

Rep. n. _____

**CONVENZIONE URBANISTICA
PER IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE
DENOMINATO “AVECONE” IN ALIFE**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila _____, oggi _____ del mese di _____ (___ / ___ / ___) avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, notaio in _____ senza assistenza dei testimoni per avervi le parti concordemente e con il mio consenso rinunciato, si sono costituiti i Signori:

Da una parte:

il sig. _____, nato a _____ il _____ in qualità di responsabile del _____ pro tempore del Comune di Alife, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con atto del Sindaco n. _____ in data _____, nel seguito del presente atto denominato semplicemente “**Comune**”, il quale dichiara di agire per conto e nell'interesse dell'Amministrazione che rappresenta, **C.F. :** _____ ;

Dall'altra parte:

- _____

che nel presente atto saranno indicati come “**Ditta Lottizzante**”;

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 l' area di cui alla convenzione hanno una superficie totale territoriale di mq 33.906 e nel Piano Regolatore generale approvato con deliberazione di C.P. n° _____ del _____, modificata a seguito di variante approvata con deliberazione di _____ n. _____ del _____ è classificata come:

- zona omogenea “C2 – residenziale di espansione Comparto 3”, 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 del Comparto 3”; 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 18, commi 2 e 3, della legge n. 47 del 1985.

VISTA

- A) la domanda di autorizzazione a lottizzare, con i relativi allegati, presentata in data _____ prot. n. _____, dai seguenti proprietari o aventi titolo
- B) che il piano di lottizzazione e' stato approvato definitivamente con deliberazione della Giunta Municipale n..... del..... esecutiva ai sensi di legge;

Stabilito che tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione, e che il Comune di Alife a mezzo dell'intervenuto suo rappresentante, in esecuzione della sopra ricordata deliberazione di Giunta comunale, autorizza a procedere alla lottizzazione dei terreni di proprietà della ditta lottizzante di complessivi metri quadrati 33.906, siti in Alife alla via Santi Sette Fratelli ed individuati catastalmente al Foglio n° 10, mappali n°: 129 in parte, 5089 in parte, 5090 in parte;

tutto ciò premesso, quale parte integrante ed inscindibile del presente atto, le parti qui intervenute

CONVENGONO E STIPULANO 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.
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.
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. L'attuazione del progetto di lottizzazione deve avvenire nel rispetto delle disposizioni di cui alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, delle norme della presente convenzione e degli elaborati di progetto che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART. 2 – TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. La Ditta Lottizzante si impegna ad iniziare le opere previste dal presente Piano di Lottizzazione entro 1 anno dalla sottoscrizione della presente convenzione.
2. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di 3 (tre) anni dalla data di cui sopra , con possibilità di motivata proroga autorizzata dall'Ufficio Tecnico Comunale – Settore Urbanistica .
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 5 (cinque) anni dalla data di cui sopra.
3. L'inizio e l'ultimazione dei lavori sono determinati mediante verbale redatto in contraddittorio tra la Ditta Lottizzante e l'Ufficio Tecnico Comunale.
4. Qualora allo scadere dei termini suddetti le opere risultassero incomplete o non iniziate, il Comune potrà revocare la presente convenzione oppure potrà eseguire direttamente le opere, previa diffida ad ultimarle entro congruo termine non superiore a sei mesi, con addebito di ogni onere relativo alla Ditta lottizzante.
5. Entro il termine inderogabile di 5 (cinque) anni dalla data di sottoscrizione della presente convenzione i lottizzanti devono aver conseguito l'ottenimento dei permessi a costruire per la completa edificazione degli interventi previsti dal Piano di Lottizzazione ed aver iniziato i lavori previsti.
6. L'efficacia temporale del piano è fissata in anni 10 (dieci).

ART. 3 – DISPOSIZIONI GENERALI

1. La possibilità di procedere con interventi di nuova costruzione è subordinata alla contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione in modo che risultino assicurati agli edifici costruiti tutti i servizi indispensabili.
Tali servizi sono specificatamente: viabilità di accesso, allacciamento idrico e fognario, illuminazione pubblica, allacciamento al gas metano, allacciamento all'energia elettrica.
A tale scopo verrà predisposto a cura della Ditta Lottizzante il collaudo parziale delle opere eseguite con le modalità di cui all'art. 13.
Le indicazioni previste dal presente punto devono essere attuate per stralci funzionali sulla base di singoli progetti esecutivi.

2. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature pubbliche (standards), a favore del Comune, avverrà con la stipula di successivo atto di trasferimento, come previsto all'art. 8, l'art. 9 e all'art. 11.

La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dai lottizzanti è attribuita automaticamente al Comune in quanto le opere vengono realizzate direttamente su aree già di proprietà di quest'ultimo.

3. Il rilascio del permesso a costruire per i singoli lotti è subordinato all'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione assentite.

