

SCHEMA DI CONVENZIONE

PER LA LOTTIZZAZIONE A SCOPO EDIFICATORIO DEI TERRENI
IN LOCALITA' "LACQUARI" - NEL COMUNE DI VIBO VALENTIA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno il giorno del mese di alle ore in Pizzo (V.V.) Presso la casa Municipale , innanzi a me dr. Notario in Con studio in, iscritto nel ruolo dei distretti Notarili Riuniti di Catanzaro,Crotone Lamezia Terme e Vibo Valentia si sono personalmente costituiti da una parte: il Signor: nato a ile residente a Cod. fisc. il quale dichiara di costituirsi validamente nella sua qualità di Sindaco pro-tempore in carica del Comune di Vibo Valentia, C.F.;

dall'altra parte :

I Signori (si riporta di seguito l'elenco delle ditte con le relative proprietà):

- a) **EVALTO Rocco** nato a Seminara il 10.04.60 **in qualità di Amministratore della "PRIMA PIETRA s.r.l."** con sede a Vibo Valentia in Viale della Pace,11 P.IVA 02397210796 Foglio 37 part. 801
- b) **CORRADO Gabriele** nato a Dasà il 22.11.48 c.f. CRRGRL48S22D253H Foglio 37 part. 982
- c) **BROSIO Domenicantonio** nato a S.Calogero il 04.02.48 c.f. **BRSDNC48B04H785V in qualità di Unico socio Amministratore della "NICOLA BROSIO e fratelli s.n.c."** con sede a S.CALOGERO in Via del Riposo,28 P.IVA **001035570792** Foglio 37 part. 881-989-884

nella qualità di proprietari degli appezzamenti di terreni riguardanti l'area d'intervento della Lottizzazione Convenzionata.

PREMESSO CHE:

- 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 mq 10.792,00 che nel vigente Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. del sono classificate come segue: "Zone residenziali di espansione,RE –Aree Dense-"e sono

utilizzabili a fini edificatori soltanto previa approvazione del piano urbanistico esecutivo convenzionato per prescrizione del citato strumento urbanistico generale;

C) che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del Piano di lottizzazione o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

VISTI:

A) La domanda di autorizzazione a lottizzare, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. del

B) Il parere favorevole espresso dall'Ufficio Urbanistico in data

C) L'approvazione da parte del Genio Civile, ai sensi dell'art. 13 legge 64/1974, in data prot. n. pratica N.;

D) Il parere di conformità espresso dall'Assessorato Regionale all'Urbanistica in data prot. ;

F) La deliberazione del Consiglio comunale n. in data, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il Piano di lottizzazione;

G) L'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, ti. 1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, articolo 22 della legge 30 aprile 1999, ti. 136;

H) Visto il tipo di Frazionamento VV prot. del approvato in data prot.

I)

St - Superficie territoriale d'intervento	Mq. 10.792,00
- Volume territoriale10.792x 1,50	16.188,00 mq.
- Superficie degli Standards10.792 x 1,50 x 18 /100	2.913,84 mc.
- Superficie fondiaria (10.792,00-2.913,84)	7.878.16 mq.
- 18 mq/ab - verde pubblico e parcheggi	

L) Il progetto di piano risulta essere :
 - conforme alle previsioni del vigente PRG approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. Del

- conforme alle previsioni del vigente regolamento edilizio;
- conforme alla disciplina del regolamento locale di igiene;
- conforme alla vigente disciplina Regionale e statale in materia di pianificazione urbanistica attuativa;

M) Con la presente convenzione s'intendono stabilire le effettive e specifiche destinazioni , gli oneri per la manutenzione dei vari servizi e l'entità degli oneri che le parti costituite hanno assunto per la costruzione degli impianti e la manutenzione delle opere relative ai servizi pubblici;

Tutto ciò premesso e ritenuto, entrambe le costituite parti,

DICHIARANO, STIPULANO E CONVENGONO

quanto segue:

Art. 1 (Valore delle premesse convenzionali)

- Le premesse in narrativa sopra formulate costituiscono ad ogni effetto parte sostanziale ed integrante del presente atto.

