

Via T. Campanella n. 12 - 88051 Cropani (CZ)
Cell. 328-1780638
email: ingnlentini@libero.it
P.IVA 02354630796



Nicola LENTINI

Ingegnere

**COMUNE DI CROPANI
PROVINCIA DI CATANZARO**

COMMITTENTI

MERCURIO Antonietta nata a Sersale (CZ) il 07.05.1955 C.F. MRC NNT 55C47 I671K

MERCURIO Francesco nato a Sersale (CZ) il 30.10.1960 C.F. MRC FCN 60R30 I671U

MERCURIO Salvatore nato a Sersale (CZ) il 16.05.1952 C.F. MRC SVT 52E16 I671B

EL 12

DATA

TITOLO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA

Ubicazione: Loc. Sena - 88051 Cropani Fraz. Marina (CZ)

Rif. Catastali foglio n. 31 P.IIe da n. 3379 a n. 3400 (ex P.IIa n. 66).

ELABORATO

SCHEMA DI CONVENZIONE

COMMITTENTI

MERCURIO Antonietta
MERCURIO Francesco
MERCURIO Salvatore

PROGETTISTA E D.L.

ing. Nicola LENTINI

Convenzione Urbanistica per Piano di Lottizzazione

L'anno 2023, il giorno del mese di, avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor, notaio in

(oppure)

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

si sono costituiti i Signori:

MERCURIO Antonietta nata a Sersale il 07.03.1955 C.F. MRC NNT 55C47 I671K

MERCURIO Francesco nato a Sersale il 30.10.1960 C.F. MRC FNC 60R30 I671U

MERCURIO Salvatore nato a Sersale il 16.05.1952 C.F. MRC FNC 60R30 I671U

in qualità di titolari del terreno oggetto di lottizzazione sito nel Comune censuario e amministrativo di Cropani (provincia di Catanzaro), individuata al mappale n. del foglio n. 31 N.C.T. di m² 14.573;

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

e il sig., nato a in qualità di responsabile del Sindaco pro tempore del Comune di Cropani, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del D.Lgs. 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c) del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con la deliberazione della Giunta comunale n. in data

(ovvero)

con atto del Sindaco n. \$MANUAL\$ in data \$MANUAL\$ ai sensi dell'art. 50, comma 10, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, nel seguito del presente atto denominato semplicemente "Comune", dall'altra 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 12.810 e nel vigente Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. in data

(se del caso)

e successiva variante approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. in data

(ovvero, in caso di piano di lottizzazione in variante diretta al P.R.G.)

e successiva variante approvata contestualmente con la stessa deliberazione di approvazione del Piano di Lottizzazione sono classificate come segue:

- come zona omogenea C₃ per una superficie di m² 12.810;
- come zona omogenea "\$MANUAL\$" per una superficie di m² \$MANUAL\$;
- come zona omogenea "\$MANUAL\$" per una superficie di m² \$MANUAL\$;

- come zona bianca con destinazione a nuova viabilità generale per una superficie di mq \$MANUAL\$, con l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano di Lottizzazione convenzionato, qui denominato "Piano di Lottizzazione \$MANUAL\$";

(qualora esista uno strumento urbanistico adottato e in itinere)

e, inoltre, che nel piano di lottizzazione, adottato con deliberazione del Consiglio comunale n. \$MANUAL\$ in data \$MANUAL\$,

sono classificate come segue:

- come zona omogenea «\$MANUAL\$ - \$MANUAL\$» per una superficie di mq \$MANUAL\$,
- come zona omogenea «\$MANUAL\$ - \$MANUAL\$» per una superficie di mq \$MANUAL\$,
- come zona omogenea «\$MANUAL\$ - \$MANUAL\$» per una superficie di mq \$MANUAL\$,
- come zona omogenea «\$MANUAL\$ - \$MANUAL\$» per una superficie di mq \$MANUAL\$,

con l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano di Lottizzazione convenzionato, qui denominato "Piano di Lottizzazione \$MANUAL\$";

quanto dianzi dichiarato, con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 30, del d.P.R. n. 380 del 2001 e s.m.i.

