

COMUNE DI CORSANO

Provincia di Lecce

PIANO DI LOTTIZZAZIONE COMPARTO 1.1 - COMP.2.3



ELABORATO:

SCHEMA DI CONVENZIONE

Rappr. 1:1000

TAV.
17

PROGETTISTI:

ING. ANTONIO DE MASI :

ARCH. VINCENZO RUBERTO:

GEOM. VINCENZO ORLANDO :

GEOM. MASSIMO CALABRESE :

COMUNE DI CORSANO

Provincia di Lecce

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE
COMPARTO 1.1 – COMPARTO 2.3 (Zona C2)**

SCHEMA DI CONVENZIONE

- L'anno _____ il giorno ____ del mese di _____ , in Corsano, nell'Ufficio di Segreteria del Comune, dinnanzi a me dott. _____ , sono comparsi: da una parte
- Il dott. _____ in qualità di Responsabile del Settore c.f. _____ , domiciliato per ragione della carica presso la Casa Comunale, ed al presente atto autorizzato dal Consiglio Comunale con deliberazione n° _____ del _____ , che in copia autentica alla presente si allega come parte integrante sotto la lettera A;

Dall'altra

- I sigg. _____ , in seguito denominati "Lottizzanti", proprietari rispettivamente dei seguenti terreni, tutti ricadenti in territorio di Corsano, località Arnofito, contraddistinti dal comparto n° 1.1 zona C2: _____.

Della identità personale io sono certo.

Le costituite parti, in proprio o a mezzo dei legali rappresentanti e/o procuratori, convengono e stipulano quanto segue, con riserva delle approvazioni di legge per quanto riguarda l'amministrazione Comunale, ma in modo fin d'ora definitivamente impegnativo per quanto concerne i lottizzanti.

PREMESSO

CHE i Signori lottizzanti, sono tutti proprietari delle aree ricadenti in territorio di Corsano (LE) località Arnofito individuate nel catasto di Corsano al foglio 5;

CHE il P. di L. presentato dai lottizzanti è stato redatto secondo le indicazioni dello strumento urbanistico generale vigente nonché in conformità delle relative N.T.A.;

CHE il Consiglio Comunale di Corsano, con proprio atto deliberativo, n° _____ del ____/____/____ ha definitivamente approvato l'anzidetto Piano di Lottizzazione ed il relativo schema di convenzione;

CHE lo stato dei luoghi risulta in parte definitivo dalla viabilità esistente e dalla realizzazione di alcune opere di urbanizzazione;

CHE i lottizzanti ai sensi di quanto disposto dall'art. 28 della Legge Regionale n°56/80, circa l'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, dichiarano di voler procedere all'attuazione delle stesse come in seguito specificato, anche riuniti in consorzio;

CHE tra le opere di urbanizzazione da realizzare in forma diretta rientrano le strade, relativi marciapiedi ed isole, le aree a parcheggio, la rete idrica, la fogna nera, la fogna bianca e le relative opere di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche, la pubblica illuminazione, la posa in opera dei cavidotti per le reti elettrica e telefonica e la rete del Gas metano, e pagamento delle relative quote spettanti agli enti erogatori.

CHE a mezzo del presente atto, ai sensi e per gli effetti del D.lvo 380 del 06/06/2001 e delle vigenti leggi urbanistiche nazionali e regionali, e delle norme e prescrizioni previste dal Comune di Corsano ed inerenti il Piano di Lottizzazione in zona C2, località "Arnofito", si conviene tra le parti costituite la

ADESIONE DEI COSTITUITI TUTTI AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DEL COMPARTO 1 ED APPROVAZIONE FINALE DELLA CONVENZIONE DEL PIANO MEDESIMO, CON TRASFERIMENTO AL COMUNE DI CORSANO DELLE AREE AD ESSO DESTINATE DAL PIANO MEDESIMO E CON COMPENSAZIONE A MEZZO DI RIDISTRIBUZIONE IMMOBILIARE DELLA VOLUMETRIA EDIFICABILE DEL COMPARTO FRA LE DITTE E PARTI PROPRIETARIE LOTTIZZANTI.

CIO' PREMESSO

Le parti stabiliscono di seguito riportato.

ART. 1

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente atto; fanno parte inoltre del presente atto, lo stralcio delle norme di attuazione e le planimetrie dello strumento urbanistico generale vigente, gli allegati e le norme tecniche di attuazione del Piano di Lottizzazione.

