
Convenzione Urbanistica per Piano di Lottizzazione

L'anno duemiladicesette, il giorno del mese di,

avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor.ssa Maria Alati, segretario comunale del Comune di Cinquefrondi, competente ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lettera c), del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267,

si sono costituiti i Signori:

CARLINO Maurizio Luigi, nato a Cinquefrondi il 10.05.1959, ed ivi domiciliato, per la carica per la quale interviene nella qualità di responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cinquefrondi, codice fiscale del Comune 00008010803, il quale dichiara di agire non in proprio ma in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Cinquefrondi, domiciliato per la funzione, in Cinquefrondi presso la sede del Municipio, autorizzato e munito degli occorrenti poteri giusto decreto sindacale di nomina n° 03/2006 - prot. n. 3 del 02.01.2006 ed il sig.

Condoluci Antonio Alessio e nato a Cinquefrondi il 13.06.1977. residente in Cinquefrondi (RC) via Vittorio Veneto,98

re **in qualità di legale rappresentante** della **società** Find House Immobiliare srl P.I. 02388090801 con sede in Roma (RM), Via Frattina, 23 quest'ultima titolare della proprietà esclusiva dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Cinquefrondi provincia di RC individuata ai mappali n. 775,776,776 del foglio n. 7 N.C.T. di m² 14.968;

tutti soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente "lottizzanti", da una parte;

PREMESSO

A) che i sopraindicati intervenuti proprietari lottizzanti dichiarano di avere la piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;

B) che le aree di cui alla convenzione hanno una superficie totale territoriale di m² 15.418 nel vigente Programma di Fabbricazione:

VISTI

A) La domanda di autorizzazione a lottizzare, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. 13711 del 25/11/2016 ;

B) La deliberazione del Consiglio Comunale n. in data, esecutiva, con la quale veniva approvato il Piano di Lottizzazione;

C) L'attestazione di avvenuta pubblicazione e deposito del Piano di Lottizzazione, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;

D) L'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, l'articolo 22 della legge 30 aprile 1999, n. 136, legge regionale n. 19 del 16.04.2002 per come modificato dalla LR. n.28/2016 e Delibera Consiglio Comunale n° 66 del 21/10/2016 ;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. I lottizzanti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.

2. I lottizzanti sono obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai lottizzanti con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai lottizzanti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

4. La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi allo stessa.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dall'approvazione definitiva del Piano di Lottizzazione, intesa come esecutività della relativa deliberazione, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione.

2. Le opere relative alla viabilità devono essere ultimate entro il **termine massimo di 3 (anni)** almeno per quanto riguarda la transitabilità delle strade, anche in assenza della loro pavimentazione.

3. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo **di sei (sei)** anni.

4. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione di cui ai commi 2 e 3 devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi atto di assenso, almeno per il tratto al servizio del singolo lotto di area interessato dall'atto di assenso medesimo. Nessun atto di assenso può essere rilasciato e nessuna denuncia di inizio attività può avere efficacia se, in fregio al lotto sul quale sia prevista l'edificazione, non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte.

5. In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità prima o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse.

6. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature pubbliche (standards), in forma gratuita a favore del Comune, deve avvenire a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre quattro mesi dall'ultimazione delle opere e non oltre il termine di cui al comma 7. La cessione della proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dai lottizzanti, in forma gratuita al Comune, avviene contestualmente alla cessione delle aree di cui al presente comma.

7. In ogni caso, fermi restando i termini di cui ai commi precedenti, tutti gli adempimenti prescritti nella convenzione devono essere eseguiti e ultimati **entro il termine massimo di 6 (sei) anni**. Entro lo stesso termine i lottizzanti devono aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato le denunce di inizio attività per la completa edificazione degli interventi previsti dal Piano di Lottizzazione.

ART. 4 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione sono eseguite direttamente dai lottizzanti, a propria cura e spese, nel rispetto delle disposizioni del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i., in conformità ad apposito progetto esecutivo che viene presentato al Comune per le prescritte **approvazioni**.

3. Le spese tecniche per la redazione del Piano di Lottizzazione e dei relativi allegati, per i frazionamenti, per la progettazione e la direzione lavori delle opere di urbanizzazione rimarranno a totale carico dei lottizzanti.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. I lottizzanti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli [elaborati del progetto di Piano di lottizzazione, e di seguito descritte:](#)

- strade veicolari, sia quella prevista dal Piano Regolatore generale che quelle previste dal Piano di lottizzazione;
- percorsi pedonali e marciapiedi;
- spazi di sosta e di parcheggio;
- fognature per acque nere;
- fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali;
- allacciamento e recapito nelle reti di fognatura pubblica esistente;
- rete idrica per l'acqua potabile;
- - rete di distribuzione dell'energia elettrica nella sola parte relativa ai cavidotti;
- rete di pubblica illuminazione;

2. Le potenzialità minime di cui al comma 1, devono essere distribuite razionalmente, in ogni caso, la loro distribuzione tra le diverse unità immobiliari è esclusiva responsabilità dei lottizzanti e il Comune è esonerato da ogni responsabilità o competenza al riguardo. Ogni maggiore richiesta di potenze o capacità che si rendesse necessaria nel futuro.

3. Le opere di urbanizzazione sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore e, in ogni caso:

- a) tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con i criteri di cui all'articolo 40 della legge 1 agosto 2002, n. 166;
- b) le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino alcun inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e, se queste ultime lo richiedano, al parere dell'A.R.P.A o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale;
- c) le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui al D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i., nonché delle altre norme da questo richiamate.