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;

(oppure in alternativa)

C.1). che tutta l'area / parte dell'area per circa mq \$MANUAL\$ in posizione \$MANUAL\$, è gravata da vincolo storico-architettonico imposto ai sensi della parte seconda del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42;

C.2). che tutta l'area / parte dell'area per circa mq \$MANUAL\$ in posizione \$MANUAL\$, è gravata da vincolo paesistico ambientale imposto ai sensi della parte terza del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42;

C.3). che sull'area grava il vincolo idrogeologico di cui all'articolo 1 del R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267;

C.4). che, oltre a quanto descritto ai punti precedenti, sull'area non gravano altri vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, 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. \$MANUAL\$ del \$MANUAL\$ e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. \$MANUAL\$;

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

(in caso di piano di lottizzazione in variante diretta al P.R.G., aggiungere)

adottando altresì, contestualmente, la variante al piano regolatore generale vigente ai sensi della legge regionale n. \$MANUAL\$ del \$MANUAL\$;

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

(ovvero, in presenza di osservazioni)

in seguito ai quali sono pervenute n. \$MANUAL\$ osservazioni;

D) La deliberazione del Consiglio Comunale n. \$MANUAL\$ in data \$MANUAL\$, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il Piano di Lottizzazione;

(ovvero, in presenza di osservazioni)

con la quale solo state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il Piano di Lottizzazione;

(in caso di piano di lottizzazione in variante diretta al P.R.G., aggiungere)

approvando altresì, contestualmente, la variante al Piano Regolatore Generale vigente;

E) 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, gli articoli \$MANUAL\$ della legge regionale n. \$MANUAL\$ del \$MANUAL\$;

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 \$MANUAL\$(\$MANUAL\$) mesi almeno per quanto riguarda la transitabilità delle strade, anche in assenza della loro pavimentazione.

(se del caso, in presenza di esigenze particolari)

Sono fatte salve le opere relative alla viabilità per il solo tratto \$MANUAL\$che devono essere eseguite entro il termine massimo di \$MANUAL\$(\$MANUAL\$) mesi, almeno per quanto riguarda la transitabilità delle strade, anche in assenza della loro pavimentazione.

(ovvero)

complete della pavimentazione bituminosa strutturale.

(se del caso)

La realizzazione del solo tappetino di usura delle strade pubbliche e di uso pubblico può essere differita fino all'ultimazione degli edifici previsti all'interno del Piano di Lottizzazione, fermo restando il termine ultimo e inderogabile di cui al comma 7.

3. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di \$MANUAL\$(\$MANUAL\$)mesi.

(se del caso, in presenza di esigenze particolari)

Sono fatte salve le opere relative alla \$MANUAL\$ per il solo tratto \$MANUAL\$che devono essere eseguite entro il termine massimo di \$MANUAL\$ (\$MANUAL\$) mesi.

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, avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente convenzione, come previsto all'articolo "*CESSIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE E DI STANDARDS*". La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dai lottizzanti è pertanto attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune, essendo le opere realizzate direttamente su aree già di proprietà di quest'ultimo.

(oppure in alternativa)

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 \$MANUAL\$ (\$MANUAL\$) 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. 50/2016 e s.m.i., in conformità ad apposito progetto esecutivo che sarà presentato al Comune per le prescritte approvazioni entro \$MANUAL\$ (\$MANUAL\$) mesi dalla stipula della convenzione.

(ovvero 1)

1. Le opere di urbanizzazione sono eseguite direttamente dai lottizzanti, a propria cura e spese, in conformità ad apposito progetto esecutivo che, ai sensi dell'articolo \$MANUAL\$, della legge \$MANUAL\$, n. \$MANUAL\$, è già stato approvato unitamente al Piano di Lottizzazione, dando atto che tale approvazione costituisce permesso di costruire.

