48 stabilito dal P.R.G. per la zona di espansione 8/1 permette una edificabilità massima di 12.030 mc.;
- - che la superficie interessata è suddivisa secondo le seguenti destinazioni d'uso:
 - 1) insediamenti residenziali e/o commerciali mq. 19.902 pari al 74,93 %
 - 2) superfici destinati a standard mq. 2.980 pari al 11,23 %
 - 3) strade mq. mq . 3.678 pari al 13,84 %
- che la cubatura edificabile è ripartita come segue :
 - 1) insediamenti residenziali e/o commerciali mc 12.030 pari al 100%.

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

L'anno duemiladiciassette il giornodel mese di nell'Ufficio della Segreteria del Comune di Davoli tra il Comune di Davoli rappresentato dal responsabile del settore Urbanistica Ing. nato a e residente a in viaed i Sigg. eredi di GRASSI Caterina domiciliati in Argusto via Bellavista, GRASSI Anna Maria residente in Chiaravalle Centrale via Salita Castello , GRASSI Luciana residente in Davoli Marina via Tigani, eredi di GRASSI Paolo domiciliati in Argusto via Bellavista, MODESTO Domenico e BARBUTO Maria residenti in Davoli Marina via Marincola n. 14 nel presente atto in seguito tutti denominati " Ditta Lottizzante",

SI CONVIENE E SI STIPULA

Con riserva delle approvazioni di legge per quanto concerne il Comune, ma in modo fin d'ora definitivamente impegnativo per quanto concerne la Ditta Lottizzante, quanto segue:

Art. 1 . Premesse

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

Art.2 – Dati tecnici e quadro normativo.

Il Comune di Davoli autorizza la Ditta lottizzante a realizzare il Piano di Lottizzazione secondo il progetto redatto dall'ing. Domenico Daniele sul terreno sito nel Comune di Davoli, di cui ai **mappali n. 163-667-670-673-674-671-699-702-172 (porzione)-696-649-697-655-660-171-645-650-652-657(porzione)-700-701--707-164-698-668--646-651-665-244-680-653 del foglio n.6** del Catasto Terreni, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Davoli n. del esecutiva.

L'autorizzazione si intende accordata sotto l'osservanza delle prescrizioni del P.R.G. del Comune di Davoli adottato con delibera di C.C. n. del ed approvato con D.C.C. n. in data Delle leggi urbanistiche nazionali e regionali, in conformità alle norme della presente convenzione , salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi , compreso il Comune come Ente patrimoniale.

Art. 3 – Condizioni generali.

Le condizioni ed i vincoli posti dalla legge Urbanistica vigente, per il rilascio di autorizzazioni comunali a lottizzare aree edificabili sono :

- a) Cessione gratuita al Comune di tutte le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- b) Assunzione a totale carico dei lottizzanti di tutti gli oneri relativi alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relativa all'incidenza della superficie lottizzata Rispetto all'intero comparto;
- c) Assunzione a carico dei lottizzanti di una quota parte degli oneri relativi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria nella misura cui compete il rilascio delle concessioni edilizie.
- d) Pertanto la Ditta Lottizzante si impegna per se, successori ed aventi causa, a cedere al Comune di Davoli le seguenti aree:
 - 1) area pari a mq. 3.678 destinata a pubbliche strade;
 - 2) area pari a mq. 2.980 destinata a standard

per un totale di mq. 6.658. indicati nell'elaborato grafico tav. n. 12 .

Fermo restando quant'altro eventualmente stabilito dal vigente P.R.G. in merito alle procedure da adottare per le varianti planovolumetriche.

Art. 4 –Opere di urbanizzazione primaria.

La ditta lottizzante si impegna inoltre per se e successori ed aventi causa, a provvede a proprie spese alle seguenti opere:

- a) costruzione della rete stradale prevista dal P.R.G. relativamente alla quota parte dell'intero comprensorio lottizzato (compreso i marciapiedi, che non debbono essere occupati da manufatti relativi alle opere previste nel presente articolo e la segnaletica orizzontale e verticale con le caratteristiche previste dal Codice della strada ed in conformità alle direttive dei competenti uffici comunali);
- b) costruzione degli spazi di sosta o di parcheggio;
- c) costruzione della rete di distribuzione acqua potabile e della rete antincendio;
- d) costruzione della rete di fognatura e dell'impianto di depurazione dove necessario;
- e) costruzione dell'impianto di pubblica illuminazione ;
- f) costruzione della rete di distribuzione dell'energia elettrica e di cabine a servizio degli edifici ed impianti ove necessari;
- g) costruzione della rete smaltimento acque bianche;
- h) costruzione della rete telefonica;
- i) costruzione degli spazi di verde attrezzato.

