



COMUNE DI COMITINI

Terra dello Zolfo e delle Zolfare

Libero Consorzio Comunale di Agrigento



Città del Tricolore

SCHEMA DI CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE

(ai sensi dell'art.28 della L. 17 agosto 1942 n.1150 e s.m.i.)

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____ (____.____.____) avanti al sottoscritto ufficiale rogante Dott. _____, si sono costituiti:

da una parte:

- _____, nato/a _____, il ____ . ____ . _____, in qualità di Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Comitini (C.F.80004010841), e ivi domiciliato per la funzione, che qui interviene ai sensi dell'art.107, commi 2 e 3, lett. c), del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;

dall'altra parte:

- il/la Sig./ra _____, nato/a _____ il ____ . ____ . _____, residente in _____ (____), via _____ n. _____, C.F. _____, in qualità di proprietario/a dell'immobile sito nel Comune di Comitini, distinto al Nuovo Catasto Terreni al foglio n. 14, particelle nn. 62,134,135 E 137 di mq 8.973,65 (in caso di più lottizzanti) che interviene nel presente atto anche in nome e per conto dei Signori:
- _____, nato/a _____, il ____ . ____ . _____, residente in _____ (____), via _____ n. _____, C.F. _____, proprietario/a dell'immobile sito nel Comune di Comitini, distinto al Nuovo Catasto Terreni al foglio n. _____, mappale n. _____ di mq. _____; giusta procura speciale del ____ . ____ . _____ a firma del notaio _____ allegata al presente atto;

(ovvero, in caso di persona giuridica)

- il/la Sig./ra _____, nato/a _____ il ____ . ____ . _____, legale rappresentante della Società _____ con sede in _____ (____) via _____ n. _____, C.F. _____, proprietario/a dell'immobile sito nel Comune di Comitini, distinto al Nuovo Catasto Terreni al foglio n. _____, mappale _____ di mq _____;

PREMESSO

1. che la trasformazione urbanistico - edilizia delle aree sopra descritte è subordinata all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e alla cessione gratuita al Comune di Comitini delle aree dove ricadono le stesse;
2. che i 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;
3. che l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, a scomputo totale o parziale del contributo dovuto, il cui importo si dimostri inferiore alla soglia di rilievo comunitario di cui all'art. 28 del D. Lgs. 163/2006, è

- liberalizzata ai sensi dell'art. 16, comma 2-bis, del D.P.R. n. 380 del 2001, come introdotto dall'art. 45, comma 1, della Legge n. 214 del 2011;
4. che i sopraindicati "lottizzanti", titolari della presente Convenzione di lottizzazione, ai sensi dell'art.28 comma 5 della Legge n. 1150/1942 e dell'art. 16, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001, dichiarano:
 - a) di volere direttamente eseguire le opere di urbanizzazione primaria;
 - b) di individuare autonomamente la ditta esecutrice delle opere di urbanizzazione primaria garantendo la piena e regolare esecuzione secondo le norme e i criteri del buon costruire.
 5. che il piano di lottizzazione costituito dai seguenti elaborati:

RELAZIONE TECNICA;

STRALCIO AEROFOTOGRAMMETRICO Scala 1:10.000;

STRALCIO DEL NUOVO PRG Scala 1:2000;

STRALCIO CATASTALE CON L'INDICAZIONE DELL'AREA PLANIMETRICA DEL P.D.L. NEL CONTESTO Scala 1:1000;

PLANIMETRIA QUOTATA DELL'AREA Scala 1:750;

PLANIMETRIA DELLE SUPERFICI DEI LOTTI DEL VERDE PUBBLICO E DEL PARCHEGGIO Scala 1:750;

PLANIMETRIA DELLA MASSIMA SUPERFICIE COPRIBILE DEI LOTTI E SISTEMAZIONE DEL VERDE PUBBLICO E DEL PARCHEGGIO Scala 1:750;

PROFILI DI RILIEVO Scala 1:750;

PROFILI DI PROGETTO Scala 1:750;

SCHEMA PLANIVOLUMETRICO Scala 1:750;

PIANTA E SEZIONE DEL VERDE PUBBLICO ATTREZZATO;

PLANIMETRIA DELLA RETE ELETTRICA TELEFONICA E PUBBLICA ILLUMINAZIONE;

PLANIMETRIA DELLA RETE IDRICA FOGNANTE E GAS METANO;

PARTICOLARI COSTRUTTIVI;

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO.

