

Proposta di deliberazione C.C. n. 05/U.T. n. 31 R.G. del 13-11-2013

Oggetto: Piano di lottizzazione convenzionata in zona CS, c/da Buonriposo. Ditta Virga S.-La Placa G.S.M..

### IL SINDACO

Visto il piano di lottizzazione di cui alla P.E. n. 185/2012 da realizzare in contrada Buonriposo, zona "CS", fg. 67, partt1483, in ditta Virga Santo-La Placa Grazia Sonia Maria;

Esaminato lo schema di convenzione allegato al suddetto piano di lottizzazione;

Visto il parere tecnico favorevole del 19.11.2012;

Visto il parere favorevole del Genio Civile di Enna di cui alla nota n. 309623 del 18/10/2013, Ns. prot. n. 12674 del 22/10/2013;

Considerato che il piano di lottizzazione ha riportato tutti i pareri di competenza;

Visto il vigente Strumento Urbanistico e specificamente la Tav. C3.3, dalla quale si evince che la particella in esame ricade all' interno della zona "CS", nonchè l' art. 57 delle N.T.A.: "Zona CS - Aree per la residenza stagionale", che detta le condizioni da rispettare per l'edificazione nella stessa area;

Ritenuto, pertanto, potersi approvare il piano di lottizzazione in parola;

Vista la L.R. n. 71/78 e succ. modif.;

Visto l'O.EE.LL. per la Sicilia,

### PROPONE AL C.C. DI DELIBERARE

- 1) Approvare il piano di lottizzazione convenzionata da realizzare in c/da Buonriposo, zona "CS", part. 1483, in ditta Virga Santo e La Placa Grazia Sonia Maria;
- 2) Approvare l' unito schema di convenzione facente parter integrale del presente atto;
- 3) Autorizzare il Dirigente Tecnico a firmare tutti gli atti necessari e conseguenti.

L'Istruttore Resp.le del Servizio Urbanistica  
Geom. P. Riceobene

Proponente il Vice Sindaco  
Dot. S. Catalano

Parere Tecnico favorevole.

li, 13-11-2013

Il Dirigente Area Tecnica  
Ing. M. Mnategna

f.e.e.

**COMUNE DI CALASCIBETTA**

**(prov. di Enna)**

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISICA PER PIANO DI  
LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA, IN ZONA CS DI P.R.G.  
FG.67 PART. 1483.

L'anno duemilad~~ici~~ il giorno \_\_\_\_\_ del  
mese \_\_\_\_\_, nell'Ufficio della Segreteria  
Comunale di Calascibetta, Provincia di Enna, assistiti dal  
Dott. \_\_\_\_\_, nella qualità di Segretario Capo  
del Comune,

**TRA I SIGG.**

- LA PLACA GRAZIA SONIA MARIA, nata a Enna il  
21/07/1969, e residente a Calascibetta in Via Dranza  
n.107 (C.F. LPLGZS69L61C342S);
- VIRGA SANTO, nato a Enna il 04/06/1966, e residente a  
Calascibetta in Via Dranza n.107 (C.F.  
VRGSNT66H04C342I),

in qualità di proprietari di un fondo sito nel Comune di  
Calascibetta in località Buonriposo, catastalmente  
riportato al Fg. 67 part 1483, esteso complessivamente  
Ha.00.69.43;

**E**

il Sig. \_\_\_\_\_, il quale interviene  
nella qualità di legale rappresentante del Sig. Sindaco  
pro-tempore del Comune di Calascibetta.

## PREMESSO

- 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;
- che le aree di cui alla convenzione ricadono in Zona edificabile omogenea CS, secondo il P.R.G. del Comune di Calascibetta (approvato con D.D.G. n.866 e con D.R.S. n.1119 del 04/11/2009);
- che le aree di cui alla convenzione hanno una superficie territoriale totale di mq 6943,00;
- che per l'utilizzazione a scopo edilizio del fondo ricadente in predetta zona edificabile, è stato predisposto l'allegato P.d.L. e che lo stesso si inquadra nelle previsioni di P.R.G. ed ha riportato pareri favorevoli dell'U.T. in data \_\_\_\_\_, dal Genio Civile in data \_\_\_\_\_, ai sensi dell'art.13 della legge n.64/72 ed approvato dal C.C. con atto n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;
- che, ai sensi dell'art.14 della L.R. n.71/78, occorre stipulare apposita convenzione tra i lottizzanti ed il Comune;
- che i lottizzanti hanno fornito idonee garanzie per assolvere gli impegni assunti con la presente convenzione.