ART. 4 – ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. La Ditta Lottizzante si impegna a realizzare, a totali proprie spese tutte le opere di urbanizzazione primaria così come evidenziate sugli elaborati del progetto di Piano di Lottizzazione.

2. In particolare tali opere di urbanizzazione primaria riguardano:

A. – spazi a verde attrezzato;

B. – strade e spazi di sosta e di parcheggio;

C. – fognature:

- per acque nere
- per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali e dispersione nell'ambito del Piano di Lottizzazione
- allacciamento e recapito nelle reti di fognatura pubblica esistente

D. - rete idrica per acqua potabile

E. - gas metano:

- rete di distribuzione

F. - energia elettrica:

- rete di distribuzione
- rete di pubblica illuminazione

G. – telefonia:

- rete telefonica fissa
- predisposizione cavidotto per rete di cablatura telematica

H. – allacciamenti a pubblici servizi

3. Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con le modalità previste dalla “Direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo” impartita dal Ministero dei lavori pubblici il 3 marzo 1999 (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 58 in data 11 marzo 1999).

4. 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 lotto in modo da garantirne la definitiva funzionalità, in conformità ai regolamenti comunali e alle 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, con assicurazione della necessaria provvista idrica.

5. 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 ad essere conferiti al patrimonio pubblico o all'uso pubblico con dimensioni adeguate ed in ogni caso con larghezza non inferiore a cm. 20 ed altezza non inferiore alla quota della pavimentazione finita del marciapiedi esterno.

Tale muretto, che resta di proprietà dei lottizzanti, può essere sopralzato per la realizzazione delle recinzioni ed è previsto per tutti i lati confinanti con gli spazi destinati ad essere conferiti al patrimonio pubblico o all'uso pubblico.

6. Il costo complessivo delle suddette opere di urbanizzazione primaria, viene determinato in complessive €. _____, (al netto di spese tecniche ed IVA) come da relazione e computo metrico estimativo allegati.

ART. 5 – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Non sono previste opere di urbanizzazione secondaria.

ART. 6 – 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 adeguamenti dei servizi pubblici resi necessari da pareri di merito;
- b) spostamenti dei sotto / sopraservizi esistenti;
- c) 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;
- d) realizzazione di spazi per il posizionamento dei cassonetti di isole ecologiche per la raccolta differenziata;
- e) passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
- f) posti macchina interni ai lotti nelle misura minime di cui alle vigenti disposizioni;
- g) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni regolamentari;
- h) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
- i) allaccio dei contatori o delle altre apparecchiatura inerenti le utenze private;

2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite per ciascun lotto contemporaneamente agli edifici e comunque prima della ultimazione di questi e della richiesta di utilizzazione dei medesimi.

ART. 7 – CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. I Lottizzanti si obbligano a cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria riguardanti la lottizzazione.
2. Le aree per urbanizzazione primaria previste dalla convenzione saranno cedute in forma gratuita al Comune a semplice richiesta di quest'ultimo, a cura e onere dei lottizzanti e comunque prima del rilascio dei singoli titoli abilitativi.
3. Alla cessione delle aree di cui sopra si provvederà con apposito atto notarile, successivo a quello di stipula della presente convenzione, sulla base degli esatti frazionamenti catastali; ogni inerente spesa, incluse le formalità di frazionamento e/o approntamento di ogni atto preliminare alla cessione, sarà a carico dei lottizzanti.

ART. 8 - MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD

- Non si prevede alcuna monetizzazione di aree a standards

ART. 9 – ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA E DELLA VIABILITA' D'ACCESSO E DI COLLEGAMENTO

Il Comune si obbliga ad inserire nel “ Piano triennale delle opere pubbliche” e a realizzare le opere connesse alla lottizzazione che potranno essere realizzate sulle aree cedute a titolo di standardds

ART. 10 – GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI (CAUZIONE)

1. La Ditta Lottizzante costituisce quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione polizza fideiussoria assicurativa per l'ammontare di € _____ (polizza n. _____, emessa da _____ in data __ / __ / ____).
2. Nell'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni assunte la Ditta Lottizzante autorizza il Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con esonero ad ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare.
3. 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.
4. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione, 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 14, 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.

5. Il deposito cauzionale verrà svincolato su richiesta della Ditta Lottizzante solo ad approvazione definitiva favorevole del collaudo di cui all'art. 13.

6. L'importo della polizza fidejussoria potrà essere ridotto in funzione dei collaudi effettuati per stralci funzionali e delle opere già realizzate.

ART. 11 – VARIANTI AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

1. È consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione in Giunta Comunale di preventiva variante, modificazioni planimetriche 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. 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.

3. Le varianti non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'art. 2.

ART. 12 - MANUTENZIONE DELLE OPERE

1. Durante l'attuazione delle opere previste nel presente piano di lottizzazione e fino alla consegna delle aree e delle opere in conformità al successivo art. 16 tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerente alla attuazione ed all'uso della lottizzazione, sono a totale ed esclusivo carico della Ditta Lottizzante.

