

CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO ED I SIGNORI:

PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE D'UFFICIO (ART.28 DELLA LEGGE N.1150/42 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI) PER LA ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE "C2" A COMPLETAMENTO ZONA PEEP SALARIA.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____, in San Benedetto del Tronto e nel mio studio alla Via _____ innanzi a me _____, Notaio in San Benedetto del Tronto, iscritto al Collegio Notarile dei distretti riuniti di Ascoli Piceno e Fermo sono presenti:

1) Il Comune di San Benedetto del Tronto, in persona del Dirigente il Settore Assetto del Territorio sig. _____

in esecuzione delle seguenti delibere:

- deliberazione del Consiglio comunale n. ____ del _____, che, in copia conforme all'originale rilasciata dal Segretario Generale del Comune di San Benedetto del Tronto in data _____, al presente atto si allega sotto la lettera "A";
- deliberazione del Consiglio comunale n. ____ del _____, che, in copia conforme all'originale rilasciata dal menzionato Segretario Generale del Comune di San Benedetto del Tronto in data _____, al presente atto si allega sotto la lettera "B";

2) I Signori:

_____.

I costituiti, della cui identità personale io Notaio sono certo, avendo i requisiti di legge, rinunciano, d'accordo tra di loro e con il mio consenso, all'assistenza dei testimoni al presente atto, al quale si premette:

- Che il Comune di S.Benedetto del Tronto ha predisposto un piano di lottizzazione d'ufficio a completamento della zona PEEP Salaria che comprende i terreni di proprietà dei signori sopra indicati e distinti al Catasto Terreni del Comune di San Benedetto del Tronto al Foglio n. ____ con le particelle nn. _____;
- che il Piano di Lottizzazione è stato predisposto in conformità alle indicazioni del vigente P.R.G., approvato in adeguamento al P.P.A.R. con D.P.G.R. n. 8369 del 27.11.1990;
- che è stata sentita la Commissione Edilizia nella seduta del _____;
- che ai fini dei vincoli esistenti nella zona, non sono necessarie altre autorizzazioni;
- che il Consiglio comunale, con la citata ed allegata deliberazione n. ____ del _____, ha adottato il Piano di Lottizzazione _____;
- che il Consiglio comunale ha approvato definitivamente il medesimo Piano di Lottizzazione, esperite le procedure di cui alla Legge Regionale n. 34 del 05.08.1992 e successive modifiche ed integrazioni, con la citata ed allegata deliberazione n. ____ del _____;

tutto ciò premesso, si conviene e stipula quanto segue:

Art. 1 - Fanno parte del presente atto le premesse, lo stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione e delle planimetrie dello strumento urbanistico vigente, riferite ai terreni interessati, gli elaborati, le Norme Tecniche di Attuazione

del Piano di Lottizzazione con l'indicazione delle destinazioni d'uso, degli indici e delle cubature, con le seguenti limitazioni:

- It = 7.080 mc./ha;
- If max = 1,10 mc./mq.;
- H = 6,00 mt.;
- di = 5,00 mt.;
- ds = secondo le prescrizioni dell'art. 9 D.I. 2.4.68, n. 1444;
- df = 10,00 mt. .

Le tipologie edilizie comprese nell'ambito della lottizzazione dovranno essere conformi a quanto disposto dagli artt.16 e 43 della L.n.457 del 1978 e successive modifiche ed integrazioni e rientrare nei parametri dell'edilizia abitativa convenzionata ai sensi degli artt. 17 e 18 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.

L'attuazione della lottizzazione avverrà in conformità alle norme di cui alla presente Convenzione e degli elaborati tecnici e normativi allegati.

Art. 2 - I lottizzanti si obbligano per sé stessi e per i loro aventi causa o diritto a qualsiasi titolo, in conformità alle disposizioni contenute nei successivi articoli:

- a) - in relazione al disposto del paragrafo 1°, 5° comma, dell'art. 28 della Legge 17.08.1942 n. 1150 e successive modifiche, alla cessione gratuita delle aree relative alle opere di urbanizzazione primaria, indicate nel Piano di Lottizzazione alla Tav. n. 4 e della superficie complessiva di mq. 1821 così suddivisa:
 - area destinata a strade mq. 166 (mq. centosessantasei);
 - area destinata a parcheggio mq. 600 (mq. seicento);
 - area destinata a verde pubblico mq. 1055 (mq. millecinquantacinque);
 - TOTALE mq. 1821 (milleottocentoventuno).
- b) - in relazione al disposto del paragrafo 2°, 5° comma, dell'art. 28 della Legge 17.08.1942 n. 1150 e successive modifiche, alla realizzazione, a loro cura e spese, delle opere di urbanizzazione primaria e degli allacciamenti ai pubblici servizi, come meglio specificato nel successivo art. 3;
- c) - alla realizzazione, a loro cura e spese, della sistemazione delle zone destinate a verde pubblico nella planimetria della lottizzazione, comprese eventuali zone di rispetto, nella misura della piantagione di un albero di alto fusto per ogni 30 mq. di superficie;
- d) - alla manutenzione e cessione delle opere suddette, nei luoghi e termini in seguito specificati;
- e) - in relazione al disposto del paragrafo 2°, 5° comma, dell'art. 28 della Legge 17.08.1942 n. 1150 e successive modifiche, nonché in base alle determinazioni delle deliberazioni del Consiglio comunale n. 362 del 7.10.1977 e n. 71 del 4.8.1980 e della Giunta comunale n. 1006 del 23.06.92, aventi per oggetto l'applicazione degli oneri di urbanizzazione, a versare al Comune, all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire, a titolo di quota parte degli oneri di urbanizzazione secondaria, un importo pari a € _____ a mc. In caso di adeguamento degli oneri relativi al rilascio dei singoli permessi di costruire, saranno proporzionalmente aumentati gli importi ancora dovuti;
- f) - in relazione al disposto dell'art. 17 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., trattandosi di edilizia abitativa convenzionata, i lottizzanti si obbligano a stipulare una convenzione con il Comune, prima del rilascio del permesso di costruire di ogni intervento edilizio, con la quale si impegnano ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'art.18 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.
- g) al pagamento, all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire, del contributo di cui all'art. 16 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., secondo le modalità e le garanzie stabilite dal Comune nella predetta convenzione di cui al punto precedente f).

Art. 3 - Le opere, gli impianti ed i manufatti da realizzare in esecuzione della presente Convenzione non potranno essere costruiti e modificati in difformità dalle prescrizioni contenute nel Piano di Lottizzazione, se non previa formale autorizzazione dell'Amministrazione comunale.

Le opere di urbanizzazione primaria sono:

- a) Rete stradale e spazi di sosta e parcheggi;

- b) Rete di distribuzione idrica;
- c) Rete fognante ed eventuale adeguato impianto di depurazione;
- d) Rete di distribuzione di energia elettrica;
- e) Impianto di illuminazione della rete stradale e degli spazi pubblici o di uso pubblico;
- f) Sistemazione degli spazi destinati a verde pubblico attrezzato;
- g) Rete di distribuzione del gas;
- h) Rete telefonica.

Gli allacci ai pubblici servizi riguardano:

- a) Allacciamento stradale;
- b) Allacciamento alla rete fognante;
- c) Allacciamento idrico;
- d) Allacciamento del gas;
- e) Allacciamento alla rete elettrica compresa l'eventuale cabina di trasformazione;
- f) Allacciamento telefonico.

La costruzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria è soggetta al rilascio di permesso di costruire; per la loro esecuzione dovranno essere presentati a parte i relativi progetti esecutivi, a firma di tecnici specializzati, per l'esame e l'approvazione da parte dei competenti organi comunali, ai cui dettami i lottizzanti dovranno sottostare.

I lavori verranno eseguiti sotto il controllo del Settore Lavori Pubblici comunale, che avrà libero accesso ai cantieri.

La data di inizio dei lavori dovrà essere comunicata all'Amministrazione comunale a mezzo raccomandata con preavviso di almeno 10 giorni.

Le opere saranno soggette a collaudo in corso d'opera e a collaudo definitivo, eseguiti dal Settore Lavori Pubblici comunale o da eventuale tecnico all'uopo delegato; solo dopo il collaudo definitivo favorevole potranno essere rilasciate le licenze di agibilità o abitabilità degli edifici.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria potrà essere effettuata gradualmente in modo però da assicurare sempre i servizi agli edifici da costruire.

Il rilascio dei permessi di costruire sul lotto è comunque subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ad eccezione del manto stradale e degli spazi destinati a verde pubblico attrezzato.

Art. 4 - La manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere è a carico dei lottizzanti, dei loro aventi causa o diritto, fino alla data della loro consegna al Comune, previo collaudo definitivo del Settore Lavori Pubblici comunale o di eventuale tecnico all'uopo delegato. La manutenzione è soggetta al controllo del Comune che potrà disporre la esecuzione in danno in caso di manutenzione non eseguita. La cessione di dette opere avverrà gratuitamente, su richiesta del Comune stesso, quando se ne ravviserà l'opportunità, per l'esistenza e necessità di interesse collettivo a norma di legge, entro e non oltre 10 anni dalla stipula della presente convenzione, data entro la quale tutte le opere di urbanizzazione e gli allacci ai pubblici servizi di cui all'art. 3 della presente convenzione dovranno essere ultimati e collaudati.

Art. 5 - I lottizzanti si obbligano, inoltre, per sé stessi e per i loro aventi causa o diritto, a delimitare a loro cura e spese, con picchetti inamovibili, sia il lotto che le aree destinate alle opere di urbanizzazione.