## **QUANTO PREMESSO**

Si conviene e si stipula quanto segue :

### **Art.1 - Contenuti della convenzione**

Fanno parte integrante della presente convenzione: le premesse e gli elaborati relativi al progetto del piano di lottizzazione, di cui all'art.36 delle N.T.A. del P.R.G., costituito dai seguenti elaborati:

- *Domanda di autorizzazione in bollo;*
- *a) Relazione tecnica illustrativa;*
- *b) Planimetria stralcio dello strumento urbanistico;*
- *c) Estratto di mappa catastale;*
- *cl) Estratto di mappa catastale con indicazione delle aree da cedere al Comune;*
- *d) Planimetria dello stato di fatto;*
- *e) Planivolumetrico di progetto;*
- *f) Planimetria di progetto su mappa catastale;*
- *g) Profili quotati del terreno;*
- *h) Progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria;*
- *i) Descrizione grafica e caratteristiche degli elementi di arredo urbano;*
- *j) Norme tecniche di attuazione;*
- *k) Relazione geologica.*

### **Art.2 - Durata della convenzione**

1. Il termine di validità della presente convenzione di lottizzazione è di 10 anni dalla data della Delibera di approvazione del Consiglio Comunale, e potrà essere prorogato solo nel caso in cui l'accadimento di fatti estranei alla volontà dei lottizzanti determini un ritardo nella esecuzione dei lavori.

2. Decorso il termine di cui al comma 1, la presente convenzione diventa inefficace per la parte in cui non

abbia avuto attuazione. Resta fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano

### **Art.3 - Obblighi dei lottizzanti**

1. In relazione all'art. 14, c. 4 lett. b) della L.R. n. 71/78 e s.m.i., i lottizzanti assumono a proprio carico gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e specificatamente:

- a) mq. 127,90 per spazi di sosta e parcheggio;
- b) mq. 138,30 per verde attrezzato;
- c) Reti fognante ed idrica all'interno delle zone lottizzate e fino al collegamento con le reti comunali sulla base del progetto di massima riportata nell'elaborato h);
- d) Impianto di pubblica illuminazione per ogni spazio del P.d.L. destinato ad uso collettivo, con la relativa rete di illuminazione pubblica esistente, in base al progetto di massima riportato nell'elaborato h);
- e) mq. 868,80 per strade.

I lottizzanti, per le opere sopra elencate, fanno redigere, da tecnico abilitato, il relativo progetto esecutivo; in seguito all'approvazione di questo da parte degli organi preposti, sarà dato inizio ai lavori.

I lottizzanti sono tenuti a tracciare a proprie cure e spese le strade, la delimitazione degli isolati, e quanto attiene al piano stesso riferentesi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria di insieme della lottizzazione con gli opportuni riferimenti, nonché i frazionamenti delle aree da cedere al Comune e dei lotti, prima della stipula del presente atto, al fine dell'identificazione

particellare, i quali relativi numeri di particelle verranno riportati nella presente convenzione.

Gli impianti e tutti i servizi (strade, spazi di sosta e parcheggio, fognatura, rete idrica, pubblica illuminazione, spazio di verde attrezzato a uso pubblico) di cui al comma 1 del presente articolo, passeranno gratuitamente al Comune, dietro specifica richiesta, dopo che sia stata accertata la loro esecuzione a regola d'arte.

I condotti di fognatura, acqua, luce ed eventuali altri servizi del terreno lottizzato dovranno sopportare quanto sia stato tecnicamente riconosciuto possibile, nonché l'allacciamento di eventuale condotta di fognatura, acqua, luce ed eventuali servizi di terreni lottizzati ovvero lottizzanti circostanti, quando ricorrono le stesse condizioni di cui sopra, previo pagamento di adeguati contributi, da parte di coloro che si allacciano, a favore del Comune.

I lottizzanti si impegnano a non modificare lo scolo naturale delle acque piovane, nonché di quelle che derivano dalle gronde dei tetti di copertura dei fabbricati, le quali acque dovranno essere canalizzate e smaltite nei terreni componenti i propri lotti. È consentito solo lo scolo delle acque piovane che defluiranno dalla strada di piano che dovrà essere ceduta al Comune.

Le condotte fognarie, realizzate in conformità al progetto di lottizzazione, dovranno essere inattive, stante il non possibile allaccio a rete pubblica.

Nell'ipotesi che il piano di lottizzazione di che trattasi sia realizzato gradualmente, la costruzione delle opere di urbanizzazione primaria potrà essere effettuata anche gradualmente, in modo però da assicurare ai lotti le opere di servizio pubblico. La graduale esecuzione delle opere deve avvenire previa autorizzazione del Comune.

Il rilascio delle singole concessioni edilizie nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.