- Per quanto non previsto e regolato dal testo della presente convenzione, le parti convengono di fare diretto riferimento alla vigente normativa disciplinante in Regione Calabria l'attività edilizia e l'urbanistica .

Art. 2 (Autorizzazione del piano di lottizzazione e sua eventuale variazione)

- Il Comune autorizza la lottizzazione oggetto del suddetto piano esecutivo così come previsto dagli elaborati progettuali in premessa indicati.

- Il piano potrà essere variato su iniziativa del Comune quando sussistono motivate ragioni di pubblico interesse e su iniziativa dei privati quando le variazioni proposte non contrastino col pubblico interesse.

Art. 3 (Modalità di attuazione del piano di lottizzazione)

- La lottizzazione delle aree incluse nel piano attuativo , indicate in premessa, sarà realizzata in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico generale vigente nonché in conformità alle pattuizioni di cui alla presente convenzione ed alle previsioni di cui alle allegate planimetrie che ne costituiscono parte integrante e sostanziale.

- E' necessaria la preventiva concessione edilizia o altro atto abilitativi previsto dalla legge per ogni intervento edificatorio sulle proprietà oggetto della presente lottizzazione ad eccezione delle opere di urbanizzazione di competenza delle ditte proprietarie che s'intendono sin d'ora autorizzate ai sensi di legge sulla base degli elaborati allegati al piano.
-

Art. 4 (Cessione delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria)

- I lottizzanti, ai sensi dell'art.28, quinto comma, della legge 1150/42 e successive modifiche, si obbligano per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune le aree a standards e viabilità.
- Su tali aree verranno eseguite le opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti, come meglio specificato all'art. 5 della presente convenzione.
- La cessione gratuita delle suddette aree sarà formalizzata, a richiesta del Comune, entro comunque un anno dal termine del positivo collaudo delle opere di urbanizzazione primaria indicate al successivo art. 5 le quali pure passeranno gratuitamente al Comune unitamente alle relative aree, tale collaudo dovrà essere compiuto entro un anno dalla data di comunicazione, mediante lettera raccomandata al Comune di ultimazione delle opere di urbanizzazione in questione. Qualora il Comune non procedesse nei termini ai collaudi di cui sopra senza giusta causa, previa la notifica al Comune di apposita diffida, i lottizzanti procederanno all'esecuzione del collaudo a norma di legge di dette opere nominando tecnici propri.
- I lottizzanti, quali proprietari delle aree, allo scopo di renderle usufruibili dagli utenti, dovranno assicurare la manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, delle suddette aree fino alla loro formale cessione al Comune, con il trasferimento della proprietà delle aree suddette verrà anche trasferito al Comune l'onere di tutte le manutenzioni sopra citate.
- Alla cessione delle aree di cui sopra si provvederà con apposito atto notarile, successivo a quello di stipula della presente convenzione, sulla base degli esatti frazionamenti catastali; ogni inerente spesa, incluse le formalità di frazionamento e/o approntamento di ogni atto preliminare alla cessione sarà a carico dei lottizzanti.
- Le ditte lottizzanti dichiarano che le aree sopra descritte sono di loro proprietà, libera disponibilità, esenti da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudiziali, oneri reali e di godimento di terzi in genere.
- La cessione gratuita delle suddette aree verrà formalizzata con rinuncia espressa da parte dei lottizzanti al diritto di iscrizione di ipoteca legale nei registri immobiliari, con esonero del Conservatore da ogni relativa responsabilità.

