

COMUNE DI DAVOLI

(provincia di CATANZARO)

INTERVENTO EDILIZIO CONVENZIONATO IN VIA E. MONTALE

PROGETTO ESECUTIVO

DESCRIZIONE
TAVOLA:

-SCHEMA CONVENZIONE-

REV.	DATA	DESCRIZIONE	DISEGNATORE	VISTO

PROGETTISTA E DIRETTORE DEI LAVORI

Ing. Cosimo FEMIA



COLLAUDATORE:

COMMITTENTE:

Ermenegildo PITTELLI -Roma -

COMMESSA N.

DISEGNO N. 9
SCHCON

REV. N.

OGGETTO:

- SCHEMA CONVENZIONE -

SCALA

DATA
01/20

VALIDO SOLO PER

ARCHIT.

STRUTT.

IMP.TECN.

IMP.SPEC.

IMP.ELET.

DISEGNATORE

VISTO

FASE DI PROGETTO

PRELIM.

DEFINITIVO

ESECUTIVO

VARIANTE

COMUNE DI DAVOLI

(PROVINCIA DI CATANZARO)

Repertorio n° ____/2020

CONVENZIONE URBANISTICA PERL'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO EDILIZIO
CONVENZIONATO – **SETTORE III – NUCLEO 18** in Via E. Montale del Comune di DAVOLI.

PREMESSO

- che il Signor **Ermenegildo Pittelli**, nato a Davoli il 29.01.1937 e ivi domiciliato in via P.P. Pasolini, 2, è proprietario di un' area nel territorio del Comune di Davoli, contraddistinta al Catasto Terreni al foglio di mappa n. 7 part.lla n. n° **420(mq 1660) per una superficie complessiva di Mq. 1660**, per come meglio identificata nella planimetria catastale allegata al progetto di 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 un "**Intervento edilizio Convenzionato**" **SETTORE III – NUCLEO 18** in Via Montale del Comune di DAVOLI, è stato predisposto il progetto esecutivo a firma del progettista Ing. Cosimo Femia, 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 Convenzionato 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 Intervento interessa una superficie di **Mq. 1660, in zona di Verde Privato Settore III – Nucleo 18**, che, utilizzata secondo l'indice di densità edilizia territoriale di **mc/mq. 0,18** e fondiario **mc/mq. 0,24**, stabilito dal P.R.G. per la zona, permette una edificabilità massima di **mc. 373** ;
- che la superficie interessata è suddivisa secondo le seguenti destinazioni d'uso:

	DESCRIZIONE	MQ.	QUANTITÀ	
1	Superficie territoriale	mq.	1.660,00	
2	Viabilità	mq.	35,00	
3	Aree standards da cedere	mq.	70,00	
4	Superficie fondiaria	mq.	1.555,00	
	COMPLESSIVAMENTE (2+3+4)	Mq.	1.660,00	

✓ **VISTA** la delibera di C.C. n° del per l'approvazione del "**PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN ZONA VERDE PRIVATO – SETTORE III – NUCLEO 18** in Via E. Montale del Comune di DAVOLI, della ditta **Ermenegildo Pittelli**;

- ✓ **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 Duemiladiciannove 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 Signor:

- **Ermenegildo Pittelli**, nato a Davoli il 29.01.1937 e ivi domiciliato in via P.P. Pasolini, 2 – C.F. **PTTRNG37A29D257R**, nel presente atto in seguito denominato "Ditta proponente",

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 proponente, 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 proponente a realizzare l'Intervento di Edilizia Convenzionato secondo il progetto redatto dall'Ing. Cosimo Femia, sul terreno sito in Comune di Davoli, di cui al mappale n° **420(mq 1660)** del foglio n° 7 per una superficie complessiva di **Mq. 1.660,00**, 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 eventuali opere di urbanizzazione primaria;*
- b) *assunzione a totale carico del lottizzante di tutti gli oneri relativi all'esecuzione delle eventuali opere di urbanizzazione primaria;*

Pertanto la Ditta proponente 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.	70,00
2	Viabilità Via E. Montale	mq.	35,00
	COMPLESSIVAMENTE	Mq.	105,00

indicati nell'elaborato grafico Tav. 6.

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, il proponente potrà modificare, previa autorizzazione comunale rilasciata dall'ufficio tecnico, il lotto rispetto alle indicazioni del presente intervento, potendo procedere alla variazione dello stesso, nel rispetto della volumetria prevista e degli altri indici urbanistici. Rimane inteso che qualsiasi variazione alla distribuzione del lotto 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 a realizzare esclusivamente gli spazi di sosta e parcheggio pubblici dato che il comparto d'intervento è già dotato alle seguenti opere:

- a) *Viabilità: Via E. Montale , privata ad uso pubblico,*
- b) *costruzione della rete di distribuzione dell'acqua potabile e della rete antincendio;*
- c) *costruzione della rete di fognatura;*
- d) *costruzione dell'impianto di pubblica illuminazione;*
- e) *costruzione della rete di distribuzione di energia elettrica e di cabine a servizio degli edifici ed impianti, ove necessaria;*
- f) *costruzione della rete di smaltimento delle acque bianche ;*
- g) *costruzione della rete telefonica;*

Si può ragionevolmente prevedere che tali opere di urbanizzazione già presenti non necessitano di realizzazione.

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 già presenti assicurano 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 direttamente senza subordinarle alla definizione delle opere di urbanizzazione primaria.

Anche i certificati di agibilità, non sono subordinati alla consegna delle opere di urbanizzazione primaria al Comune, poiché già presenti.

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

Prima dell'inizio dei lavori di lottizzazione, se richiesti da parte dell'Amministrazione Comunale, 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 eventuali opere di urbanizzazione.

Dovranno essere cedute gratuitamente al Comune, affinché ne prenda la piena proprietà, le aree standard derivanti dal calcolo urbanistico.

Le aree potranno essere cedute al Comune anche se non 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.

Non si rende necessario assumere alcuna garanzia per gli impegni assunti per la buona esecuzione delle opere di urbanizzazione in quanto queste già presenti.

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.

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 – Documentazione fotografica;
- TAV. N. 03 – Corografia - Stralcio PAI;
- TAV. N. 04 – Planimetrie (generale, catastale, stralcio PRG);
- TAV. N. 05 – Planivolumetrico;
- TAV. N. 06 – Planimetrie reti e impianti.;
- TAV. N. 07 – Planimetria particolare e sezioni;
- TAV. N. 08 – Tipologie edilizie;
- TAV. N. 09 – 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.

- Signori _____,
(proprietari); _____

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.

- Signori _____,
(proprietari); _____

nel presente atto in seguito denominati "Ditta Lottizzante",

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

Il Segretario Comunale
Dott.ssa GIUSEPPINA FERRUCCI _____