ART. 2

Ogni singolo proprietario, con la sottoscrizione del presente atto si impegna e si vincola, nei confronti degli altri lottizzanti a rispettare ciò che in esso è previsto, compreso l'impegno sin d'ora a costituirsi o a far costituire chi per lui, avente diritto, anche in consorzio, al fine di garantire il Comune di Corsano della esecuzione delle opere di urbanizzazione nel termine di validità della convenzione.

ART. 3

Cessione delle aree

Il lottizzante nella sua qualità di proprietario cede al presso simbolico di euro 10,00 complessivi, con ogni garanzia di legge al Comune di Corsano, il quale a mezzo del Responsabile del Settore, dichiara di accettare ed accetta, le aree destinate a spazi pubblici dal progetto di lottizzazione particolareggiato oltre alle aree destinate a sedi stradali, marciapiedi e posteggi.

Tali aree della superficie complessiva di mq _____, meglio individuate, laddove frazionate, nel tipo di frazionamento n° ____ del _____, regolarmente introdotti, e che si allegano al presente atto, sono le seguenti:

- da parte di ditta _____ alla partita _____, bene intestata, foglio 3 particella _____ are _____, _____, RD _____, RA _____.
- da parte di ditta _____ alla partita _____, bene intestata, foglio 3 particella _____, are _____, _____, RD _____, RA _____.

ART. 4

Aree di proprietà comunale

Per le aree che ricadono in zone tipizzate dal piano come viabilità e/o servizi, nulla è dovuto per le stesse da parte dei lottizzanti a favore del Comune, fermo restando a loro carico l'impegno all'urbanizzazione delle aree come da piano.

ART. 5

Opere di urbanizzazione primaria

I lottizzanti si impegnano alla realizzazione, a loro cura e spese, delle opere di urbanizzazione primaria, nonché alla manutenzione delle stesse nei modi e termini appresso indicati.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione di seguito descritte è subordinata all'approvazione da parte del Comune di Corsano di un progetto esecutivo, redatto da tecnico/i abilitato/i, ed a cura e spese dei lottizzanti, ove saranno riportate le indicazioni planimetriche, i profili longitudinali e trasversali con la planimetria quotata del terreno, i materiali e particolari costruttivi, relazioni tecnica e specialistica, capitolato d'oneri e quanto altro.

Le reti idrica e della fognatura nera, dovranno essere sottoposte a parere preventivo, a collaudo e se richiesto alla realizzazione finale da parte dell'AQP.

Così come per la realizzazione della rete elettrica e del gas metano e telefonica.

La direzione lavori sarà affidata a tecnici abilitati, a cura e spese dei lottizzanti, sotto l'alta sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale, che in qualsiasi momento potrà accertare modalità di esecuzione ed impiego dei materiali indicati in progetto.

La data di inizio dei lavori sarà comunicata all'Amministrazione Comunale a mezzo di raccomandata o con acquisizione di protocollo comunale con un preavviso di almeno giorni 10.

Le opere anzidette saranno soggette a collaudo da eseguirsi a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale e a spese dei lottizzanti.

La cessione della rete stradale e delle opere di urbanizzazione al Comune di Corsano, previo collaudo definitivo, è regolata dalle disposizioni contenute nell'articolo successivo.

a) Costruzione della rete stradale

Le strade in oggetto avranno la larghezza indicata nella/e sezione/i tipo riportata/e nella tavola della visibilità. Esse saranno realizzate con uno strato di misto di cava (Tout Venant) stabilizzato, di spessore non inferiore a cm 20, con uno strato di conglomerato bituminoso (Binder) dello spessore, allo stato compresso non inferiore a 6 cm, e con uno strato di conglomerato bituminoso (tappetino), formante il manto di usura, dello spessore di cm 3 allo stato compresso.

Le strade saranno delimitate da cordoni perimetrali con elementi di calcestruzzo vibrato.

I marciapiedi e gli spazi di sosta e parcheggio saranno pavimentati con masselli autobloccanti drenanti.

