



ALLEGATO N. 1

S C H E M A D I C O N V E N Z I O N E

Piani di Lottizzazioni

Il presente schema di convenzione annulla e sostituisce qualsiasi altro schema precedentemente approvato ed utilizzato.

L'anno....., il giorno, del mese di, a, in Via, nel mio studio, avanti a me Dr., notaio in, iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di, senza l'assistenza di testimoni, per espressa e concorde rinuncia fattene dai comparenti, col mio consenso,
(in alternativa il Segretario Comunale)

SONO PRESENTI I SIGNORI

1., nato a (.....) il, architetto, il quale interviene al presente atto in qualità di Responsabile dell'Ufficio Urbanistica e Territorio del Comune di Alba Adriatica (*atto di nomina del*), elettivamente domiciliato presso la sede municipale in Alba Adriatica, Via Cesare Battisti n. 24, che agisce in nome e per conto del predetto Comune (C.F. 00285510673);

Di seguito denominato nel presente atto come "Comune"

2.1 , nato a (.....) il, residente a in Via (C.F.), il quale interviene al presente atto nella sua qualità di proprietario dei terreni, distinti in catasto al foglio, particelle per una superficie complessiva, ricadente all'interno del comparto, di mq.;

nel caso di persona giuridica va riportata la seguente formula:

....., nato a (.....) il, residente a in Via (C.F.), il quale interviene al presente atto nella sua qualità di della Società, con sede in Via (C.F.), proprietaria dei terreni, distinti in catasto al foglio, particelle per una superficie complessiva, ricadente all'interno del comparto, di mq., a questo atto autorizzato con

2.2;
2.3;
2.4;
2.n

Di seguito denominati nel presente atto come "Proprietà Lottizzante".

PREMESSO CHE

il piano di lottizzazione, acquisito al protocollo del Comune di Alba Adriatica il al N., è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. del ed è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale/Consiglio Provinciale n. del pubblicato sul B.U.R.A. n. del;

TUTTO CIÒ PREMESSO

da valere come parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti come sopra costituite, convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1

Il Comune, in forza degli atti approvati, ammette ad esecuzione, con la firma della presente convenzione, il Piano di Lottizzazione convenzionata dei terreni della “proprietà lottizzante”, così come descritti nelle premesse, composto, oltre dalla presente convenzione, di seguenti elaborati:

- a) Rilievo piano-altimetrico dello stato di fatto e relativa restituzione grafica estesa sino a m. 50 dal confine del comparto, in scala adeguata;
- b) Stralcio planimetria aerofotogrammetrica con indicati i confini d'intervento, in scala 1 : 2000;
- c) Stralcio planimetria P.R.G. (Tav. B/4 e Tav. B/6);
- d) Planimetria indicante l'attuale destinazione pubblica e privata dei suoli, in scala 1 : 500;
- e) Stralcio planimetria catastale originale rilasciata dall'Ufficio del Territorio di Teramo (non meno di mesi sei dalla presentazione all'Amministrazione Comunale del P.d.L.);
- f) Planimetria catastale con indicate le aree oggetto di cessione con le rispettive superfici;
- g) Certificati catastali originali riguardanti tutte le particelle oggetto di intervento rilasciati dall'Ufficio del Territorio di Teramo;
- h) Relazione geologica, geotecnica e idrogeologica dell'area oggetto d'intervento redatta da Geologo regolarmente iscritto all'Albo professionale;
- i) Planimetria generale quotata di progetto, in scala 1 : 500 o minore;
- j) Planovolumetrico degli edifici in progetto e di tutti i fabbricati esistenti sul perimetro del P.d.L. proposto;
- k) Schemi planimetrici indicanti le tipologie edilizie con le relative destinazioni d'uso, in scala adeguata;
- l) Progettazione dettagliata per consentire al Consiglio Comunale di deliberare l'esistenza di detta progettazione (*solo se ricorre*);
- m) Profili e sezioni quotati (in numero adeguato) dello stato di fatto e di progetto, in scala 1: 500 o minore;
- n) Planimetria degli impianti a rete, in scala 1: 500 o minore;
- o) Progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione e degli allacci, con particolari tecnici in scala 1 : 20 o minore;
- p) Relazione tecnica riportante:
 - dettagliata descrizione dell'intervento;
 - la precisa elencazione e descrizione delle aree ed opere di urbanizzazione a carico della “proprietà lottizzante” da cedere gratuitamente al comune;
 - le tipologie, le tecniche e i materiali riferiti alle opere di urbanizzazione a carico della “proprietà lottizzante” da cedere gratuitamente al comune;
- q) Norme tecniche di attuazione del P.d.L.;
- r) Schema di convenzione redatto conformemente al testo di cui all'Allegato I dell'Appendice delle N.T.A.;
- s) Computo metrico estimativo (*per stralci funzionali - se sono previsti – e quadro economico generale*) delle opere di urbanizzazione a carico della “proprietà lottizzante”, con l'applicazione dei prezzi del Prezzario Regione Abruzzo vigente (*l'applicazione di detto prezzario dovrà risultare da perizia giurata del tecnico progettista*);
- t) Autocertificazione attestante la proprietà delle aree o titolo di proprietà.