Si può prevedere che tali opere di urbanizzazione primaria ammonteranno a circa € con una incidenza di €/mc.

La Ditta Lottizzante si impegna inoltre per se, successori ed aventi causa, a versare al Comune l'eventuale differenza a pareggio del contributo dovuto per le opere di urbanizzazione primaria pari a € 7/mc come da delibera consiliare n. Dele successivi aggiornamenti.

Si rimanda agli allegati elaborati di lottizzazione ed al disciplinare tipo conforme alle direttive dell'Ufficio Tecnico Comunale – Settore LL.PP. da cui si potranno desumere quantità e qualità delle nuove strade di progetto, degli allargamenti relativi alla strada Spadola Giada e Marincola materiali e materiali di realizzazione di fognature, illuminazione pubblica etc.

Art.5 –Opere di urbanizzazione secondaria.

Non sono previste opere di urbanizzazione secondaria

Art.6 – Tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione devono essere attuate prima delle costruzioni oggetto delle concessioni edilizie da rilasciarsi per i singoli lotti in modo comunque da assicurare agli edifici ultimati ed alle attrezzature pubbliche la perfetta funzionalità dei servizi indispensabili (ossia tutto quanto indicato dalla lettera a) alla lettera f) dell'art. 4).

La ditta lottizzante, se è previsto dall'art. 5, si impegna per se, successori ed aventi causa a realizzare le opere di urbanizzazione secondaria anche se il loro ammontare, ad integrazione di quanto fissato in tale articolo e visti i costi iniziali fissati, supera la quota degli oneri di urbanizzazione secondaria stabilita dai provvedimenti comunali vigenti al momento della stipula della convenzione, le concessioni edilizie dei singoli lotti potranno essere rilasciate solo dopo che siano state definite le opere di urbanizzazione primaria ad eccezione della pavimentazione, dei marciapiedi e del manto di copertura che dovrà essere ultimato nel solo strato di sottofondo e binder.

Art.7 – Modalità di attuazione delle opere di urbanizzazione.

Prima dell'inizio dei lavori di lottizzazione si dovrà richiedere all'Ufficio tecnico Comunale settore Urbanistica, la determinazione e la fissazione sul terreno degli allineamenti, delle quote di livello ed ogni altro chiarimento necessario per la perfetta realizzazione delle opere previste.

Ove nell'esecuzione degli scavi si incontrassero manufatti preesistenti per servizi pubblici, dovrà usarsi cautela per non danneggiarli e dovrà essere data contemporanea comunicazione scritta al Comune per i provvedimenti del caso.

Tale comunicazione dovrà essere estesa anche alla Sovrintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici della Calabria, nel caso di rinvenimento di reperti di pregio artistico o storico o di opere o di oggetti di interesse archeologico o paleontologico. Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere ottenuto regolare Permesso di costruire, presentando i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione con relativi calcoli di stabilità, e dovranno essere comunicati al Comune i nomi dell'impresa costruttrice e del Direttore dei lavori. Eventuali sostituzioni o integrazioni degli stessi nel corso dei lavori dovranno essere immediatamente denunciati.

L'Ufficio tecnico Comunale – Settore LL.PP. ed Urbanistica – dovrà essere tempestivamente informato dell'inizio dei lavori e del loro progressivo andamento. Nessuna variante quantitativa e qualitativa, sia pur minima potrà essere attuata se non stata autorizzata dal comune, previa presentazione di regolare domanda e relativa documentazione. All'Ufficio Tecnico Comunale, Settore LL.PP., competerà il controllo dei lavori in corso d'opera e, pertanto esso avrà diritto ad ogni assistenza e gratuita prestazione di mano d'opera e mezzi per l'esecuzione di prove, assaggi e quant'altro occorrente per l'accertamento della buona esecuzione dei lavori stessi. All'Ufficio Tecnico Comunale, Settore LL.PP., e/o ad altri tecnici eventualmente incaricati dall'Amministrazione di comune gradimento con la ditta lottizzante, competerà il collaudo finale delle opere di urbanizzazione realizzate che sarà eseguito entro 6 (sei) mesi dall'ultimazione dei lavori e dalla presentazione del certificato di regolare esecuzione rilasciato dal Direttore dei lavori, compresi i certificati degli impianti, i collaudi delle eventuali opere d'arte, i tipi di frazionamento e quant'altro necessario per la stipula degli atti pubblici definitivi. I relativi oneri saranno a completo carico dei lottizzanti. L'inattendibilità del certificato di regolare esecuzione comporterà necessariamente la segnalazione del Direttore dei