è stato approvato definitivamente con Deliberazione di Consiglio Comunale n _____ del (__ . __ . __),
pubblicato in estratto sulla GURS in data ____ . ____ . ____ a cura e spese dei lottizzanti;

6. che le aree oggetto della convenzione hanno una superficie totale territoriale di mq 8.973,65.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 – Contenuto della convenzione

1. La convenzione regola i rapporti tra i lottizzanti ed il Comune di Comitini per l'attuazione del piano di lottizzazione citato in premessa.
2. Per quanto non previsto nel presente atto si applicano le disposizioni contenute nella normativa di riferimento regionale e nazionale e negli strumenti urbanistici vigenti.

3. Nelle aree oggetto della presente convenzione resta salva la potestà del comune di Comitini in materia di disciplina del territorio e di pianificazione urbanistica.

Art. 2 – Durata della convenzione

1. Il termine di validità della presente convenzione di lottizzazione è di 10 anni dalla entrata in vigore del piano di lottizzazione.
2. Decorso il termine di cui al comma 1, la presente convenzione diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione. Resta fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano.

Art. 3 – Obblighi dei lottizzanti

1. I lottizzanti firmatari assumono gli oneri e gli obblighi previsti dalla convenzione e sono solidalmente responsabili in caso di inadempimento
2. L'adempimento degli oneri e degli obblighi convenzionali è attestato con appositi atti deliberativi o certificativi del Comune.
3. I lottizzanti si impegnano a presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Comitini, almeno 60 (sessanta) giorni prima dell'inizio delle opere di urbanizzazione i seguenti documenti:
 - a) copia del contratto di appalto stipulato con l'appaltatore;
 - b) dati del soggetto appaltatore;
 - c) dati del Direttore dei lavori;
 - d) dati del Coordinatore della sicurezza;
4. I lottizzanti si impegnano a trasmettere all'Ufficio Tecnico del Comune di Comitini, entro 15 giorni dall'inizio dei lavori:
 - a) copia del verbale di consegna dei lavori;
 - b) cronoprogramma aggiornato dei lavori sottoscritto dalle parti.
5. Ultimate le opere di urbanizzazione il Direttore dei lavori compila il conto finale entro il termine di 30 (trenta) giorni e provvede a trasmetterlo ai lottizzanti che, a loro volta, lo trasmettono all'Ufficio Tecnico del Comune di Comitini allegando la relativa documentazione:
 - a) i verbali di consegna dei lavori;
 - b) gli atti di consegna e riconsegna di mezzi d'opera, aree o cave di prestito concessi in uso all'impresa;
 - c) le eventuali perizie suppletive e di variante, con gli estremi della intervenuta approvazione da parte dell'organo competente;
 - d) gli eventuali nuovi prezzi ed i relativi verbali di concordamento o atti aggiuntivi, con gli estremi di approvazione e di registrazione;
 - e) gli ordini di servizio impartiti;
 - f) i verbali di sospensione e ripresa dei lavori, il certificato di ultimazione con l'indicazione dei ritardi e delle relative cause;
 - g) gli eventuali sinistri o danni a persone animali o cose con indicazione delle presumibili cause e delle relative conseguenze;
 - h) i processi verbali di accertamento di fatti o di esperimento di prove,
 - i) le richieste di proroga e le relative determinazioni della stazione appaltante;
 - j) gli atti contabili (libretti delle misure, registro di contabilità, sommario del registro di contabilità, relazione sul conto finale),
 - k) tutto ciò che può interessare la storia cronologica della esecuzione, aggiungendo tutte quelle notizie tecniche ed economiche che possono agevolare il collaudo.
6. I lottizzanti si impegnano ad assoggettarsi alle eventuali verifiche periodiche nel corso dei lavori che il Comune potrà disporre, mediante sopralluoghi da parte di funzionari dei propri Servizi competenti, per accertare la corrispondenza delle opere eseguite ed il rispetto di tutti gli obblighi assunti con il presente atto.
7. Nessuna variazione o addizione al progetto approvato può essere introdotta dall'appaltatore o dai lottizzanti, previa approvazione del Comune, sentito il Direttore dei lavori.
8. I lottizzanti si impegnano a mantenere a proprio carico efficienza, manutenzione e pulizia delle opere realizzate, a rispettare quanto previsto dalle vigenti norme in materia di tutela della salute e della sicurezza nei