Fino al collaudo definitivo le strade saranno dotate di segnaletica di divieto di accesso.

b) Costruzione degli spazi di sosta e parcheggio, quali riportati nella tavola relativa del P.L. – quantificati nella tavola n. _____, in mq. _____ . –

Le opere saranno realizzate con osservanza delle condizioni e modalità precisate al precedente comma a) e cedute al Comune di Corsano previo collaudo definitivo secondo quanto disposto dall'articolo successivo;

c) Smaltimento acque meteoriche e fognatura pluviale con canalizzazione compresa di pozzetti, caditoie e bocche di lupo.

Lo smaltimento di tali acque, avverrà attraverso le livellette stradali con pendenza trasversale in modo da convogliare le acque ai margini di tutta la viabilità e caditoie disposte in numero non inferiore una ogni 30 ml. Dovrà inoltre essere previsto un recapito finale per il convogliamento delle acque.

d) Costruzione della rete idrica e di fognatura nera.

I lottizzanti provvederanno su progetto presentato dagli stessi, a loro cura e spese, a far costruire la rete idrica per la distribuzione dell'acqua per uso potabile e la fogna nera, o direttamente, su progetto autorizzato dall'AQP, o a mezzo dell'AQP.

e) Costruzione dell'impianto di distribuzione energia elettrica.

I lottizzanti provvederanno a loro cura e spese, autonomamente, all'allacciamento alla vicina rete dell'energia elettrica, di proprietà dell'ENEL con rete interrata e relativo pagamento degli oneri previsti all'Ente.

Ove dovesse essere necessaria la costruzione di apposita cabina di trasformazione, di media tensione, dovranno provvedere i lottizzanti a loro spese.

f) Costruzione della canalizzazione della rete telefonica.

I lottizzanti provvederanno a loro cura e spese, su progetto approvato dall'Ente competente, alla realizzazione della rete telefonica, attraverso la predisposizione di cavidotti appositi interrati, con pozzetti di derivazione.

g) Impianto di pubblica illuminazione.

L'illuminazione dovrà garantire un grado di illuminamento pari agli standard previsti per la viabilità cittadina e nel rispetto della normativa vigente in materia. Il raccordo con la P.I. esistente dovrà tener conto degli armadietti esistenti e del tipo di armature e pali zincati già utilizzati. Dovranno utilizzarsi lampade a basso consumo. Le reti di alimentazione saranno comunque interrate.

h) Costruzione della rete del Gas Metano.

I lottizzanti provvederanno su progetto presentato dagli stessi a loro cura e spese e previa autorizzazione degli enti competenti, a far costruire la rete del Gas Metano.

i) Delimitazione aree lottizzate.

I lottizzanti provvederanno a loro cura e spese alla recinzione dei rispettivi lotti mediante muretto di cm 100 al disopra del piano marciapiede e sovrastante rete plastificata di altezza 2,00 mt e con paletti disposti ogni 3 mt contenuta in siepe sempreverde su tutti i lati del lotto.

ART. 6
Tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione primaria.
Termini massimi di esecuzione e cessione.

L'edificazione viene autorizzata subordinatamente alla realizzazione di alcune opere di urbanizzazione primaria e i relativi permessi di costruire potranno essere rilasciati solo quando i lotti saranno serviti dalle seguenti opere di urbanizzazione:

- strade di lottizzazione, spazi di sosta e parcheggi limitatamente all'esecuzione di livellette stradali costituite con misto lapideo frantumato, da eseguirsi secondo apposito piano quotato da sottoporre preventivamente all'esame e approvazione dell'Amministrazione;
- versamento degli oneri concessori, al momento del rilascio del permesso di costruire.

Le distanze e distacchi saranno quelli riportati dalle norme tecniche di attuazione.

A richiesta dei lottizzanti a mezzo di raccomandata R.R., entro tre mesi dalla certificata ultimazione di tutte le opere di urbanizzazione, le stesse saranno collaudate da uno o più professionisti designati dall'A.C.; le spese di collaudo saranno a carico dei lottizzanti che assumono l'impegno di versare l'importo al Comune a collaudo effettuato. Gli oneri relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere e la segnaletica di divieto di transito, nessuna esclusa, sono a carico dei lottizzanti sino alla data di approvazione del collaudo che dovrà essere espletato entro 120 giorni dall'ultimazione dei lavori; solo dopo tale data di approvazione o dopo il periodo di 120 giorni dall'ultimazione dei lavori le opere saranno consegnate al Comune col conseguente carico di oneri. L'Amministrazione si riserva il diritto di collaudo anche in corso d'opera. Tutte le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere eseguite entro 5 anni dalla data della stipula della convenzione nel mentre tutte le costruzioni previste dovranno essere realizzate entro 10 anni dalla stipula della convenzione e comunque nei termini previsti dalle leggi vigenti.