La suddetta documentazione è sottoscritta da tecnico/i abilitato/i e dalla “proprietà lottizzante” (tutti i proprietari).

ART. 2

La "proprietà lottizzante" si obbliga per se e successori ed eventuali aventi causa, ad osservare gli impegni assunti con la presente convenzione ed a rispettare nell'attuazione il piano di lottizzazione approvato.

La realizzazione delle singole costruzioni sarà, comunque, soggetta al preventivo rilascio di idoneo titolo edilizio comunale.

ART. 3

La durata di validità del piano di lottizzazione e della presente convenzione è di anni dieci (o anni cinque), decorrenti dalla data di stipula della convenzione stessa, rinnovabile in base a giustificati motivi.

ART. 4

La "proprietà lottizzante" si obbliga per sé, successori ed eventuali aventi causa a qualsiasi titolo:

- a) a cedere gratuitamente al comune le aree indicate nella Tav. del piano di lottizzazione, aventi una superficie complessiva di mq. (diconsi mq.), riservandosi il possesso di quelle finalizzate esclusivamente alla realizzazione delle opere indicate nei successivi punti b) e c);
- b) ad assumere a proprio carico le spese e gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria, precisamente per
- c) ad assumere a proprio carico gli oneri e le spese per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, nonché di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, più precisamente

Tali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sono meglio individuate nelle Tavole N. del Progetto e nel Computo Metrico Estimativo allegati al P.d.L.

Dopo la loro realizzazione, il possesso delle aree, le opere di urbanizzazione primaria e secondarie e l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle stesse, saranno trasferiti gratuitamente al Comune con l'atto di collaudo da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

In generale non potranno essere rilasciati i certificati di abitabilità/agibilità senza la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la successiva cessione gratuita al comune.

Sarà possibile, solo se previsto nel P.d.L. approvato, richiedere il collaudo per lotti funzionali delle opere di urbanizzazione realizzate (*tale previsione deve essere riportata nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e nel rispettivo computo metrico estimativo*) al fine di permettere il rilascio dell'abitabilità e/o agibilità per gli edifici già ultimati.

ART. 5

La proprietà delle aree di cui al punto a) del precedente art. 4, individuate in base ad apposito frazionamento, da redigersi a cura e spese della "proprietà lottizzante" dopo l'avvenuta approvazione dello strumento urbanistico attuativo, dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune prima del rilascio della Concessione Edilizia relativa al primo intervento edificatorio privato.

Per tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché di quelle necessarie per l'allacciamento ai pubblici servizi, assunte a proprio carico, la "proprietà lottizzante" dovrà presentare al Comune il progetto esecutivo, a firma di tecnici idonei per competenza professionale, per ottenere il dovuto titolo edilizio. Tale progetto esecutivo dovrà essere corredata dal programma temporale di esecuzione delle opere. Il predetto programma dovrà prevedere l'inizio delle opere entro un anno dal rilascio del titolo edilizio ed essere ultimate prima della scadenza dello stesso titolo. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, per motivate esigenze, prescrivere priorità e tempi diversi rispetto a quelli proposti dalla "proprietà lottizzante" per talune opere di urbanizzazione primaria.

ART. 6

La proprietà lottizzante dovrà inoltrare al Comune istanza per l'ottenimento del titolo edilizio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e per gli allacci ai pubblici servizi, prima o contestualmente alla richiesta del titolo edilizio relativo al primo intervento privato.

I lavori saranno eseguiti sotto la vigilanza dell'Area Tecnica comunale e dovranno essere tenuti in perfetta efficienza da parte della "proprietà lottizzante" e suoi aventi causa, prima del loro trasferimento al Comune.

Le opere di urbanizzazione realizzate sono collaudate:

per lavori d'importo fino ad €. 50.000, su richiesta della ditta lottizzante, dall'Area Tecnica comunale; per lavori d'importo superiore ad €. 50.000, su richiesta della ditta lottizzante, da un tecnico abilitato nominato dall'Ente con le procedure previste dalla legge, la cui spesa sarà a totale carico della ditta lottizzante. Alla richiesta di collaudo il Direttore dei Lavori dovrà presentare la documentazione necessaria per le operazioni di collaudo, e precisamente: gli atti contabili (*libretto delle misure, registro di contabilità, stato finale dei lavori con computo analitico delle quantità, certificato di regolare esecuzione*), *documentazione as built, documentazione fotografica, certificazioni dei materiali e degli impianti, autorizzazioni agli allacci delle utenze (Energia Elettrica, Acquedotto, Fognatura, Metano, Ecc.), verbale di prova di tenuta idraulica, dichiarazione del D.L. conformità reti sottoservizi; a firma del tecnico direttore dei lavori (anche per lotti funzionali se previsti nel P.d.L. approvato)*).

