

COMUNE DI DAVOLI
(PROVINCIA DI CATANZARO)

Repertorio n° ____/2017

CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE "MARINCOLA" – SETTORE II – NUCLEO 8₁ in Località Marincola del Comune di DAVOLI.

PREMESSO

- che il sottoscritto Signor _____, è proprietario di un' area nel territorio del Comune di Davoli, contraddistinta al Catasto Terreni al foglio di mappa n. 6 part.ile n. 163-164-171-172(parte)-244-645-646-649-650-651-652-653-655-657 (parte)-660-667-668-670-673-674-671-680-696-697-698-699-700-701-702-707 **per una superficie complessiva di Mq. 26.560,00**, per come meglio identificata 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 del Commissario ad Acta n° 39 del 11.01.1989 ed approvato con D.C.C n° 48 in data 25.08.1994);
- che per l'utilizzazione a scopo edilizio dell'area di cui trattasi il progetto per una "**Lottizzazione Convenzionata**" **SETTORE II – NUCLEO 8₁** in Località Marincola del Comune di DAVOLI, è stato predisposto il progetto esecutivo a firma dei progettisti: Ing. Domenico Danieli, secondo quanto disposto dall'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n°1150 e successive modificazioni;
- che la Regione Calabria – Dipartimento Ambiente e Territorio, con Decreto Dirigenziale assunto il _____, registrato al n. _____ del _____, trasmesso con nota del _____ prot. N. _____/SIAR, acquisito presso il Comune di Davoli in data _____ al prot. N. _____, ha approvato, il suddetto intervento con l'esclusione dalla procedura a V.A.S., con le seguenti prescrizioni:
 - _____
- Che la Regione Calabria – Dipartimento Infrastrutture – Lavori Pubblici – Mobilità – Settore 2 – Programmazione e Coordinamento Opere Pubbliche Amministrazione, Norme Sismiche, Assistenza APQ, Difesa del Suolo, ha espresso parere favorevole, ai sensi dell'art. 13 della Legge n. 64/1974, giusta nota del _____ prot. N. _____, acquisita presso il Comune di Davoli in data _____ al prot. N. _____, con le seguenti prescrizioni:
 - _____
- che l'Intervento di Edilizia Convenzionata in oggetto è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Davoli n° _____ del _____ ai sensi della L.R. 16 aprile 2002, n°19 e s.m.i.;
- che il citato Piano di Lottizzazione interessa una superficie di **Mq. 25.560, in zona di espansione Settore II – Nucleo 8₁ Zona C**, che, utilizzata secondo l'indice di densità edilizia territoriale di **mc/mq. 0,60**, stabilito dal P.R.G. per la zona, permette una edificabilità massima di **MC. 12.030,00**, tenuto conto delle strade di P.R.G.;
- che la superficie interessata è suddivisa secondo le seguenti destinazioni d'uso:

	DESCRIZIONE	MQ.	QUANTITÀ	
1	Superficie territoriale	mq.	25.062,00	
2	Strada di P.R.G. + strade di lottizzazione	mq.	3.678,00	
3	Aree standards da cedere	mq.	2.980,00	
4	Superficie fondiaria	mq.	19.902,00	
	COMPLESSIVAMENTE (2+3+4)	Mq.	26.560,00	

- che la cubatura edificabile è ripartita come segue

lotti	SUPERFICIE LOTTO MQ	VOLUME MC	PARCHEGGIO MQ	VERDE MQ
1	927,00	662,00	60,00	60,00
2	1.020,00	662,00	65,00	60,00
3	970,00	662,00	65,00	60,00
4	930,00	662,00	65,00	60,00

5	1.000,00	663,00	65,00	60,00
6	980,00	662,00	65,00	60,00
7	1.075,00	662,00	65,00	60,00
8	1.000,00	664,00	65,00	60,00
9	818,00	440,00	50,00	60,00
10	818,00	440,00	55,00	60,00
11	777,00	439,00	55,00	60,00
12	777,00	439,00	50,00	60,00
13	736,00	402,00	45,00	60,00
14	762,00	420,00	45,00	60,00
15	736,00	403,00	50,00	60,00
16	793,00	420,00	50,00	60,00
17	730,00	402,00	50,00	60,00
18	727,00	420,00	50,00	60,00
19	839,00	634,00	50,00	60,00
20	1.100,00	832,00	50,00	60,00
21	900,00	600,00	65,00	60,00
22	810,00	342,00	60,00	60,00
TOT	19.903,00	11.932,00		