luoghi di lavoro ed in particolare a quanto previsto dal D. Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 e s. m. i., nonché si impegnano a mantenere la responsabilità civile per eventuali danni a terzi, fino a quando le opere stesse non saranno consegnate a Comune di Comitini.

9. L'attuazione del piano di lottizzazione deve avvenire a cura e spese dei lottizzanti nel rispetto delle norme tecniche di attuazione e degli allegati elaborati del progetto esecutivo.

Art. 4 – Termini per gli adempimenti

1. Entro il termine previsto dall'art. 2, comma 1, dev'essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dall'art. 28, comma 5, n. 2, della L. 17 agosto 1942 n. 1150.
2. Il rilascio delle concessioni edilizie per l'edificazione dei lotti e dei relativi certificati di agibilità è subordinato al rilascio delle concessioni edilizie per l'esecuzione delle opere indicate nell'art. 5, comma 1, e all'esecuzione delle opere stesse, esclusi, la pavimentazione bituminosa (binder e manto di usura) e la pavimentazione dei marciapiedi.
3. Il Comune ha la facoltà comunque di rilasciare le concessioni di cui al comma 2 anche prima del termine ivi indicato, qualora, nell'esercizio del proprio potere discrezionale, accerti la sufficienza delle opere di urbanizzazione già realizzate; queste ultime devono, in ogni caso, comprendere quelle indicate nell'art. 5, comma 1, lett. a), b) e c).

Art. 5 – Opere di urbanizzazione primaria

1. I lottizzanti si impegnano ad eseguire le seguenti opere di urbanizzazione primaria così come previsto nel progetto esecutivo approvato dall'organo competente:
 - a) la rete di smaltimento delle acque bianche, la rete di smaltimento delle acque nere, la rete di distribuzione idrica, la rete di elettrificazione primaria (ENEL), la rete telefonica, e l'impianto di illuminazione pubblica;
 - b) la viabilità atta a consentirne la transitabilità;
 - c) gli spazi di sosta e di parcheggio;
 - d) tutte le opere di sostegno delle terre;
 - e) la segnaletica stradale orizzontale e verticale;
2. Le concessioni per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria verranno rilasciate dal Comune previa presentazione dei relativi progetti esecutivi a firma di tecnici abilitati, redatti a norma di legge e in armonia con le previsioni di cui agli elaborati tecnici allegati alla presente convenzione.
3. In esito a formale comunicazione dell'appaltatore di intervenuta ultimazione dei lavori, il Direttore dei lavori effettua i necessari accertamenti in contraddittorio con l'appaltatore e rilascia, senza ritardo alcuno, il certificato attestante l'avvenuta ultimazione, seguendo le stesse disposizioni previste per il verbale di consegna.
4. L'Amministrazione comunale verificherà in sede di collaudo – secondo le disposizioni di cui al successivo art. 7 – la regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e la loro idoneità all'uso destinato. Qualora nel biennio successivo dovessero emergere vizi o difetti delle opere, accertati in contraddittorio con l'organo di collaudo e il direttore dei lavori, che derivino da carenze nella realizzazione dell'opera, i lottizzanti firmatari si impegnano a realizzare gli interventi di ripristino necessari.
5. L'importo delle opere di urbanizzazione primaria è stato definito e quantificato in sede di predisposizione del Piano di Lottizzazione, e qui si conferma in Euro € 62.827,03 (sessantaduemilaottocentoventisette/03).
6. Durante l'esecuzione delle opere previste nel presente articolo e fino alla presa in consegna delle stesse da parte del comune, tutti gli oneri di manutenzione sono a totale ed esclusivo carico dei lottizzanti.
7. In caso di inosservanza del precedente comma 6, il Comune può provvedere d'ufficio a spese dei lottizzanti.