4. I lottizzanti assumono inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari:

- a - per il servizio tecnologico relativo alla rete fognaria, almeno un allacciamento predisposto per ogni edificio, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete;

ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. I lottizzanti assumono a proprio totale carico la cessione delle aree destinate alla urbanizzazione secondaria.

ART. 7 - CESSIONE DI AREE A STANDARDS

1. Ai sensi dell'articolo 40 delle N.T.A. del Comune di Cinquefrondi le aree a standards che competono al Piano di Lottizzazione e da cedersi al Comune, [sono così quantificate:](#)

Destinazione residenziale	Superficie territoriale (S.t.)	m ²	14.876,58	da rilievo
	Volume edificabile	m ³	12.155,00	
	Abitanti teorici (Volumi / 80)	n.	151.93	
	Superficie da cedere oltre viabilità	m ²	3.038.75	

	Superficie ceduta oltre viabilità	m ²	3.093.67
	Superficie per viabilità	m ²	2.378,59
	Superficie totale ceduta	m ²	5.472.26
	Superficie edificabile	m ²	9.158,00

2. In relazione all'attuazione delle previsioni del Piano Regolatore Generale, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del Piano di Lottizzazione, all'interno di quest'ultimo sono reperite aree a standards da cedere gratuitamente al Comune ai sensi del comma 1, [per una superficie netta di m² 3.3093.67.](#)

ART. 8 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese dei lottizzanti e dei relativi oneri accessori ammonta ad [Centocinquantaseimilaquattrocentotrentatre//53.](#)
2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i lottizzanti prestano adeguata garanzia finanziaria [per un importo non inferiore al 70 %](#) di quello previsto al comma 1, mediante garanzia [fideiussoria assicurativa n. in data emessa daper Euro con scadenza incondizionata fino al 2020.](#)
3. 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 lottizzanti, 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.
4. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei lottizzanti di cui all'articolo "*MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE*", comma 1, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

ART. 9 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione, i lottizzanti possono presentare domanda per ottenere i permessi di costruire ovvero le denunce di inizio attività per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al Piano di Lottizzazione, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.
2. L'efficacia dei permessi di costruire o delle denunce di inizio attività, in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

ART. 10 - VARIANTI

1.E' consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planovolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del Piano di lottizzazione, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

ART. 11 - COLLAUDO DELLA LOTTIZZAZIONE

1. Ultimate le opere di urbanizzazione ed ogni altro adempimento costruttivo, i lottizzanti presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese dei lottizzanti che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta.

2. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro tre mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, ovvero non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole, a meno negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.

3. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata dei lottizzanti ovvero a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune per esigenze proprie quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere. Ai collaudi parziali non si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo di cui al comma 2.

ART. 12 - CESSIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE E DI STANDARDS

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature pubbliche (standards) previste dalla convenzione saranno cedute in forma gratuita al Comune, a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre i termini già previsti a tale scopo all'articolo "*TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI*".

2. Le aree a standards sono individuate nella planimetria allegata alla presente convenzione con il colore verde, le aree cedute per l'urbanizzazione primaria, diverse dalle aree a standards, sono individuate nella stessa [planimetria con il colore grigio](#).

Le stesse aree a standards dovranno essere identificate con frazionamento catastale, a semplice richiesta del Comune con redazione dei frazionamenti a totale carico dei lottizzanti; le aree da cedere per l'urbanizzazione primaria, diverse dalle aree a standards, saranno identificate nel frazionamento da redarre a lavori di urbanizzazione compiuti.

3. Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

ART. 13 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune, resta a carico dei lottizzanti sino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, sino alla scadenza dei termini di cui all'articolo "*COLLAUDO DELLA LOTTIZZAZIONE*", comma 2.

2. Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'articolo "*COLLAUDO DELLA LOTTIZZAZIONE*", comma 3, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo.

ART. 14 - SPESE

1. 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. 15 – PUBBLICITÀ DEGLI ATTI

1. Il progetto di piano di lottizzazione è composto da:

- a) - relazione illustrativa;
- b) - norme tecniche di attuazione;
- c) - elaborati grafici urbanistici in n. 5 tavole;
- d) - [progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione](#);
- e) - computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;
- f) quadro economico indicante tutti gli oneri accessori e connessi agli obblighi convenzionali;
- g) elaborato planimetrico per l'individuazione delle aree delle quali è prevista la cessione gratuita al Comune
- h) frazionamento catastale per l'individuazione delle aree delle quali è prevista la cessione gratuita al Comune

2. Il progetto di piano di lottizzazione è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i lottizzanti, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, lettere a), c), d), e) ed f), quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

ART. 16 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. I lottizzanti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

2. I lottizzanti 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 del Piano Regolatore Generale.

ART. 17

1. Per quanto non espressamente previsto nella presente Convenzione si fa esplicito riferimento alle norme di Legge e di Regolamenti vigenti ed in particolare alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di fabbricazione del comune di Cinquefrondi, alla Legge Urbanistica 17/08/1942 n. 1150, modificata e integrata dalla Legge 06/08/1967 n. 765, ed alle Leggi Regionali.

Letto, confermato e sottoscritto, lì 22/05/2017

I Lottizzanti

per il Comune