- ✓ **VISTA** la delibera di **C.C. n°** del per l'approvazione del "**PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN ZONA VERDE PRIVATO – SETTORE III – NUCLEO 18** in viale J.F. KENNEDY del Comune di DAVOLI, della ditta Corasaniti Edoardo;
- ✓ **VISTO** lo SCHEMA di CONVENZIONE relativo all'intervento di che trattasi allegato alla delibera di **C.C. n°** del che ne forma parte integrante e sostanziale;
- ✓ **VISTO** il parere favorevole sulla conformità urbanistica da parte della Regione Calabria – Dipartimento Urbanistica e Governo del Territorio – giusta nota prot. n° _____ del _____, acquisita il, prot. N.;
- ✓ **VISTO** il parere favorevole sulla conformità geomorfologica da parte della Regione Calabria – Assessorato LL.PP. Settore Tecnico Decentrato – ex Ufficio del Genio Civile, art. 13, L. 64/74 , giusta nota prot. n° _____, acquisito il, prot. n.;
- ✓ **VISTO** il parere VAS del DIPARTIMENTO AMBIENTE E TERRITORIO REGIONE CALABRIA prot. _____ del _____ al registro n° _____ del _____, acquisita il, prot. n.;
- ✓ **VISTA** la nota dell' Autorità di Bacino n° 123 – 2644/ABR/05 che ridefinisce l'area d'intervento a rischio R/2 – rischio medio;

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO:

L'anno Duemiladiciessette il giorno _____ del mese di _____ avanti a me Dott.ssa Ferrucci Giuseppina Segretario del Comune di Davoli,

TRA

il Comune di Davoli rappresentato dal Responsabile dell'area Urbanistica, ing. Jonathan Giusti - C.F..
..... nato a il e residente a alla Via,

E

il Signori di seguito specificati:

- Signor _____,

nel presente atto in seguito denominati "Ditta Lottizzante",

SI CONVIENE E 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 l'Intervento di Edilizia Convenzionata secondo il progetto redatto dall'Ing. Danieli Domenico, sul terreno sito in Comune di Davoli, di cui i mappali n° al n. 163-164-171-172(parte)-244-645-646-649-650-651-652-653-655-657 (parte)-660-667-668-670-673-674-671-680-696-697-698-699-700-701-702-707 del foglio n° 6 per una superficie complessiva di Mq. 25.5600,00 interessati dal piano di lottizzazione, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Davoli C.C. n° del esecutiva.

L'autorizzazione si intende accordata sotto l'osservanza delle prescrizioni del P.R.G. del Comune di Davoli, adottato con delibera del Commissario ad Acta n° 39 del 11.01.1989 ed approvato con D.C.C n° 48 in data 25.08.1994, delle leggi urbanistiche nazionale e regionale, in conformità alle norme della presente convenzione, salvi ed impregiudicata 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 Permessi di Costruire comunali a lottizzare le aree edificabili, sono:

- a) *cessione gratuita al Comune di tutte le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;*
- b) *assunzione a totale carico del lottizzante di tutti gli oneri relativi alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria;*
- c) *assunzione a carico del lottizzante di una quota parte degli oneri relativi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria ed in particolare quelle indicate negli elaborati progettuali:*
 - TAV. N. 11 – Superficie fondiaria – Viabilità - Standards;
 - TAV. N. 15 – Planimetria rete idrica;
 - TAV. N. 16 – Planimetria rete fognante;
 - TAV. N. 17 – Planimetria rete acque bianche;
 - TAV. N. 18 – Planimetria rete telefonica;
 - TAV. N. 19 – Planimetria rete illuminazione;
 - TAV. N. 19b – Opere d'arte;
 - TAV. N. 20 – Computo metrico estimativo;

Pertanto la Ditta Lottizzante si impegna per se, successori ed aventi causa, a cedere al Comune di Davoli le seguenti aree:

	DESCRIZIONE	MQ.	QUANTITÀ
1	Standards: (servizi, verde, parcheggi)	mq.	2.980,00
2	Viabilità Strada di P.R.G. (allargamento strada Spadola Giadda)	mq.	1.498,00
3	Viabilità di lottizzazione + continuazione (strada Marincola)	Mq	1.730,00
2	Viabilità lottizzazione (Strada accesso aree standards)	Mq	450,00
	COMPLESSIVAMENTE	Mq.	6.658,00

indicati nell'elaborato grafico Tav. 12, in cui sono evidenziati con particolari retinature le strade, i parcheggi pubblici, il verde pubblico etc.