2. Qualora all'atto della consegna le opere citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 10.

3. In particolare per le aree a verde la Ditta Lottizzante si impegna a mantenere le attrezzature, ad effettuare lo sfalcio dell'erba ed alla cura e pulizia generale con particolare riguardo all'immagine pubblica ed al decoro fornito. Nel caso in cui la Ditta Lottizzante non provveda di sua iniziativa l'Amministrazione Comunale procederà a propria cura addebitando alla Ditta Lottizzante le spese sostenute.

ART. 13 - COLLAUDO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

1. La Ditta Lottizzante, su segnalazione dei nominativi indicati dal Comune, nomina un collaudatore e sottopone a collaudo le opere di cui al precedente art. 3 non prima di 60 giorni dalla ultimazione dei lavori e non oltre 180 giorni dalla medesima.

2. Le spese di collaudo sono a carico della Ditta Lottizzante.

3 La Ditta Lottizzante si impegna a provvedere, assumendo a proprio completo carico tutte le spese, per riparare le imperfezioni, secondo le risultanze del collaudo entro il termine stabilito dal Comune.

4. Scaduto tale termine ed in caso di persistente inadempienza della Ditta Lottizzante, il Sindaco provvede d'ufficio con spese a carico della Ditta Lottizzante.

5. 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.

6. Il certificato di agibilità dei fabbricati previsti potrà essere rilasciato solo dopo la cessione al Comune delle opere di urbanizzazione collaudate.

ART. 14 – CONSEGNA DELLE OPERE e/o DEI RILIEVI PARTICOLAREGGIATI

1. Entro il termine di 30 (trenta) giorni dall'approvazione definitiva favorevole del collaudo di cui al precedente articolo la Ditta Lottizzante consegnerà al Comune le opere realizzate di cui agli artt. 4 e 5 .

Per il Comune è obbligatoria l'acquisizione delle sole opere che giudicherà di interesse generale.

2. Nello stesso termine di cui al comma 1 la Ditta Lottizzante fornirà al Comune i rilievi particolareggiati delle opere di urbanizzazione eseguite.

3. Il Comune assumerà immediatamente dopo la formalizzazione degli atti previsti al comma 1 la manutenzione e la gestione delle opere.

ART. 15 - VIGILANZA

1. In qualsiasi momento l'Amministrazione Comunale può esercitare il potere di controllo per accertare che i lavori siano eseguiti in conformità alle previsioni del Piano di Lottizzazione approvato, a regola d'arte e nel rispetto della normativa e delle prescrizioni del Computo Metrico Estimativo.

2. In caso di accertate violazioni o difformità, l'Amministrazione Comunale potrà ordinare la sospensione dei lavori ed adottare i provvedimenti di legge oppure sostituirsi alla Ditta Lottizzante per l'esecuzione di tutte le opere con addebito di ogni relativo costo.

ART. 16 – SANZIONI

1. Le inadempienze poste in essere in violazione delle destinazioni d'uso fissate nel progetto allegato e non consentite comportano l'applicazione di una penale convenzionale a carico dei lottizzanti o degli aventi causa pari al doppio del valore delle aree di cui è stato modificato l'uso, secondo la stima degli uffici comunali.
2. Per le inadempienze relative al mancato rispetto dei termini il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere in sostituzione dei lottizzanti e a spese degli stessi, secondo le modalità previste dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando i predetti lottizzanti non vi abbiano provveduto e siano stati messi in mora con preavviso non inferiore a 90 (novanta) giorni.
3. Resta salvo il diritto del Comune al risarcimento del danno e all'incameramento della somma prestata a garanzia con polizza fidejussoria.

ART. 17 – 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. 18 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto del Piano di Lottizzazione è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i lottizzanti, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti costituenti il Piano di Lottizzazione quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, NON vengono allegati materialmente alla convenzione, ad eccezione della tavola n° 1bis.

ART. 19 - TRASFERIMENTO A TERZI

1. In caso di trasferimento anche parziale delle aree la Ditta Lottizzante, mediante specifica clausola da inserire nei contratti di cessione, dovrà rendere edotti i cessionari di tutti gli obblighi ed oneri a loro derivanti dalla presente convenzione che dovrà essere richiamata nell'atto di trasferimento.
2. La Ditta Lottizzante e i singoli acquirenti saranno comunque responsabili verso il Comune per tutti gli obblighi di cui alla presente convenzione.

ART. 20 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. La Ditta Lottizzante rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. La Ditta Lottizzante autorizza 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.
4. Tutte le spese imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico della Ditta Lottizzante con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione ed in particolare dei benefici della legge 28/06/1943, n. 666.

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

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

Letto, confermato, sottoscritto.