lavori al competente collegio od Ordine professionale e l'esecuzione in danno della ditta lottizzante delle opere mancanti o della rimozione di difetti riscontrati in sede di collaudo , nei termini consentiti dal successivo art. 12. Fino al momento della consegna al Comune, la rete stradale è regolata dalle norme contenute nel successivo art. 12.

Art.8 – Servitù e nuovi allacci.

Le strade di lottizzazione che non siano a fondo cieca e che non siano rimaste eventualmente di proprietà privata si considerano assoggettate a servitù di pubblico transito e dovranno subire l'eventuale allacciamento delle strade dei terreni lottizzati o da lottizzare circostanti, quando ciò sia reso necessario ed opportuno dalla rete stradale del vigente P.R.G. e per l'attuazione di altri piani di lottizzazione e particolareggiati.

L'eventuale apposizione di targhe con denominazioni stradali o numeri civici, poste per necessità anagrafiche, non mutano le condizioni giuridiche della strada privata stessa. Le strade predette potranno in casi speciali essere esonerate da tali servitù di pubblico passaggio ove a giudizio del Comune , sussistano particolari circostanze. Analogamente i condotti di fognatura , acqua ed eventuali altri servizi del Piano di Lottizzazione dovranno sopportare , quando tecnicamente possibile , l'allacciamento eventuale dei condotti di fognatura , acque ed altri servizi dei terreni lottizzati o da lottizzare circostanti, quando ricorrano le stesse condizioni di cui sopra e previo pagamento di adeguati contributi ,da parte di coloro che si allacciano , a favore della ditta lottizzante , qualora la presente convenzione non sia già scaduta (anche per effetto della comunicazione di fine lavori).

Il contributo dei nuovi utenti sia per le opere stradali che per le opere di fognatura, acqua ed altri eventuali impianti, nel caso di mancato accordo diretto fra le parti, sarà determinato inappellabilmente dal Sindaco, su proposta degli Uffici competenti, e dovrà essere pagato prima che vengano effettuati gli allacciamenti.

Art.9- Cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione .

Dovranno essere cedute gratuitamente al Comune affinché prenda la piena proprietà, le aree e le opere completamente eseguite a perfetta regola d'arte.

Le aree potranno essere cedute al Comune soltanto se delimitate da cordolo o recinzioni. Tale cessione potrà avvenire anche per tratti , purché perfettamente funzionanti e funzionali. Il passaggio di proprietà delle opere al Comune trasferirà allo stesso anche gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Fino a quando ciò non sarà avvenuto, la ditta lottizzante è obbligata ad assicurare , a proprie cure e spese , la manutenzione sia ordinaria che straordinaria delle aree, delle opere, degli impianti e servizi ed a collocare agli imbocchi delle nuove strade tenute aperte, appositi segnali con l'indicazione "Strada privata".

Art.8 – Validità della lottizzazione.

La validità della lottizzazione viene fissata in cinque anni decorrenti dalla data della presente convenzione ed entro tale termine e comunque non oltre l'epoca in cui sarà edificato il 75 % della volumetria prevista dalla lottizzazione stessa, dovranno essere

portate a termine tutte le opere di urbanizzazione di cui all'art. 4 e 5.

Art. 11- Garanzie.

A garanzia dell'esatta e piena osservanza degli impegni assunti per la buona esecuzione delle opere di urbanizzazione , la ditta lottizzante ha costituito a favore del comune di Davoli una cauzione tramite polizza fidejussoria bancaria o assicurativa da accettarsi da parte del comune per l'importo di € pari al 100 % del costo documentato delle opere di urbanizzazione primaria (e secondarie se previste) contemplate nel Piano di Lottizzazione.

L'importo della cauzione è proporzionalmente riducibile nel tempo a mano che le opere di urbanizzazione risulteranno eseguite e collaudate.

La ditta lottizzante si impegna per se, successori ed aventi causa, ad integrare l'importo delle su indicate garanzie finanziarie, su richiesta motivata del Comune, in relazione all'aumento del costo delle opere di urbanizzazione rispetto alla loro quantità residua che risultasse ancora da realizzare.