Fermo restando quant'altro eventualmente stabilito dal vigente P.R.G. in merito alle procedure da adottare per le varianti piano volumetriche, relative esclusivamente alla riduzione dei lotti mediante accorpamento, i lottizzanti potranno modificare, previa autorizzazione comunale rilasciata dall'ufficio tecnico, i lotti rispetto alle indicazioni della presente lottizzazione, potendo procedere all'accorpamento degli stessi, nel rispetto della volumetria prevista e degli altri indici urbanistici, e previo assenso dei proprietari dei lotti frontistanti. Rimane inteso che qualsiasi variazione alla distribuzione dei lotti rispetto a quanto previsto, dovrà essere evidenziata in opportuni elaborati grafici riportanti la nuova distribuzione, da allegare alle richieste di rilascio dei permessi a costruire dei singoli fabbricati.

Art.4 - Opere di urbanizzazione primaria (art. 17 N.T.A. comma 1).

La Ditta Lottizzante si impegna inoltre per se, successori ed aventi causa, a provvedere a proprie spese alle seguenti opere:

- a) *costruzione della rete stradale prevista dal P.R.G. (ampliamento della strada Via Spadola Giadda), e la segnaletica orizzontale e verticale, con le caratteristiche previste dal Codice della Strada ed in conformità alle direttive impartite dai competenti Uffici comunali);*
- b) *costruzione della rete stradale all'interno della lottizzazione denominata Via Marincola compreso il collegamento con le aree standars;*
- c) *Realizzazione della rete stradale fuori dalla lottizzazione in continuazione di Via Marincola*
- d) *costruzione degli spazi di sosta o di parcheggio;*
- e) *costruzione della rete di distribuzione dell'acqua potabile e della rete antincendio;*
- f) *costruzione della rete di fognatura;*
- g) *costruzione dell'impianto di pubblica illuminazione;*
- h) *costruzione della rete di distribuzione di energia elettrica e di cabine a servizio degli edifici ed impianti, ove necessaria;*
- i) *costruzione della rete di smaltimento delle acque bianche ;*
- j) *costruzione della rete telefonica;*
- k) *costruzione degli spazi di sosta;*

Si può prevedere che tali opere di urbanizzazione primaria per i soli lavori ammonteranno a circa **EURO 113.762,50 con una incidenza di EURO/mc, oltre ai maggiori oneri conseguenti agli ulteriori impegni sopra riportati e che verranno quantificati in sede di progettazione esecutiva delle Opere di Urbanizzazione.**

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 di P.R.G., di pubblica illuminazione , ecc.

Per l'esecuzione delle citate opere di urbanizzazione primaria dovrà essere richiesta apposita concessione edilizia.

Art.5 - Opere di urbanizzazione secondaria.

La Ditta Lottizzante, si impegna per se, successori ed aventi causa, a provvedere a proprie spese agli allacciamenti ai pubblici servizi ed alla costruzione delle opere di seguito elencate:

NON VI SONO OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA PREVISTE.

La ditta lottizzante provvederà, all'atto del rilascio dei singoli Permessi di Costruire, a versare al comune il contributo afferente agli oneri di urbanizzazione secondaria dovuto come da delibera consiliare e successivi aggiornamenti, secondo le seguenti modalità previste dal regolamento comunale.

Qualora detto versamento venisse effettuato prima del rilascio di ciascuna concessione edilizia in proporzione alla volumetria richiesta, la relativa tariffa sarà aggiornata a tale epoca.

Le eventuali modifiche nei costi delle opere di urbanizzazione primaria conseguenti alla progettazione esecutiva delle stesse, non comportano la formale modifica della convenzione, quando contenuti in una fascia di oscillazione del 10%. Per margini superiori la convenzione dovrà essere integrata da un semplice atto d'obbligo unilaterale, sottoscritto dalla Ditta Lottizzante, previa autorizzazione comunale.

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

Le opere di urbanizzazione primaria dovranno 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 h) dell'art.4].

I permessi a costruire dei singoli lotti potranno essere rilasciati solo dopo che siano state definite le opere di urbanizzazione primaria ad eccezione della pavimentazione dei marciapiedi e del manto stradale che dovrà essere ultimato nel solo strato di sottofondo e binder.

I certificati di agibilità, potranno essere rilasciati, solo dopo la consegna delle opere di urbanizzazione primaria al Comune, il quale dovrà procedere al collaudo delle stesse entro e non oltre mesi TRE dalla comunicazione di fine lavori da parte del Direttore dei lavori.

A tale proposito, non verranno autorizzate dal Comune gli allacci ai pubblici servizi delle abitazioni (rete idrica, fognatura, elettrico, ecc.), se non si è prima proceduto alla presa in consegna delle opere di urbanizzazione primaria per come indicato precedentemente, entro i termini sopraindicati.

