

Repertorio n.....

Raccolta n.

**CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE TRA IL COMUNE DI ALTIDONA E LA
DITTA "EDIL QUARK SRL**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno, il giorno del di
.....

(... ..)

Nel mio studio,
.....

Innanzi a me

SI SONO COSTITUITI:

*, nata a
..... il e domiciliata in
....., il quale interviene al presente atto nella
 veste di Responsabile dell'Area Tecnica e legale
rappresentante del **COMUNE DI ALTIDONA**, con sede in Altidona
(AP), largo Municipale n. 1, codice fiscale 81000890442, in
forza ed esecuzione:

= della deliberazione consiliare n. ...del

= della deliberazione consiliare n.... del

divenute esecutive ai sensi di legge, che, in copia conforme,
al presente si allegano, rispettivamente, sotto le lettere "A"
e "B";

nonchè giusta il disposto dell'art. 51, comma 3, della legge
n° 142 del 1990, nel testo modificato dalla legge n° 127 del
1997, il cui attuale tenore e' il frutto del disposto del
d.lgs. 18 agosto 2000 n° 267;

* BERDINI VINCENZO, nato ad Altidona (AP) il 13 dicembre 1950,
residente in Pedaso (AP), Via N. Sauro n. 19, libero
professionista e

* MARCHETTI TOMMASO, nato a Pedaso (AP) il 18 marzo 1954,
residente in San Benedetto Del Tronto (AP), Via Balilla n. 59,
libero professionista, in proprio e nella qualità di legali
rappresentanti della società:

- "EDIL QUARK SRL", con sede in Altidona (AP), via Magellano
n. 14, capitale sociale lire 10.000.000 (diecimilioni),
iscritta nel Registro delle Imprese di Ascoli Piceno con il
codice fiscale e numero d'iscrizione 01150100442, al presente
autorizzati in forza dei vigenti patti sociali;

che, nel corso del presente atto, sarà chiamata anche
"lottizzante" o "ditta lottizzante".

Io notaio sono certo dell'identità personale, qualifica e
poteri dei costituiti, tra i quali

P R E M E S S O

-che la ditta lottizzante è proprietaria di diversi
appezzamenti di terreno formanti un'area, sita in Comune di
Altidona, per una superficie complessiva di mq.28.704,78
(ventottolasettecentoquattro,78metriquadri)

- che tale area è destinata dal Piano Regolatore Generale ad
espansione residenziale zona C sottozona C3 , comparto PL 6
e Pl 18 .

- che l'area relativa al comparto PL6 è già stata
convenzionata con atto notaio Stefani del 19 Dicembre 2005 rep
18860 , raccolta 4540 registrato a San Benedetto del Tronto il
02.01.2006;

- che su tale area sono stati edificati (e le unità
immobiliari cedute a terzi), i lotti contrassegnati con i
numeri 3-7-11-14-18

- che con la presente convenzione non vengono comunque variati
in alcun modo i parametri urbanistici e le opere di
urbanizzazione relative ai suddetti lotti ;

-che tutti gli impegni ed oneri inerenti i lotti suddetti vengono assunti dalla ditta lottizzante che manleva gli acquirenti delle unità immobiliari da qualsiasi onere scaturente dalla presente convenzione nei confronti dell'Amministrazione comunale

- che sulle aree PL6 -PL18 è stato predisposto un piano di lottizzazione convenzionata denominato "Lottizzazione Marina 3 - PL6-PL18 " per complessivi mq.28.704,78 (ventottolasettecentoquattro,78metriquadri)

- che il Pdl PL6-PL18, redatto nel rispetto delle indicazioni fornite dal P.R.G, è composto dai seguenti elaborati;

Tav.1 RELAZIONE ILLUSTRATIVA contenente:

- 1 Relazione di progetto
 - 2 Relazione finanziaria
 - 3 Impatto ambientale
 - 4 Verifica Idraulica
 - 5 Dimensionamento impianti
 - 7 Stima delle opere di urbanizzazione
- 1.1 Norme tecniche di attuazione
 - 1.2 Indagine di fattibilità geologico-tecnica - relazione

Tav.2 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Tav.3 VISURE CATASTALE

Tav.4 PLANIMETRIA CATASTALE

Tav.5 STRALCIO P.R.G.