ART. 7

La "proprietà lottizzante", a garanzia dell'esatta e piena esecuzione di tutte le opere di cui ai punti b) e c) del precedente art. 4, che si impegna a realizzare a proprio carico e spese, prima del rilascio del relativo titolo edilizio, dovrà depositare polizza fideiussoria per un importo pari alla spesa prevista per la realizzazione delle opere stesse, desunto dal Computo Metrico Estimativo aggiornato (con prezzi conformi al vigente prezzario regionale) allegato al progetto esecutivo presentato per l'ottenimento del titolo edilizio.

Nel caso sia prevista nel P.d.L. la realizzazione per stralci funzionali delle opere da cedere gratuitamente al Comune la polizza fideiussoria potrà essere aggiornata detraendo l'importo delle opere già realizzate, collaudate e già trasferite al Comune.

Il Comune ha la facoltà di provvedere direttamente alla realizzazione delle opere di cui ai punti b) e c) del precedente art. 4, in sostituzione della "proprietà lottizzante" inadempiente, ed è autorizzato a disporre della cauzione nel modo più ampio, salvo conguaglio a carico della "proprietà lottizzante" nel caso di maggiori spese risultanti a consuntivo qualora non risulti sufficiente il deposito cauzionale, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità, a qualunque titolo, per i pagamenti e/o prelievi che andrà a fare. Tale facoltà dovrà essere esercitata mediante preavviso da comunicarsi mediante raccomandata con ricevuta di ritorno.

E' facoltà del Comune, in ogni caso, chiedere l'integrazione della polizza fideiussoria qualora il competente ufficio accerti la non rispondenza dell'importo dei lavori contabilizzati nel Computo Metrico Estimativo dalla "proprietà lottizzante".

ART. 8

La "proprietà lottizzante" si dichiara consapevole dell'obbligo di ottenere regolare titolo edilizio per ogni singola opera da realizzare nell'ambito della lottizzazione. Da tale obbligo sono escluse le sole opere previsionali di cantiere.

ART. 9

Le strade di lottizzazione, di proprietà e competenza privata, sono assoggettate a servitù di pubblico transito e allacciate alle strade pubbliche. L'eventuale apposizione di targhe con denominazioni stradali o numeri civici, poste per necessità toponomastiche ed anagrafiche, non muta le condizioni giuridiche della strada privata stessa.

ART. 10

Nel caso in cui la "proprietà lottizzante" alieni le aree della lottizzazione e gli immobili ivi realizzati, essa si impegna, sin d'ora, a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei riguardi del Comune e non ancora soddisfatti alla data dell'alienazione. La predetta circostanza dovrà risultare nell'atto di vendita unitamente all'esplicito impegno dell'acquirente di assunzione degli oneri sopracitati. La "proprietà lottizzante" rimarrà, comunque, solidamente responsabile con l'acquirente per i suddetti oneri.

ART. 11

Nella richiesta di titolo edilizio per i singoli interventi privati dovranno essere rispettate le previsioni planovolumetriche risultanti dalla/le Tav., salvo quant'altro previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.d.L.

La "proprietà lottizzante" si impegna a trascrivere il vincolo di inedificabilità per le aree private che nell'allegato P.d.L. sono previste libere da edificazione.

ART. 12

La "proprietà lottizzante" dichiara che il P.d.L. è stato redatto in conformità alle previsioni delle N.T.A. del P.R.G. vigente e/o adottato e si impegna per se e/o aventi causa a rispettare i limiti di previsione e le destinazioni d'uso fissate nel piano di intervento, nel caso contrario sarà sottoposta, oltre alle vigenti sanzioni ai sensi di legge, alle seguenti sanzioni convenzionali

ART. 13

Tutti gli atti le spese inerenti e/o conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico della "proprietà lottizzante".

Si invocano i benefici fiscali di cui alla legge 28 giugno 1943 n. 666, oltre all'applicazione di altri eventuali benefici più favorevoli.

Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione, si fa riferimento alle leggi e ai regolamenti vigenti in materia, in particolare alle N.T.A. del vigente Piano Regolatore Generale e al Regolamento Edilizio Comunale.

ART. 14

Le parti autorizzano il Conservatore dei registri immobiliari di Teramo a trascrivere il presente atto, affinché siano rese note ai terzi le obbligazioni qui assunte, sollevando da ogni responsabilità al riguardo.

IL COMUNE

LA PROPRIETÀ LOTTIZZANTE