(ovvero 2)

1. Le opere di urbanizzazione sono eseguite direttamente dal Comune, a propria cura ma a spese esclusive dei lottizzanti, in conformità ad apposito progetto esecutivo che è già stato approvato unitamente al Piano di Lottizzazione, dando atto che tale approvazione costituisce permesso di costruire. In tal caso i lottizzanti devono corrispondere al Comune, entro 15 giorni da ogni specifica richiesta, quanto determinato da quest'ultimo in relazione ai singoli stati di avanzamento e alle singole spese sostenute e documentate.

2. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari, o gestori di infrastrutture pubbliche, di cui all'art. 3 del d.lgs. 50/2016 e s.m.i., ovvero titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo, di cui all'art. 114 del d.lgs. 50/2016 e s.m.i. Tali opere sono eseguite dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico dei lottizzanti; esse sono individuate e disciplinate all'articolo "*OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA*".

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 sono estranee alla presente convenzione.

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;
- pista ciclabile;
- 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 idrica per l'acqua anche non potabile per usi compatibili senza il requisito della purezza potabile così come previsto dall'art. 146, c. 2 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.;
- almeno n. \$MANUAL\$ idranti antincendio stradale del tipo a colonna;

- rete di distribuzione del gas metano;
- almeno n. \$MANUAL\$ cabina/e di decompressione / depressurizzazione / controllo per il gas metano;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete di pubblica illuminazione;
- almeno n. \$MANUAL\$ cabina/e di trasformazione da media tensione a bassa tensione con capacità \$MANUAL\$ Kw;
- rete telefonica fissa;
- siti per l'installazione delle antenne per la rete di telefonia mobile;
- predisposizione cavidotto per rete di cablatura telematica;
- spazi di verde \$MANUAL\$

2. La potenzialità minima dei servizi è la seguente:

- a) di \$MANUAL\$ Kw per l'energia elettrica;
- b) di \$MANUAL\$ Kw per il gas metano;
- c) di n. \$MANUAL\$ utenti per la rete telefonica fissa;
- d) di n. \$MANUAL\$ utenze servite per la rete trasmissione dati;
- e) di n. \$MANUAL\$ abitanti serviti per l'acqua potabile ad usi civile o assimilato;
- f) di litri/ora \$MANUAL\$ di acqua per attività diverse da quelle civile.

3. Le potenzialità minime di cui al comma 2, 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, rispetto a quanto previsto al comma 2, è sempre a carico dei lottizzanti o dei singoli utilizzatori, comunque estranea alle obbligazioni del Comune.

4. 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.

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

- a - per ogni servizio tecnologico, 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;

- b - segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa;
- c - impianto di irrigazione delle aiuole, degli spartitraffico e del verde attrezzato, connessi all'urbanizzazione primaria, nonché degli spazi di verde pubblico connessi all'urbanizzazione secondaria;
- d - allacciamento autonomo con punto di consegna per la pubblica illuminazione in modo da rendere possibile l'erogazione del servizio a soggetti diversi;
- e - \$MANUAL\$

6. E' parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria a completamento della viabilità e pertanto deve essere realizzato, contemporaneamente alla formazione del cassonetto stradale, un muretto di delimitazione, in calcestruzzo armato, interamente sulla proprietà privata ed esterno agli spazi destinati alla cessione al Comune o all'uso pubblico. Tale muretto deve essere di dimensioni adeguate ed in ogni caso con larghezza non inferiore a cm 20 ed altezza non inferiore alla quota della pavimentazione finita dello spazio destinato alla cessione al Comune o all'uso pubblico. Tale muretto, che resta di proprietà dei lottizzanti, può essere sopralzato per la realizzazione delle recinzioni in conformità alle norme locali, deve essere previsto e realizzato su tutti i lati confinanti con gli spazi pubblici o di uso pubblico.

ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. I lottizzanti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria, così come evidenziate sugli elaborati del Piano di Lottizzazione, e di seguito descritte:

- strada veicolare di interesse prevalente superiore al comparto, come prevista dal Piano Regolatore Generale;
- percorsi pedonali e marciapiedi accessori alla strada di cui al punto precedente;
- pista ciclabile di interesse prevalente superiore al comparto oggetto del piano di lottizzazione, come prevista dalla Variante Generale al P.R.G., al servizio di un territorio più vasto;
- impianto di depurazione delle acque reflue con capacità non inferiore a \$MANUAL\$ abitanti equivalenti;
- piazzole per i contenitori per la raccolta dei rifiuti solidi urbani e dei rifiuti separati diversi; piazzole per la localizzazione dei contenitori per la raccolta dei rifiuti solidi urbani e dei rifiuti differenziati secondo il regolamento comunale che disciplina la raccolta dei rifiuti;
- verde di quartiere \$MANUAL\$;
- \$MANUAL\$.

(oppure, in alternativa)

1. Il Piano Regolatore Generale non prevede per il comparto l'intervento per l'esecuzione di opere di urbanizzazione secondaria.

2. I lottizzanti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Le opere di cui ai punti \$MANUAL\$ e \$MANUAL\$ dell'articolo "OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA", sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva di cui all'articolo "ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE", comma 2, i quali curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo delle stesse.

2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria.
3. Per quanto attiene le opere di cui ai punti \$MANUAL\$ e \$MANUAL\$ dell'articolo "*OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA*", i lottizzanti provvedono tempestivamente, e comunque entro trenta giorni dalla sottoscrizione della convenzione, a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, per l'attrezzamento dell'intero comparto del Piano di Lottizzazione, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. I lottizzanti provvedono al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi fissati dai soggetti esecutori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla presente convenzione.
4. Per quanto attiene le opere di cui ai punti \$MANUAL\$ e \$MANUAL\$ dell'articolo "*OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA*", il Comune provvede tempestivamente, e comunque entro trenta giorni dalla sottoscrizione della convenzione, a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, per l'attrezzamento dell'intero comparto del Piano di lottizzazione, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. Entro trenta giorni dalla data di recapito al Comune della nota di conferma o di aggiornamento dei preventivi di spesa, questi vengono comunicati ai lottizzanti i quali provvedono, entro i successivi trenta giorni, al deposito presso la Tesoreria Comunale delle somme corrispondenti che il Comune versa tempestivamente ai soggetti esecutori.
5. Qualora alla stipula della presente convenzione gli oneri di cui ai commi precedenti siano già stati corrisposti e le relative obbligazioni assolte, in tutto o in parte, per uno o più d'uno dei servizi a rete di competenza di soggetti operanti in regime di esclusiva, le garanzie di cui all'articolo "*GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI*" sono ridotte di conseguenza.
6. Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva, si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente dei lavori murari o diversi, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi sono eseguiti ed assolti con le stesse modalità previste per tutte le altre opere di urbanizzazione primaria.
7. Restano in ogni caso a carico dei lottizzanti, che ne devono tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza degli stessi lottizzanti ovvero causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto esecutivo.

ART. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive dei lottizzanti a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:
 - a) eventuali strade a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previsti dal progetto esecutivo o dal planovolumetrico, chiuse con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;
 - b) passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
 - c) posti macchina interni ai lotti nelle misure minime di cui alle vigenti disposizioni;
 - d) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni regolamentari;

e) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;

f) allaccio dei contatori o delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.

2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

ART. 9 - CESSIONE DI AREE A STANDARDS

1. Ai sensi dell'articolo \$MANUAL\$ della legge regionale \$MANUAL\$, n. \$MANUAL\$ 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	
	Volume edificabile	m ³	
	Abitanti teorici (Volumi / 100)	n.	
	S1. Aree a standards (26,5 m ³ /ab)	m ²	
Destinazione secondaria	Superficie territoriale (S.t.)	m ²	
	Superficie edificabile	m ²	
	S2. Aree a standards (20% della S.t.)	m ²	
Destinazione terziaria	Superficie territoriale (S.t.)	m ²	
	Volume edificabile	m ³	
	Superficie lorda di pavimento (S.l.p.)	m ²	
	S3. Aree a standards (100% di S.l.p.)	m ²	
TOTALE S1 + S2 + S3	Aree a standards totali (26,5 m ³ /ab)	m ²	

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 \$MANUAL\$.