Tav.6 RILIEVO PLANOALTIMETRICO

Tav.7 ZONIZZAZIONE

Tav.8 TIPOLOGIE EDILIZIE

Tav.9.0 OPERE DI URBANIZZAZIONE- Acque Bianche

Tav.9.1 OPERE DI URBANIZZAZIONE- Acque Nere

Tav.9.2 OPERE DI URBANIZZAZIONE- Acquedotto

Tav.9.3 OPERE DI URBANIZZAZIONE- Rete Elettrica

Tav.9.4 OPERE DI URBANIZZAZIONE- Rete Telecom

Tav.9.5 OPERE DI URBANIZZAZIONE- Rete Metano

Tav.9.6 OPERE DI URBANIZZAZIONE- Profili

Tav.10 PARTICOLARI COSTRUTTIVI

Tav.11 SCHEMA DI CONVENZIONE

- che la Giunta Comunale con deliberazione n. del , resa esecutiva ai sensi di legge, ha adottato, il piano di "Lottizzazione Marina 3" - Variante generale PL6-PL18", presentata dalla ditta lottizzante, apportando allo schema di convenzione dalla stessa presentato delle modifiche in quella delibera meglio esplicitate e contestualmente autorizzando la stipula dell'atto pubblico consequenziale ;

- che,

Tutto ciò premesso, si conviene e stipula quanto segue:

Art.1

La premessa narrativa forma parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Art.2

La lottizzante, in relazione al disposto del paragrafo I°, comma V° dell'art 28 della legge 17.08.1942 n. 1150 e successive modifiche, si obbliga per sé, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria indicate nella tavole n.7 aventi superficie complessiva di mq 10.681,04 (diecimilaseicentoottantuno/04) di cui mq. 3844,47 (tremilaottocentoquarantaquattro/47) per strade, mq 5399,74 (cinquemilatrecentonovantanove/74) per

verde attrezzato o pubblica utilità e mq. 1.436,83 (millequattrocentotrentasei/83) per parcheggi.

Le aree attualmente identificate catastalmente nel modo seguente nella tavola allegata e saranno meglio identificate a seguito di frazionamento definitivo prima della predisposizione degli atti di trasferimento.

Tale cessione avverrà nei termini di cui al successivo art.10;

Art.3

La lottizzante si impegna a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria, indicate nella tavola n.7 e 9.1, e **tavola integrativa della progettazione delle aree da destinare a verde pubblico, :**

- a)-rete stradale e parcheggi;
- b)-rete di distribuzione della energia elettrica sia pubblica che privata;
- c)-rete idrica;
- d) rete fognante sia per acque nere che per acque bianche; (comprensiva degli impegni assunti al punto 6.4 della Tav 1-Relazione Illustrativa)
- e)-rete telefonica;
- f)-rete di distribuzione del metano;

Le opere suddette sono in corso e dovranno essere ultimate entro un anno dalla stipula del presente atto.

La costruzione delle stesse è soggetta al rilascio di permesso di costruire e quindi la ditta lottizzante dovrà presentare i progetti esecutivi di tutte le opere sopra menzionante sentiti i vari organi competenti (Telecom-Enel-Italgas-Consorzio Idrico del Piceno). I progetti esecutivi saranno redatti indicativamente secondo la tav. 9.1 "Opere di urbanizzazione" e tav.10 "Particolari costruttivi" del P.d.L.,

Le opere saranno soggette a collaudo in corso d'opera, solo ai fini del parziale svincolo della polizza fidejussoria che potrà essere effettuato fino ad un massimo dell'80% dell'importo totale della stessa e a collaudo definitivo eseguiti dagli uffici tecnici comunali o da un tecnico abilitato all'uopo incaricato dal Comune.