Nella richiesta dei permessi di costruire, i lotti contrassegnati nella planimetria di lottizzazione non potranno essere aggregati tra di loro o disaggregati, ma dovranno corrispondere in tutto e per tutto alla planimetria stessa di lottizzazione.

Art. 6 - In caso di inadempienza da parte dei lottizzanti, dei loro aventi causa o diritto, ad una qualsiasi clausola della presente convenzione, il Comune ha facoltà di sospendere l'esecuzione dei lavori ed il rilascio dei permessi di costruire nelle zone che riterrà interessate dalle inadempienze, previo preavviso da inviarsi a mezzo raccomandata.

Avvenuto l'adempimento o l'esecuzione in danno effettuata dal Comune, e previo rimborso delle spese sostenute dal Comune stesso, saranno revocati i

provvedimenti di sospensione dei lavori e sarà ripreso il rilascio dei permessi di costruire.

In caso di grave e ripetuta inadempienza e salvi gli eventuali diritti di terzi, il Comune, in alternativa alla facoltà di eseguire opere in danno, potrà dichiarare la decadenza della presente convenzione. La dichiarazione di decadenza comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti ai lottizzanti dalla convenzione.

Nel caso in cui le inadempienze siano imputabili ai proprietari di uno o più lotti, il Comune potrà adottare i provvedimenti di cui ai commi precedenti del presente articolo limitatamente ai singoli proprietari inadempienti.

Art. 7 - A garanzia dell'adempimento di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione, i lottizzanti rilasciano al Sindaco del Comune, all'atto della stipula della convenzione, polizza fidejussoria dell'importo di € _____ n. _____ rilasciata da _____ in data _____, corrispondente al costo complessivo delle opere, determinato, sulla base delle tabelle parametriche predisposte dalla Regione Marche, secondo le deliberazioni del Consiglio comunale n. 362 del 7.10.1977 e n. 71 del 4.8.1980 e della Giunta comunale n. 1006 del 23.06.92 relative agli oneri di urbanizzazione.

I lottizzanti si obbligano per sé stessi e loro aventi causa o diritto, ad integrare l'importo suddetto:

- a) nel caso di mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali;
- b) nel caso di maggiore costo degli interventi sostitutivi ordinari o straordinari effettuati dal Comune.

Per l'ipotesi di inadempienza alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, i lottizzanti ed i loro aventi causa o diritto a qualsiasi titolo, autorizzano il Comune a disporre della convenzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale o stragiudiziale, a chiunque notificata, e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune dovrà fare.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente alla esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi in sostituzione dei lottizzanti, dei loro aventi causa o diritto, ed a spese dei medesimi, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge, dai regolamenti in vigore e da quanto stabilito da questa convenzione, quando essi non vi abbiano provveduto tempestivamente ed il Comune li abbia messi in mora con un preavviso, in ogni caso, non inferiore a tre mesi.

Art. 8 - Nell'ipotesi di inosservanza da parte dei lottizzanti e loro aventi causa o diritto delle destinazioni d'uso, fissate dal Piano di Lottizzazione, viene stabilita una sanzione di lire _____ a mc. Trasformato, pari al doppio degli oneri di urbanizzazione dovuti per l'avvenuto rilascio dei singoli permessi di costruire, salva ed impregiudicata ogni altra azione che il Comune adotterà per stabilire le destinazioni d'uso compatibili con quelle del Piano di Lottizzazione.

Art. 9 - Il Comune si riserva la facoltà di mutare la disciplina urbanistica del comprensorio oggetto della presente convenzione ove intervengano particolari motivi di interesse pubblico.

Art. 10 - I lottizzanti si impegnano per sé stessi e per i loro aventi causa o diritto, nel caso di trasferimento dei lotti, a qualsiasi titolo, a rendere edotti gli aventi causa della presente convenzione, che dovrà essere integralmente accettata ed approvata dagli aventi causa stessi.

Art. 11 - La presente convenzione sarà trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Tutte le spese relative ed altre conseguenti ed eventuali, anche in riferimento ad oneri tributari, sono a completo carico dei lottizzanti; all'uopo viene chiesto il trattamento fiscale di cui alla legge 28.6.1943 n. 666, oltre all'applicazione di eventuali successivi benefici più favorevoli.

Art. 12 - Per tutto quanto si riferisce e riferirà ai rapporti con il Comune, in relazione alla presente convenzione, i lottizzanti nominano loro unico rappresentante il signor _____.

Art. 13 - Per tutto quanto contenuto e non contenuto nella presente convenzione, le parti dichiarano di aver fatto e di fare espresso riferimento alle leggi, sia generali che comunali, in vigore ed in particolare alla Legge Urbanistica 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, ed al Regolamento Edilizio Comunale.

Si omette la lettura degli allegati su espressa richiesta delle parti che ne dichiarano la esatta conoscenza.

Su richiesta delle stesse si riceve il presente atto, del quale si dà lettura alle parti, che, a domanda, dichiarano di accettarlo perché conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono a norma di legge.