ART. 10 - MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD

1. Ai sensi dell'articolo CESSIONE DI AREE A STANDARDS della presente convenzione, le aree a standard che competono alla lottizzazione e che non vengono cedute direttamente assommano a m² (\$MANUAL\$ - \$MANUAL\$) = m² \$MANUAL\$.

2. Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di Euro \$MANUAL\$ (euro \$MANUAL\$) al metro quadrato, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:

$m^2 \text{ \$MANUAL\$} \times \text{Euro}/m^2 \text{ \$MANUAL\$} = \text{Euro \$MANUAL\$} \text{ (euro \$MANUAL\$)}$

3. L'importo totale della monetizzazione è versato dai lottizzanti alla Tesoreria del Comune all'atto della sottoscrizione della presente convenzione, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dai lottizzanti medesimi in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore alla acquisizione di altre aree simili.

ART. 11 - 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 Euro $\text{\$MANUAL\$}$.

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i lottizzanti prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al $\text{\$MANUAL\$}$ % di quello previsto al comma 1, mediante garanzia fideiussoria bancaria / polizza assicurativa n. $\text{\$MANUAL\$}$ in data $\text{\$MANUAL\$}$ emessa da $\text{\$MANUAL\$}$ per Euro $\text{\$MANUAL\$}$ con scadenza incondizionata fino al $\text{\$MANUAL\$}$.

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. La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta dei lottizzanti, quando essi abbiano assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'articolo "*OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA*" e tale circostanza sia adeguatamente documentata.

5. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i lottizzanti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

6. 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. 12 - 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., e agli artt. $\text{\$MANUAL\$}$ della legge regionale $\text{\$MANUAL\$}$, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire o al trentesimo o giorno successivo alla presentazione della Denuncia di Inizio Attività.

3. Per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del termine di cui all'articolo "TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI", comma 7, gli oneri di urbanizzazione determinati con deliberazione comunale ai sensi dell'articolo §MANUAL§ della legge regionale n. §MANUAL§, non sono dovuti in quanto già assolti con la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

(oppure, in alternativa)

3. Per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del termine di cui all'articolo "TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI", comma 7, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria determinati con deliberazione §MANUAL§, sono dovuti in misura ridotta, deducendo dalla misura in vigore al momento del rilascio stesso la quota, del costo delle opere di urbanizzazione realizzate direttamente in proporzione agli spazi da edificare oggetto del singolo atto di assenso.

4. Per le costruzioni assentite prima del collaudo la quantificazione o l'esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione di cui al comma 3, è sempre effettuata con la condizione "salvo conguaglio" essendo subordinata all'accertamento della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione eseguite a scomputo

(in caso di opere di urbanizzazione primaria eseguite direttamente dai proponenti, aggiungere)

nonché all'accertamento del costo documentato effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'articolo "GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI" comma 7.

(eventualmente)

5. Ai sensi dell'art. §MANUAL§, della legge regionale n. §MANUAL§, gli scomputi di cui al comma 3 e gli eventuali conguagli di cui al comma 4, sono determinati distintamente e separatamente per gli oneri di urbanizzazione primaria in relazione agli obblighi di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo "OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA" e per gli oneri di urbanizzazione secondaria in relazione agli obblighi di esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria di cui all'articolo "OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA".

ART. 13 - VARIANTI

1. Ai sensi dell'articolo §MANUAL§, della legge §MANUAL§, n. §MANUAL§, è 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.

2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del Piano di lottizzazione e ai criteri costruttivi ivi previsti:

a) - l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano di lottizzazione, sempre nel rispetto delle distanze legali;

b) - l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;

c) - lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano di lottizzazione, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione;

d) - la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;

e) - lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.