Le spese di vigilanza, controllo e collaudo sono a totale carico della ditta lottizzante.

Il collaudo delle opere dovrà essere effettuato entro sessanta giorni dalla data della richiesta espressa dalla ditta lottizzante con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

Dopo il collaudo definitivo delle opere le stesse verranno consegnate al comune il quale da quel momento dovrà provvedere alla loro manutenzione.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente alla esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi, in sostituzione ed a spese della ditta lottizzante medesimi, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando essi non vi abbiano provveduto direttamente e tempestivamente e il Comune li abbia messi in mora con un preavviso non inferiore, in ogni caso, a tre mesi.

Art.4

La ditta lottizzante non è tenuta a realizzare un proprio depuratore per le acque nere in quanto usufruirà del depuratore comunale nel quale confluirà la rete fognante della lottizzazione, attraverso un tratto di collettore pubblico già realizzato dall'Amministrazione salvo verifica delle portate.

Per poter usufruire del depuratore comunale la lottizzante ha contribuito alle spese per il suo ampliamento. La somma totale dovuta è stata determinata, a giudizio insindacabile dell'amministrazione comunale sulla base di criteri uniformi applicabili anche alle lottizzazioni già convenzionate, approvati con atto di Consiglio Comunale n. 5 del 21 febbraio 2001, esecutivo ai sensi di legge.

Si dà atto pertanto che la lottizzante prima della stipula del presente atto ha versato al Comune di Altidona la somma di €.15.084,10 per i 243 abitanti equivalenti previsti dalla lottizzazione PL6 e dovrà versare **€.2322,00** per i 44 abitanti equivalenti insediabili secondo l'aggiunto PL 18.

Art. 5

La ditta lottizzante ha già versato al Comune di Altidona la somma **dovuta** a titolo di monetizzazione di **opere di urbanizzazione secondaria** per 2187mq in occasione del convenzionamento del piano PL 6 sopra citato. Tale cifra è eccedente rispetto al dovuto poiché le aree da monetizzare ricalcolate globalmente ammontano ora a 1773,43 mq

Art. 6

La ditta lottizzante, si obbliga a versare al Comune, all'atto del rilascio dei Permessi di Costruire, a titolo di quota parte di oneri di urbanizzazione secondaria, un importo pari a Euro..... (.....)al mc., importo stabilito da ultimo con apposita Deliberazione di Giunta Comunale n.... del..... esecutiva a tutti gli effetti di legge. Nel caso di adeguamento degli oneri relativi al rilascio dei singoli Permessi di Costruire, dovranno essere proporzionalmente aumentati gli importi ancora dovuti in base alla presente convenzione per quota parte degli oneri di urbanizzazione secondaria.

Art. 7

All'atto del rilascio dei singoli Permessi di costruire sarà determinato il contributo previsto dal Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.

Il pagamento di detto Contributo avverrà secondo le modalità e le garanzie stabilite dal Comune.

Art. 8

La lottizzante, a garanzia dell'adempimento di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione, rilascia al sindaco del Comune, all'atto della stipula della presente, una polizza fidejussoria dell'importo di Euro (.....) corrispondente al costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria elencate nel precedente art.3 e stimate nella Relazione finanziaria inserita nella relazione illustrativa

L'importo garantito verrà ridotto proporzionalmente in relazione alla progressiva realizzazione delle opere di urbanizzazione, una volta che queste siano state collaudate dai tecnici comunali o collaudatore esterno all'uopo incaricato.

Per l'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni, di cui alla presente Convenzione, la ditta lottizzante autorizza il Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziaria e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero di ogni responsabilità a qualsiasi titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare.