In ogni caso non potranno essere rilasciati certificati di agibilità prima della ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria a servizio dei lotti interessati da costruzioni.

ART. 7
Urbanizzazione secondaria

Tutte le opere di urbanizzazione secondaria saranno realizzate dall'Amministrazione Comunale.

I lottizzanti sono tenuti al pagamento delle somme quale contributo afferente le opere di urbanizzazione secondaria, con riferimento alle tabelle parametriche vigenti, all'atto del ritiro dei singoli permessi di costruire.

ART. 8
Riparto utili – oneri

Con riferimento alle tabelle di riparto utili-oneri, facenti parte del progetto di piano, per ogni lottizzante verrà indicata la volumetria a lui spettante, assegnata attraverso il corrispondente lotto/i edificatorio/i, come da planimetria di piano, mediante una quota millesimale di competenza, riferita all'intero complesso da attuare.

I lotti edificatori, individuati nelle planimetrie di progetto, verranno assegnanti, con la presente convenzione, a seguito di apposito frazionamento delle aree, in proprietà ad ogni lottizzante.

Nel caso in cui, di un lotto edificatorio, gli aventi diritto sono più di uno, lo stesso verrà assegnato e trasferito in quote parziali agli aventi diritto medesimi. Resta comunque l'obbligo, nei casi comproprietà di un unico lotto edificatorio, da parte dei lottizzanti aventi diritto, a cedere a quello che è titolare della maggiore quota, che a sua volta è obbligato ad acquistare dagli altri le quote parziali, allo scopo di unificare il lotto edificatorio. Sono fatti salvi comunque, accordi diversi, che i lottizzanti comproprietari del lotto potranno stipulare, garantendo sempre il diritto di prelazione al proprietario che ha la maggiore quota.

Nei casi di trasferimento di quote parziali di uno stesso lotto ad un singolo lottizzante, come sopra specificato, si stabilisce e si concorda inoltre quanto segue:

- a) Il riparto degli oneri dovrà necessariamente tener conto del trasferimento di dette quote, modificando l'aliquota millesimale inerente i lottizzanti interessati, riferita alla variazione di volumetria definitiva che agli stessi competerà per effetto del trasferimento;
- b) Il trasferimento delle quote parziali riferito ad uno stesso lotto edificatorio, potrà avvenire con il presente atto pubblico di convenzione, sempre che siano stati precedentemente definiti i rapporti tra i vari aventi diritto, diversamente, sarà stipulato successivamente.

ART. 9

Trasferimento dei lotti

I lottizzanti si impegnano ad inserire negli atti di trasferimento dei lotti la seguente clausola da riportare nella nota di trascrizione e da rimettere in copia autentica a mezzo di raccomandata al Comune di Corsano:

"L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella _____ convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune di Corsano in data registrata a _____ il _____ al n° _____, accettandone tutte le relative conseguenze agli effetti di Legge. L'acquirente, inoltre, dichiara di essere a conoscenza che i permessi di costruire potranno essere rilasciati solamente dopo che siano stati iniziati lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria come previsto dagli articoli precedenti, e l'agibilità/abitabilità dei fabbricati resta comunque subordinata alla completa esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

ART. 10

Trasferimenti e cessioni

Tra i suddetti proprietari-lottizzanti, ricadendo (in virtù del Piano di Lottizzazione predetto come adottato ed approvato) per parte di essi, su loro proprietà, aree ad uso pubblico in maggiore quantità e superficie rispetto ad altri proprietari lottizzanti, ai sensi del D.Lvo 380/01 si è convenuta la compensazione in zone e la definizione ed attribuzione dei lotti, per i diritti come posseduti e vantati da ciascuna ditta proprietaria lottizzante, e pertanto vengono a formarsi ed attribuirsi, con reciproca accettazione di ogni ditta proprietaria costituita, i lotti relativi e nel seguente modo:

-per la ditta _____ LOTTO 1, in frazionamento indicato con il numero 1, e così composto:

- da parte di se stessa foglio 5 particella(ex _____), are

- da parte difoglio 5 particella..... (ex _____), are

-etc.