Art. 6 – Opere di urbanizzazione secondaria

1. I lottizzanti si impegnano ad eseguire una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria conformemente alle previsioni contenute nel progetto esecutivo approvato dall'organo competente.

2. Si applicano, in quanto compatibili, i commi 2, 3, 4, 5, 6, 7 dell'art. 5.

(ovvero, in alternativa)

1. I lottizzanti si impegnano a versare la somma determinata in base al costo unitario a mc a titolo di quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria.
2. L'importo di cui al comma 1 dovrà essere corrisposto in sede di rilascio delle singole concessioni edilizie.

Art. 7 – Collaudo delle opere di urbanizzazione

1. Il collaudo delle opere di urbanizzazione è disciplinato dal D. Lgs. 12/04/2006 n. 163 e s.m.i.
2. Il collaudo delle opere di urbanizzazione deve essere effettuato da parte di un tecnico abilitato, nominato dal Comune a spese dei lottizzanti, entro 30 (trenta) giorni dalla comunicazione, a mezzo di lettera raccomandata A.R., dell'ultimazione delle opere di urbanizzazione e previa presentazione della comunicazione di cui all'art. 5, comma 3, della presente convenzione.
3. Il collaudo, con la redazione del certificato di collaudo, deve avere luogo non oltre sei mesi dall'ultimazione dei lavori.
4. Entro i successivi 60 (sessanta) giorni dall'emissione del Certificato di Collaudo, il Comune provvede alla definitiva approvazione delle opere realizzate e alla contestuale presa in consegna delle stesse.
5. Con la presa in consegna delle opere di urbanizzazione viene trasferito al Comune anche l'onere della manutenzione straordinaria delle opere nonché ogni responsabilità connessa all'uso delle stesse, ferma restando la garanzia decennale sull'esecuzione delle stesse (art. 1669 Codice Civile).
6. Il Comune si riserva la facoltà di procedere alla richiesta e convalida di collaudi parziali delle opere di urbanizzazione, nonché alla presa in consegna provvisoria, unicamente per lotti funzionali e funzionanti, previo, ove necessario, collaudo statico favorevole.
7. In caso di accertamento di eventuali difformità esecutive rispetto ai progetti presentati, i lottizzanti provvedono, a proprie spese, ad eseguire i conseguenti interventi correttivi entro il termine fissato dal Comune.
8. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 7 del presente articolo, il Comune può provvedere d'ufficio a spese dei lottizzanti.

Art. 8 – Cessione delle aree per le opere di urbanizzazione (e per standards)

1. I lottizzanti, per la realizzazione (e/o complemento) delle opere di urbanizzazione riguardanti la presente lottizzazione, cedono al Comune gratuitamente e direttamente, sin d'ora, con la firma della convenzione, le aree indicate nel piano di lottizzazione, tre strade di piano, verde pubblico e parcheggio.