Art. 5 (Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria)

- I lottizzanti si impegnano a realizzare a propria cura e spese le seguenti opere di urbanizzazione primaria:
 - opere stradali per l'accesso ai parcheggi interni;
 - opere di fognatura, approvvigionamento idrico, elettrico, illuminazione strade, telefono, acque bianche al servizio dell'area d'intervento;
- I lottizzanti si impegnano a realizzare le suddette opere di urbanizzazione primaria in conformità alle prescrizioni che verranno impartite dal Comune, in coerenza altresì con quanto stabilito dall'art.10 per l'estensione di allacciamento alle reti dei pubblici servizi.
- In ogni caso l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria verrà realizzata

contemporaneamente alla costruzione dei singoli edifici al fine da garantire a quest'ultimi i necessari servizi urbanizzativi.

- I lavori saranno eseguiti dal lottizzante sotto la vigilanza del Comune ed il collaudo delle stesse opere è riservato alla competenza esclusiva del Comune che si potrà avvalere anche di tecnico esterno specificatamente incaricato.
- Il Comune potrà facoltativamente eseguire direttamente la costruzione delle opere di urbanizzazione primaria in sostituzione e a spese del lottizzante qualora quest'ultimo non abbia dato tempestiva esecuzione alle opere ed il Comune abbia già provveduto a metterlo in mora con un preavviso di almeno centottanta giorni, il Comune potrà in tal caso rivalersi nei confronti del lottizzante nelle forme previste dalla legge e dai regolamenti vigenti.
- I lottizzanti si obbligano a tracciare a propria cura e spese le strade, la delimitazione dei lotti e quanto altro al piano di lottizzazione stesso riferendosi alle opere di urbanizzazione primaria, parte di quelle di urbanizzazione secondaria ed allacciamenti ai pubblici servizi in contraddittorio con l'incaricato funzionario comunale responsabile.
- I lottizzanti s'impegnano alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria secondo le voci dettate dal computo metrico estimativo allegato alla lottizzazione a firma degli ingg. Gabriele CORRADO e Domenico CONTARTESE dove i lavori ammontano complessivamente a Euro 65.300,00 (oltre Iva) con una incidenza di circa 6,050 €/mq di superficie territoriale, i suddetti lavori potranno essere realizzati in economia diretta o affidati ad una impresa costruttrice di fiducia regolarmente abilitata;

Art. 6 (Cessione delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondaria)

- I lottizzanti, ai sensi dell'art. 28, quinto comma, della legge 1150/1942 e successive modifiche, si obbligano, per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria riguardanti la lottizzazione.
- La cessione gratuita delle suddette aree sarà formalizzata, a richiesta del Comune.
- Alla cessione delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria di cui sopra si provvederà con apposito atto notarile, successivo a quella di stipula della presente convenzione, sulla base degli esatti frazionamenti catastali; ogni inerente spesa, incluse le formalità di frazionamento e/o approntamento di ogni atto preliminare alla cessione sarà a carico del lottizzante.
- I lottizzanti dichiarano che le aree sopra descritte sono di loro proprietà nella loro libera disponibilità, esenti da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudiziali, oneri reali e di godimento di terzi in genere.

La cessione gratuita delle suddette aree verrà formalizzata con rinuncia espressa da parte dei lottizzanti al diritto di iscrizione di ipoteca legale nei registri immobiliari, con esonero del Conservatore da ogni relativa responsabilità.

Art. 7 (Allacciamento alle reti dei pubblici servizi)

- I lottizzanti si obbligano a eseguire in conformità alle prescrizioni impartite dal Comune e sotto la sua direzione tutti i lavori necessari per l'estensione delle reti esistenti di erogazione dei servizi che risultino indispensabili per l'allacciamento delle opere previste nel piano di lottizzazione, al fine di assicurare la loro piena funzionalità, entro il termine di cui all'art. 5.