Art.09

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria potrà anche essere effettuata gradualmente ed in modo da assicurare sempre i servizi agli edifici da costruire. La graduale esecuzione delle opere deve comunque avvenire previa autorizzazione del Comune. Il rilascio dei Permessi di costruire relativi ai singoli lotti è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria per almeno l'80% o all'impegno della esecuzione delle stesse, prima della ultimazione degli edifici.

Art.10

Il termine di validità del presente piano è di anni dieci (dieci) ed il tempo di attuazione degli interventi previsti, in armonia con i programmi pluriennali di attuazione, è di massimo dieci anni dalla stipula della presente convenzione.

Entro un anno la ditta lottizzante è tenuta a cedere gratuitamente al Comune le aree delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta, previste nella presente convenzione.

Unitamente alle aree, dopo il loro collaudo, verranno cedute tutte le opere di urbanizzazione primaria e le relative costruzioni, impianti, manufatti, allacciamenti previsti nella presente convenzione.

Art.11

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree e delle opere è a carico della ditta lottizzante fino alla data della loro consegna al Comune, e previo collaudo definitivo da parte degli uffici tecnici comunali o tecnico all'uopo incaricato dal Comune.

Il Comune, se lo ritenesse necessario per ragioni di pubblica utilità, può chiedere alla ditta lottizzante la cessione anticipata delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria anche prima della realizzazione delle opere stesse.

In tal caso resterebbe comunque a carico della ditta lottizzante sia l'obbligo di realizzare le opere di urbanizzazione primaria nei modi e tempi previsti dalla presente convenzione che l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere stesse fino a quando non venissero prese a carico del Comune.

Art.12

La ditta lottizzante s'impegna a inserire negli atti di trasferimento, a qualsiasi titolo, dei lotti tutte le clausole contenute nella presente convenzione, da riportare nella nota di trascrizione, la cui copia dovrà essere inviata al Comune.

Sia nell'ipotesi di alienazione dell'intero comprensorio di lottizzazione, sia nell'ipotesi di alienazione dei singoli lotti, la lottizzante ed i suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, resteranno comunque solidalmente responsabili verso il Comune dell'adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla presente Convenzione.

Art.13

Il Comune si riserva la facoltà di mutare la disciplina urbanistica del comprensorio oggetto della presente Convenzione, ove intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico.

Art.14

La presente convenzione viene trascritta integralmente nei registri immobiliari. Tutte le spese relative alla convenzione, e altre conseguenti ed eventuali anche in riferimento a oneri tributari, sono a completo carico della ditta lottizzante.

Le spese di tutti gli atti di cessione previsti dalla presente convenzione saranno a carico della ditta lottizzante o loro successori o aventi causa a qualsiasi titolo.

Art.15

Le sanzioni convenzionali a carico della ditta lottizzante per inosservanza della destinazione d'uso fissata nel piano sono quelle previste dalle leggi vigenti in materia.

Art.16

Per tutte le contestazioni che dovessero sorgere in merito alla presente convenzione si dichiara competente il foro di Fermo.

Art.17

Il lottizzante al punto 17 della convenzione urbanistica del PL16, stipulata con atto Danilo Stefani del 19 Dicembre 2005, rep 18860, si è impegnato a variare i propri progetti all'interno del comparto di lottizzazione per recepire le proposte progettuali dell'Amministrazione ed all'uopo rilasciare una polizza fideiussoria a garanzia.

Non essendo ad oggi pervenute richieste di modifica i lottizzanti, anche sollecitati dall'Amministrazione stessa, hanno provveduto a completare i collettori di deflusso acque bianche per cui allo stato dei fatti una richiesta di variante incontrerebbe sicuramente delle difficoltà. Su richiesta dell'Amministrazione può comunque essere confermata la polizza fideiussoria a garanzia dell'esecuzione di tali modifiche ivi prevista che verrà stipulata con una nuova compagnia assicurativa prima della stipula della presente convenzione. I lottizzanti dovranno in ogni caso contribuire con la cifra prefissata di €36.000 (eurotrentaseimila/00) al progetto generale di riordino del comparto idraulico.