Art. 9 - Garanzie finanziarie per l'adeguamento degli obblighi

1. I lottizzanti costituiscono, quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, polizza assicurativa o fidejussione bancaria per l'ammontare di € € 62.827,03 , (polizza n. _____, emessa da _____ in data __/__/____).
2. La polizza di cui al precedente comma esclude il beneficio della preventiva escussione del debitore principale e prevede l'escussione del fideiussore a semplice richiesta del Comune, con solo rilievo dell'inadempimento, senza facoltà di opporre eccezioni in tale sede.
3. L'importo di cui al comma 1 è commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria previsto all'art. 5 della presente convenzione aumentati del 10% (dieci per cento). I lottizzanti hanno l'obbligo di costituire una copertura fideiussoria integrativa, entro 60 (sessanta) giorni dalla richiesta da parte del Comune, qualora l'importo di cui al comma 1 si riveli insufficiente per effetto dell'aumento dei costi di costruzione.
4. La fideiussione è svincolata su richiesta di lottizzanti dopo che l'Amministrazione Comunale avrà accertato l'avvenuta esecuzione a perfetta regola d'arte di tutte le opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione e a seguito del collaudo previsto dall'art. 7. La parziale esecuzione delle opere non dà diritto allo sviluppo della fidejussione, che rimarrà in essere fino al collaudo, con esito positivo, di tutte le opere.

Art. 10 - Inadempimento dei lottizzanti

1. In caso di inadempimento o di violazione delle modalità di esecuzione degli obblighi assunti, il Comune notifica ai lottizzanti un diffida ad adempiere entro un termine fissato.
2. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 1, il Comune ha la facoltà di eseguire d'ufficio le opere stesse e il loro completamento nonché di avvalersi delle garanzie previste dall'art. 9 della presente convenzione.
3. L'escussione della polizza fideiussoria non pregiudica il diritto alla corresponsione delle eventuali spese aggiuntive relative all'esecuzione d'ufficio di cui al comma 2

Art. 11 - Imprese costruttrici

1. Per l'esecuzione dei lavori oggetto della presente convenzione, i lottizzanti dovranno utilizzare imprese qualificate e dovranno osservare le norme legislative ed i regolamenti sulla tutela, la protezione, l'assicurazione e l'assistenza dei lavori.
2. L'osservanza di cui sopra è compito e responsabilità dei Lottizzanti, restando comunque salva la facoltà del Comune di procedere in qualsiasi momento alla relativa verifica.

Art. 12 - Controversie

1. Ogni controversia dovesse insorgere relativamente alla presente convenzione, ove non venga definita in via transattiva, sarà deferita all'autorità giudiziaria competente che fin da ora si identifica nel Tribunale di Agrigento.

Art. 13 - Spese e benefici fiscali

1. Tutte le spese, comprese quelle fiscali, di registrazione e trascrizione, 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 e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei lottizzanti e dei loro aventi causa a qualsiasi titolo.
2. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, ed in particolare di quelli previsti dalla L. 28 giugno 1943 n. 666 e di quelli richiamati dall'art. 20 della L. 28 gennaio 1977 n. 10, si dà atto che tutte le cessioni di aree e opere di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Urbanistico Comunale.

Art. 14 - Trascrizione

1. Le parti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione del presente atto affinché siano noti ai terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità e dall'obbligo di iscrizione di ipoteca legale.

Art. 15 - Rappresentante dei lottizzati

Per quanto attiene al rapporto con il Comune disciplinato dalla presente convenzione, lottizzanti nominano, tra loro, come Unico rappresentante, il Sig/Sig.ra _____, nato/a a _____ il ____/____/____ e residente a _____, giusta procura speciale del ____/____/____ a firma del notaio _____ allegata al presente atto.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati, dichiarando di averne perfetta conoscenza.

Io sottoscritto, _____ a richiesta delle parti qui convenute e costituite come sopra espresso, ho ricevuto il presente atto, il quale ad alta ed intelligibile voce, ho poi letto alle parti stesse, le quali, da me interpellate, lo hanno riconosciuto per forma e contenuto conforme alla loro volontà, liberamente manifestatami secondo la legge, lo confermano pertanto in ogni sua parte, (ivi compresi gli allegati, dei quali, essendo ben noti e

cogniti alle parti, ho omesso la lettura), sottoscritto insieme a me ufficiale rogante, in calce alla presente pagina e firmando il margine esterno di tutti i fogli.

Letto, confermato e sottoscritto,

Comitini li _____

Responsabile del settore tecnico

I Lottizzanti

Ufficiale Rogante

(ing. Giovanni Gentiluomo)