Art. 12 – Inadempienze.

In caso di inadempienze ad una o più clausole della presente convenzione da parte della ditta lottizzante , gli immobili non potranno essere autorizzati all'allaccio delle reti idriche e fognarie e quindi utilizzati.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere in sostituzione della ditta lottizzante ed a spese della medesima, rivalendosi nei modi stabiliti dai successivi commi del presente articolo, quando essa non abbia provveduto tempestivamente e sia stata messa in mora con preavviso non inferiore a 3 (tre) mesi. Nel caso che entro i termini previsti nel comma precedente tutte le opere non risultassero compiute o non avessero ottenuto, per riscontrate deficienze, il relativo collaudo, la ditta lottizzante perderà a favore del Comune di Davoli l'importo della cauzione necessario per completare le opere a cura del Comune medesimo.

Per le ipotesi di inadempienza di cui al presente articolo Il Comune di Davoli è autorizzato a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare. Il lottizzante è obbligato a reintegrare la cauzione delle somme utilizzate dal Comune per inadempienze alla presente convenzione.

Art. 13. Disposizioni generali e finali.

La convenzione è strettamente personale ed è valida per la sola Ditta Lottizzante a cui viene intestata.

Nel caso di trasferimento di proprietà nel corso dei lavori, il nuovo interessato ha l'obbligo di richiedere , con urgenza, Al Sindaco il cambiamento di intestazione.

Qualora la ditta Lottizzante proceda ad alienare le aree lottizzate, non potrà trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli oneri di cui alla presente convenzione ad eccezione di quello relativo alla costruzione dei marciapiedi stradali per il tratto relativo alla proprietà acquirente.

In ogni caso la Ditta Lottizzante, i successori ed aventi causa, restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione.

La Ditta Lottizzante per quanto concerne l'edificazione del terreno prevista dalla presente convenzione è soggetta ad attenersi strettamente alle leggi e regolamenti in vigore sotto la propria ed esclusiva responsabilità, anche nei riguardi dei terzi.

L'Amministrazione declina ogni responsabilità per danni, lesioni di diritti o interessi che dovessero derivare a terze persone dalla presente convenzione.

Gli obblighi derivanti alla Ditta lottizzante per effetto della presente convenzione, si intendono assunti dalla stessa per se, successori ed aventi causa.

Il vincolo di cui al presente atto, gravante sull'intero compendio di aree, sarà sin ora trascritto dal Comune presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro.

Le parti dichiarano di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse sorgere in pendenza della presente convenzione ed all'uopo solleva il Sig. Conservatore dei Registri immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Le spese di registrazione del presente atto, come quelle future inerenti alla cessione al Comune delle strade e dei relativi servizi pubblici di cui al precedente art. 9 e quelli derivanti dall'applicazione dell'art. 11, sono a totale carico della Ditta Lottizzante, successori ed aventi causa, richiedendosi però per tali spese le agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, oltre all'applicazione di altri benefici più favorevoli.

Art. 14- Norme di salvaguardia.

Le eventuali varianti al P.R.G. vigente, che abbiano validità di norma di salvaguardia ai sensi delle leggi urbanistiche, modificano automaticamente il presente schema di convenzione e, quindi, anche gli eventuali atti stipulati per le parti difformi o carenti rispetto alle nuove prescrizioni normative o di azzonamento.

Art. 15- Elaborati di progetto.

Si allegano alla presente convenzione a farne parte integrante, previo esame, approvazione e sottoscrizione dei contraenti, il titolo comprovante la proprietà dell'area ed i seguenti elaborati:

- 1) Relazione Tecnica
- 2) Corografia
- 3) Planimetria area di intervento - Situazione attuale
- 4) Piano quotato
- 5) Sezioni
- 6) Stralcio P.R.G.
- 7) Stralcio Catastale
- 8) Sovrapposizione P.R.G. – Stralcio Catastale
- 9) Planimetria catastale e area di intervento
- 10) Superficie territoriale
- 11) Superficie fondiaria –Viabilità - Standars
- 12) Aree da cedere al comune

- 13) Distribuzione lotti e superfici max ingombro fabbricati
- 14) Planovolumetria dei lotti e tipologie edilizie
- 15) Planimetria rete idrica
- 16) Planimetria rete fognante
- 17) Planimetria rete acque bianche
- 18) Planimetria rete telefonica
- 19) Planimetria rete illuminazione
- 20) Computo metrico estimativo
- 21) Schema Convenzione