3. Fatto salvo quanto previsto all'articolo "*EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA*", le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo Piano di lottizzazione, che tenga conto di quanto già realizzato.

4. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo "*TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI*", salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

ART. 14 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. Qualora su parte dell'area inclusa nel Piano di Lottizzazione siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo atto di assenso o di presentazione della denuncia di inizio attività sono reperite le aree a standard urbanistico nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quella precedentemente utilizzata per il dimensionamento del Piano e delle relative aree a servizi pubblici.

2. E' facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato ai sensi dell'articolo \$MANUAL\$ legge \$MANUAL\$, n. \$MANUAL\$, purché l'importo unitario non sia inferiore alla monetizzazione iniziale rivalutata in base agli indici dei prezzi al consumo rilevati dall'ISTAT. In tal caso l'importo del conguaglio della monetizzazione è versato contemporaneamente al rilascio del permesso di costruire.

3. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree a standards urbanistico in eccedenza, con conguaglio a favore dei lottizzanti, non si procederà ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione. Ciò sia in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione, sia in ragione del divieto della diminuzione degli spazi ad uso pubblico, sia in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti, in seguito alla stipula della convenzione, dalla collettività rappresentata dal Comune e dai lottizzanti diversi dal richiedente il permesso di costruire con destinazione diversa.

ART. 15 - 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. 16 - 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 sono cedute in forma gratuita al Comune direttamente sin d'ora con la firma della convenzione.

(ovvero)

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 \$MANUAL\$, le aree cedute per l'urbanizzazione primaria, diverse dalle aree a standards, sono individuate nella stessa planimetria con il colore \$MANUAL\$.

(qualora il frazionamento catastale sia già disponibile, aggiungere)

Le stesse aree a standards sono identificate nel frazionamento catastale, redatto dal \$MANUAL\$ e approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale di \$MANUAL\$ in data \$MANUAL\$ al numero \$MANUAL\$, con i mappali \$MANUAL\$, \$MANUAL\$, (foglio n. 31); le aree cedute per l'urbanizzazione primaria, diverse dalle aree a standards, sono identificate nel citato frazionamento, con i mappali \$MANUAL\$, \$MANUAL\$, (foglio n. 31).

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.

(nel caso si sia optato per la cessione immediata delle aree e il frazionamento catastale non sia ancora approvato, aggiungere il seguente comma)

4. I lottizzanti, con la firma della convenzione, conferiscono procura irrevocabile al rappresentate del Comune competente alla firma della stessa convenzione, a sottoscrivere anche per loro il successivo atto di identificazione catastale una volta intervenuta l'approvazione del frazionamento.

ART. 17 - 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.

3. La rete di pubblica illuminazione non è attivata fino a che non sia stato ultimato almeno il% degli spazi edificabili assegnati alla lottizzazione. Il canone e i consumi, o la maggiorazione del canone e dei consumi, relativi alla pubblica illuminazione quando attivata, sono a carico di tutti i lottizzanti, indistintamente, fino alla ultimazione di almeno il % della potenzialità edificatoria assegnata alla lottizzazione.

ART. 18 - 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. 19 – 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. \$MANUAL\$ 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 *(ed eventualmente aggiungere)*
- h) frazionamento catastale per l'individuazione delle aree delle quali è prevista la cessione gratuita al Comune *(ed eventualmente aggiungere)*

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.

3. Per tutta la durata della convenzione i lottizzanti si obbligano a fornire gratuitamente al Comune, anche su richiesta di terzi interessati o controinteressati, un numero di copie degli elaborati di cui al comma 1, oltre a quelle già depositate in Comune o da depositare ai fini istituzionali.

ART. 20 - 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. 21

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 Regolatore Generale del comune di Cropani, alla Legge Urbanistica 17/08/1942 n. 1150, modificata e integrata dalla Legge 06/08/1967 n. 765, ed alle Leggi Regionali \$MANUAL\$.

Letto, confermato e sottoscritto, lì 26/07/2023

I Lottizzanti per il Comune