Da oggi si trasmettono piena proprietà e di possesso, di fatto e di diritto, dei beni assegnati e trasferiti e con tutti annessi e connessi e accessori e diritti e pertinenze e servitù attive e passive se e come esistenti.

ART. 11

Inadempienze

In caso di inadempienze da parte dei lottizzanti, ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, il Comune di Corsano previa messa in mora, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori ed il rilascio dei permessi di costruire, nonché procedere d'Ufficio, in danno della parte inadempiente previa formale preavviso di giorni 30.

Avvenuto l'adempimento o l'esecuzione in danno e, previo rimborso delle spese sostenute dal Comune, saranno revocati i provvedimenti di sospensione del rilascio dei permessi di costruire.

Il Comune potrà inoltre dichiarare la decadenza della presente convenzione, per la parte non eseguita nei seguenti casi:

- 1) Esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale conformità ai progetti approvati o mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della convenzione.
- 2) Mancata reintegrazione del termine fissato dal Comune per la fideiussione di cui all'art. 12 seguente.
- 3) Mancato adempimento agli obblighi in materia d'imposta di registro inerenti alla presente convenzione o ad essa conseguenti, nonché di quelli relativi ad altri atti da stipulare con il Comune a norma della presente convenzione.

- 4) Il ripetuto mancato inserimento da parte dei lottizzanti, nei contratti di vendita, delle clausole di cui all'art. 9.
- 5) Le reiterate e gravi violazioni delle norme contenute nella presente convenzione.

ART. 12

Garanzie

Per tutti gli obblighi di natura finanziaria assunti dai lottizzanti, nonché per tutte le spese e conseguenze dannose derivanti dal mancato adempimento degli obblighi, esecuzioni ed impegni stessi, viene richiesta una fidejussione bancaria presso un istituto di credito, il quale, presa cognizione degli impegni assunti dal lottizzante, dichiarerà di costituirsi fidejussore solidale della medesima sino alla concorrenza di € _____, pari al 70% circa dell'importo che risulta dalla relazione finanziaria, relativo alle opere di urbanizzazione primaria, da aggiornare annualmente, sostituendosi ad essa per tutti gli obblighi e rimborsi per mancati adempimenti con rinuncia ad ogni beneficio, compreso quello della escussione prevista dall'art. 1944 del Codice Civile e seguenti.

Pertanto, man mano che i sopradetti obblighi ed esecuzioni saranno compiuti il lottizzante potrà richiedere una congrua riduzione dell'importo garantito dalla fidejussione.

Potrà costituirsi fidejussore anche una compagnia di assicurazioni a ciò abilitata.

In adempimento a quanto innanzi stabilito i lottizzanti hanno stipulato con..... polizza fidejussoria dell'importo di €.....garantisce le obbligazioni nascenti dal presente atto di convenzione e la stessa è stata ritenuta

idonea ed accettata dalla Amministrazione Comunale di Corsano, giusta deliberazione n°del.....della Giunta Municipale di Corsano, che in copia alla presente si allega sotto la letteraper farne parte integrante.

L'originale polizza di assicurazione cauzionale distinta con il n°.....resterà depositata presso la Segreteria del Comune e sarà restituita a collaudo e ad adempimenti effettuati.

ART.13

Spese

La presente convenzione sarà integralmente trascritta. Le spese del presente atto sono a carico dei lottizzanti come pure quelle conseguenti all'atto medesimo.

ART. 14

Disposizioni finali

Il presente atto resta assoggettato all'approvazione da parte dell'Autorità tutoria cui verrà rimesso in copia e pertanto sarà vincolante per il Comune di Corsano, solo dopo che perverrà la prescritta presa d'atto e ogni altra opportuna autorizzazione cui lo stesso è per legge assoggettato.

Gli allegati, sono tutti in copia autentica rilasciata dal Comune di Corsano.

Rinunciano le parti contraenti a qualsiasi iscrizione legale e di ufficio cui il presente atto possa dar luogo ed esonerano il Conservatore da ogni e qualsivoglia responsabilità.

Restano confermate dalle parti tutte le richieste dei benefici fiscali previste dalle vigenti norme di legge per gli atti di convenzione e per la esecuzione delle opere di urbanizzazione

I LOTTIZZANTI

IL RESPONSABILE DEL SETTORE