Art. 8 (Cessione delle aree per Standards Urbanistici)

- Si dà atto che i lottizzanti, come previsto dall'art. 6, cedono gratuitamente al Comune le aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria per una superficie complessiva di mq 2.916,90, non inferiore a quella necessaria a soddisfare gli standards urbanistici previsti dal vigente piano regolatore generale ;

Art. 9 (Strade e reti di servizi della lottizzazione)

- Le strade di collegamento ai parcheggi del piano di lottizzazione di proprietà della lottizzazione, verranno considerate assoggettate a servitù di pubblico transito.
- La condizione giuridica della strada privata stessa non viene mutata dall'eventuale posa di cartelli o targhe recanti la denominazione stradale e i numeri civici.
- Le fognature, le reti di acquedotto, e le reti di altri servizi della lottizzazione dovranno sopportare, ove ciò sia stato tecnicamente ritenuto possibile, l'allacciamento eventualmente di altri condotti fognari, acqua, gas ed altri servizi di terreni lottizzati o lottizzandi vicini, previo pagamento di adeguati contributi da parte di coloro che si allacciano a favore dei proprietari lottizzanti dei condotti suddetti.
- In caso di mancato accordo fra le parti in merito al contributo dei nuovi utenti, sia per le opere stradali che di fognatura, tale contributo sarà determinato dal Comune e dovrà essere pagato prima che vengano effettuati gli allacciamenti.

Art. 10 (Determinazione del contributo per il costo di costruzione)

- La quota del contributo per concessione edilizia commisurata al costo di costruzione verrà corrisposta al Comune da parte del lottizzante in sede di rilascio delle singole concessioni; essa verrà corrisposta nella misura determinata dalla legge e secondo le modalità fissate dal Comune quali risulteranno vigenti e praticate alla data del rilascio delle singole concessioni edilizie.

Art. 11 (Prestazione delle garanzie finanziarie)

- I lottizzanti hanno versato una cauzione di Euro
a mezzo di fideiussione (bancaria o assicurativa) presso la tesoreria comunale a titolo di garanzia finanziaria per l'adempimento di tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione, che si intendono assunti in via solidale anche per gli aventi causa.

- I lottizzanti potranno nel caso di regolare avanzamento dei lavori, chiedere al Comune lo svincolo di parte delle garanzie prestate sulla base dell'avanzamento dei lavori medesimi.

Art. 12 (Alienazione delle aree lottizzate)

- I lottizzanti potranno eventualmente procedere alla vendita dei terreni oggetto della presente lottizzazione convenzionata e potranno così trasferire ai soggetti acquirenti dei singoli lotti gli oneri e gli impegni previsti, di cui alla presente convenzione.
- I lottizzanti, sia nel caso di cessione di singoli lotti, sia nel caso di cessione dell'intero comparto di lottizzazione, insieme ai suoi successori aventi causa a qualsiasi titolo, resteranno solidamente responsabili verso il Comune dell'adempimento a tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione a meno che gli aventi causa si sostituiscano integralmente nelle garanzie presentate dai lottizzanti di cui all'art. 11 del presente atto.

Art. 13 (Clausola compromissoria)

- Le parti danno atto che ogni controversia relativa alla presente convenzione sarà devoluta ad un collegio composto da tre arbitri dei quali uno nominato dal Comune, uno dai lottizzanti ed il terzo concordemente tra le parti oppure dal Presidente del Tribunale di Vibo Valentia, in caso di disaccordo.
- Il collegio arbitrale deciderà secondo diritto ed equità ed il risultato del lodo si intenderà non impugnabile.

Art. 14 (Oneri e spese accessorie all'atto)

- I lottizzanti si assumono tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente convenzione ed inerenti all'atto di cessione gratuita delle aree destinate alle opere di urbanizzazione sopra richiamate.
- I lottizzanti si riservano di richiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione in quanto trattasi di atti resi per l'esecuzione del piano regolatore generale del Comune di Vibo Valentia.
- I lottizzanti dichiarano di rinunciare espressamente ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale che potrà competere in dipendenza della presente convenzione ed autorizza a trascrivere a propria cura e spese il presente atto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro affinché siano note a terzi le obbligazioni qui assunte, sollevando espressamente il conservatore dei registri immobiliari di Catanzaro da ogni responsabilità a riguardo.

Il Sindaco

I lottizzanti