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

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

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

Tale comunicazione dovrà essere estesa anche alla Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici delle 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 ottenuta regolare concessione edilizia, presentando i progetti esecutivi delle opere d'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 - Settori 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 sia 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 Comunale, competerà il collaudo finale delle opere di urbanizzazione realizzate, che sarà eseguito entro 3 (TRE) 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 della Ditta Lottizzante.

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 sarà soggetta al regime delle strade private gravate da servitù di pubblico passaggio, la cessione della rete stradale è regolata dalle norme contenute nel successivo art. 9.

La manutenzione ordinaria e straordinaria rimarrà a carico del lottizzante fino al termine di anni 2 a decorrere dalla cessione delle opere.

Art.8 - Servitù e nuovi allacci.

Le strade di lottizzazione che non siano a fondo cieco e 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 di cui al vigente P.R.G. e per l'attuazione di altri piani di lottizzazione o 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, sia 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 ne 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 cordoli 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 e tabelle con l'indicazione di "Strada privata".

Si precisa inoltre che tutti gli oneri e relative spese di frazionamento per le aree da cedere al Comune sono a carico della Ditta Lottizzante.

Art.10 - Validità della lottizzazione.

La validità della lottizzazione viene fissata in **anni dieci** 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 agli artt.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 le seguenti garanzie:

cauzione tramite polizza fideiussoria assicurativa, per l'importo di **EURO 113.762,50** (*diconsi Euro Centotredicimilasettecentosessantadue/50*), con la Compagnia Assicurativa....., e pari al 100% del costo documentato delle opere di urbanizzazione primaria, contemplate nel Piano di Lottizzazione.

La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei richiedenti, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

La Ditta Lottizzante si impegna per se, successori ed aventi causa, ad integrare l'importo delle suindicate 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 le 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 dell'acquirente.

In ogni caso, la Ditta Lottizzante, i successori ed aventi causa, restano solidamente 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 all'obbligo di 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 d'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 quelle 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 per le norme vigenti, oltre all'applicazione di altri eventuali 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 se non stipulato prima dell'adozione delle nuove prescrizioni normative o di azionamento.

Art.15 - Elaborati di progetto e documentazione.

Si richiamano 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 tecnici:

- Titolo di proprietà;
- TAV. N. 01 - Relazione Tecnica;
- TAV. N. 02 - Corografia;
- TAV. N. 03 - Planimetria area d'intervento – Situazione Attuale;
- TAV. N. 04 – Piano Quotato;
- TAV. N. 05 - Sezioni;
- TAV. N. 06 – Stralcio P.R.G.;
- TAV. N. 07 – Stralcio catastale;

- TAV. N. 08 – Sovrapposizione P.R.G. – Stralcio Catastale;
- TAV. N. 09 – Planimetria catastale e area di intervento;
- TAV. N. 10 – Superficie territoriale;
- TAV. N. 11 – Superficie fondiaria – Viabilità - Standards;
- TAV. N. 12 – Aree da cedere al comune;
- TAV. N. 13 – Distribuzione lotti e superfici max ingombro fabbricati;
- TAV. N. 14 – Planovolumetria dei lotti e tipologie edilizie;
- TAV. N. 15 – Planimetria rete idrica;
- TAV. N. 16 – Planimetria rete fognante;
- TAV. N. 17 – Planimetria rete acque bianche;
- TAV. N. 18 – Planimetria rete telefonica;
- TAV. N. 19 – Planimetria rete illuminazione;
- TAV. N. 19b – Opere d'arte;
- TAV. N. 20 – Computo metrico estimativo;
- TAV. N. 21 – Schema convenzione;

ART. 16 - Spese

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. 17 - Trascrizioni e benefici fiscali

1. I richiedenti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. I richiedenti autorizzano 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 al Piano Regolatore Generale; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342, per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

Letto, approvato e sottoscritto.

- Signor _____,
(proprietario); _____

nel presente atto in seguito denominati "Ditta Lottizzante",

Il Comune di Davoli rappresentato dal Responsabile del Settore Urbanistica,
ing. Giusti Jonathan Cod. fisc.

Per gli artt. 1341, 1342 c.c. si dichiara di avere letto e di approvare espressamente tutte le clausole sopra distinte ed in particolare, quelle contrassegnate con i seguenti numeri dall'1 al 17.