Il successivo rilascio dei certificati di abitabilità/agibilità, comunque, è subordinato al completamento di tutte le opere di urbanizzazione primaria e conseguente cessione al Comune di quelle da cedere.

2. Il Comune effettuerà i controlli sulla regolare esecuzione degli stessi mediante sorveglianza in corso d'opera da parte dell'U.T.C.

Le opere ed i manufatti saranno soggetti a collaudo da eseguirsi a cura del Comune e a spese dei lottizzanti, durante il corso dei lavori, dietro regolare richiesta.

Tutte le aree da cedere al Comune sono espressamente indicate nel grafico allegato (elaborato *cl - Estratto di mappa catastale con indicazione delle aree da cedere al Comune*).

#### **Art.4 - Garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionali**

1. I lottizzanti, a garanzia degli impegni assunti relativi alla completa e regolare esecuzione delle opere di cui all'art. 3, prestano idonee garanzie finanziarie a mezzo di polizze cauzionali fideiussorie.

2. L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese dei lottizzanti e dei relativi oneri accessori ammonta a euro \_\_\_\_\_

( \_\_\_\_\_ ),

come risulta dal quadro economico approvato unitamente al P.d.L., comprensivo dei costi di costruzione da computo metrico estimativo, I.V.A., spese tecniche per direzione lavori e collaudo, spese per allacciamenti.

3. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i lottizzanti prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo pari al 25 % di quello previsto al comma 2, con

polizza fideiussoria n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_  
emessa da \_\_\_\_\_ per  
euro \_\_\_\_\_ con scadenza incondizionata  
fino al \_\_/\_\_/\_\_\_\_.

4. La fideiussione è svincolata su richiesta di lottizzanti dopo che l'Amministrazione Comunale avrà accertato l'avvenuta esecuzione a perfetta regola d'arte di tutte le opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione e a seguito del collaudo previsto dall'art. 3.

#### **Art.5 - Sanzioni a carico dei lottizzanti**

Nell'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, i lottizzanti autorizzano il Comune a disporre delle cauzioni di cui all'art.4, con rinuncia espressa ed opposizioni giudiziali con l'esonero di ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti che il Comune dovrà fare.

#### **Art.6 - Alienazione delle aree lottizzate**

1. In caso di alienazione delle aree lottizzate, i lottizzanti potranno trasferire agli acquirenti gli oneri di cui al precedente art. 3 che saranno garantiti al Comune con le modalità previste dell'art. 4 dagli acquirenti medesimi.

In caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, i lottizzanti restano responsabili per gli oneri non trasferiti.

2. I lottizzanti si impegnano a rendere edotti degli oneri assunti, gli eventuali acquirenti e a trasferirli ad essi per parte intera o per quota residua, con inderogabile impegno a soddisfarli nei riguardi dell'Amministrazione Comunale.



### **Art.7 - Oneri accessori a carico dei lottizzanti**

Tutte le spese contrattuali, frazionamenti e certificazioni conseguenti alla presente convenzione, sono a carico dei lottizzanti.

### **Art.8 - Rilascio delle Concessioni Edilizie**

1. Il rilascio delle concessioni ad edificare relative ad ogni singola unità immobiliare, è subordinato per ognuna di esse:

- a) alla preventiva approvazione del progetto di massima dell'edificio in cui ricade la unità immobiliare medesima;
- b) alla corresponsione al Comune della quota di cui all'art. 5 della legge n. 10/77, per la parte riguardante le opere di urbanizzazione secondaria;
- c) alla corresponsione al Comune della quota relativa al costo di costruzione;
- d) alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria di competenza dei lottizzanti relative al lotto in cui ricade l'edificio (art. 14, comma 5 L.R. n. 71/78);

2. I lottizzanti, in seguito all'approvazione del progetto di massima relativo all'intero edificio e prima del rilascio delle concessioni ad edificare relative alle singole unità immobiliari, s'impegnano a trascrivere vincolo di inedificabilità per tutte le aree di pertinenza degli edifici stessi libere da costruzioni, salvo l'avvento di nuovo strumento urbanistico che vari i parametri attuali di progetto.

### **Art.9 - Ulteriori disposizioni**

1. Per quanto non previsto nella seguente convenzione si fa riferimento alle leggi e ai regolamenti vigenti ed in

particolare alla legge n. 1150 del 17/08/1942 e successive  
modifiche ed integrazioni.

2. Il presente atto diventa immediatamente vincolante ed  
impegnativo per i lottizzanti, mentre per il Comune  
diventerà valido solo dopo le intervenute approvazioni.

Letto, approvato e sottoscritto

Data \_ \_ / \_ \_ / \_ \_ \_ \_

I Richiedenti:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Il Sindaco:

\_\_\_\_\_