- Signor _____,
(proprietario); _____

nel presente atto in seguito denominati "Ditta Lottizzante",

Il Comune di Davoli rappresentato dal Responsabile Urbanistica,
ing. Giusti Jonathan Cod. fisc.



Il Segretario Comunale

Dott.ssa GIUSEPPINA FERRUCCI

**COMUNE DI DAVOLI
UFFICIO TECNICO**

OGGETTO: Piano di Lottizzazione "Marincola" nel Comune di Davoli – Frazione Marina – DITTA Eredi Grassi Caterina – Grassi Anna Maria – Grassi Luciana – Eredi Grassi Paolo – Modesto Domenico – Barbuto Maria

RELAZIONE

I sig.ri Grassi Anna Maria, nata a Soverato il 22.12.1933 e residente a Chiaravalle Centrale in Via Umberto I° n. 4, Grassi Gaetano, nato a Catanzaro il 12.02.1979 e residente a Perugia in Via della Madonna Alta n. 75, e Grassi Giuliano, nato a Catanzaro il 11.05.1981 e residente ad Argusto in Via Bella Vista n. 2, Grassi Giuseppina, nata Catanzaro il 11.05.1983 e residente ad Argusto in Via Bella Vista n. 2, Grassi Luciana, nata ad Argusto il 01.01.1948 ed ivi residente in Via Tigani n. 8, Murakami Kimiyo nata in Giappone il 05.09.1944 e residente ad Argusto in Via Bella Vista n. 2, e Modesto Domenico, nato a Davoli il 06.09.1937 ed ivi residente in Viale della Repubblica III Trav. N. 10 e Barbuto Maria, nata a Davoli il 15.09.1946 ed ivi residente in Viale della Repubblica III Trav. N. 10, hanno presentato per la prescritta approvazione dell' "Autorizzazione per lottizzazione convenzionata", sull'area identificata al N.C.T. del Comune di Davoli al foglio di mappa n. 6 part.ile n. 163-164-171-172(parte)-244-645-646-649-650-651-652-653-655-657 (parte)-660-667-668-670-673-674-671-680-696-697-698-699-700-701-702-707.

L'area, oggetto di intervento edilizio, ricade in Z.T.O. - **Zona di Espansione – settore II – Nucleo 8₁**, e risulta essere di superficie complessiva di mq 26.560,00, con la seguente parametrizzazione urbanistica:

Zona di Espansione – settore II – Nucleo 8₁

Indice Territoriale = 0,48 mc/mq

Indice fondiario = 0,60 mc/mq

Area totale = 26.560,00 mq

Area per strade di PRG = 1.498,00 mq (Ampliamento strada di Piano Spadola Giadda)

Area territoriale = 25.062,00 mq

Volume Territoriale = 25.062,00 mq x 0,48 mc/mq = 12.030,00 mc

Abitanti insediati = (12.030/ 100) ≈ 120,00 abitanti

Standards = 24 x N. 120,00 Abitanti = 2.880,00 mq

Area Fondiaria = 25.062,00 – 1.730,00 (Strada interna Marincola) – 450,00 (strada accesso standards) – 2.980,00 = 19.902,00 mq

Volume fondiario = 19.902,00 x 0,60 = 11.941,20 mc

Standard effettivamente ceduti = 2.980,00 mq

Volume effettivamente insediato = 11.932,00 mc

Superficie Strada di collegamento ai lotti = 678,00 mq

Verifica indice fondiario = 11.932,00 mc/19.902,00 mq = 0,604 mc/mq ≤ 0,60 mc/mq

Inoltre la proposta d'intervento, può essere ritenuta accoglibile, in quanto prevede la cessione di aree per parcheggi oltre alla realizzazione di opere di urbanizzazione mancanti nella zona.

Per lo stesso intervento, inoltre sarà sottoscritta apposita convenzione urbanistica, indicante tutte le prescrizioni di carattere tecnico urbanistico ed esecutivo, e verrà stipulata adeguata Polizza Fidejussoria a garanzia delle opere da compiersi.

*Tutto ciò premesso, l'intervento risulta **CONFORME** alle N.T.A. del vigente P.R.G. e pertanto si rimette al Consiglio Comunale affinché codesto organo si possa determinare in merito.*

Pertanto ai sensi dell'art. 30 della L.R. n. 19/2002 e ss.mm.ii., è necessario che il Consiglio Comunale adotti il presente *Progetto di "Sistemazione Urbanistica"*, in quanto spettano al Consiglio Comunale, massimo organo di governo locale, le funzioni di indirizzo politico amministrativo con la definizione degli obiettivi e dei programmi da attuare

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

f.to (Ing. Jonathan Giusti)