

# COMUNE DI CATTOLICA ERACLEA

◆ ◆ ◆ PROVINCIA DI AGRIGENTO ◆ ◆ ◆

(tel. 0922846911 – fax 0922840312)

[www.info@comune.cattolicaeraclea.ag.it](http://www.info@comune.cattolicaeraclea.ag.it)

## ORIGINALE VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N.68 di registro – seduta del 30 ottobre 2012

OGGETTO	Progetto per la realizzazione di un "Autosalone con annessa officina, alloggio custode, aree verdi attrezzate e parcheggi di tipo collettivo", da ubicare in contrada Lavanghe dell'Oglio, foglio n.26 particelle numeri 9 e 10 del comune di Cattolica Eraclea. Variante allo strumento urbanistico vigente (P.U.C. n. 6) approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 10 del 9 maggio 2010 – ditta Manno Francesco.
---------	---

L'anno DUEMILADODICI e questo giorno TRENTA del mese di OTTOBRE alle ore 17,00 e seguenti, nel Comune di Cattolica Eraclea e nella sala delle adunanze consiliari, sita presso i locali del Centro Servizi Imprese, in via Arc. Sebastiano Gentile, s.n., in seguito a convocazione del Presidente per propria determinazione, ai sensi dell'art.20, comma 1, della l.r.26 agosto 1992, n.7 e s.m.i., si è riunito il Consiglio comunale, in sessione ORDINARIA ed in PRIMA CONVOCAZIONE, nelle persone dei Signori:

N.	Cognome e Nome	presente	assente	N.	Cognome e Nome	presente	assente
1	AUGELLO CALOGERO	X		9	SANFILIPPO ANDREA		X
2	GIUFFRIDA GIUSEPPE	X		10	SCIASCIA GIUSEPPE	X	
3	SALVAGGIO NINETTA		X	11	SPEZIO MICHELE	X	
4	FRANCAVIGLIA PASQUA	X		12	LICATA IGNAZIO	X	
5	AMATO LIBORIA	X		13	TODARO ROSALIA	X	
6	AQUILINO NINO	X		14	BORSELLINO TERESA	X	
7	VIZZI GIUSEPPE	X		15	TORTORICI FRANCESCO	X	
8	DI DIO ANGELO SETTIMO		X		Numero Pres./Ass.	12	3

La seduta è pubblica.

Assume la presidenza il Sig. **Calogero Augello**, nella sua qualità di Presidente del Consiglio comunale.

Partecipa alla seduta, ai sensi dell'art.97, comma 4, lett.a), del d.lgs. 18 agosto 2000, n.267, il Segretario del Comune, dott.ssa **Rosalia Cantone**.

Partecipa, altresì, alla seduta, ai sensi dell'art.20, comma 3, della l.r. 26 agosto 1992, n.7 e successive modifiche ed integrazioni, il Sindaco del Comune, Dott. **Nicolò Termine**.

Scrutatori: **Giuffrida Giuseppe – Tortorici Francesco – Spezio Michele**.

Sono presenti altresì, il Sig. **Francesco Mascarella**, Dirigente dell'Area "Affari Generali"; la Dott.ssa **Rosa Maria Friscia**, Dirigente dell'Area "Finanziaria – Contabile" e dell'Area "Tributi, Patrimonio, Entrate Patrimoniali"; il Geom. **Calogero Ballarò**, Dirigente dell'Area "Lavori Pubblici e dell'Area "Affari Economici ed Attività Produttive"; nonché il funzionario **Sala Gaetano**.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Preso atto della proposta allegata avente ad oggetto: *“PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN AUTOSALONE CON ANNESSA OFFICINA, ALLOGGIO CUSTODE, AREE VERDI ATTREZZATE E PARCHEGGI DI TIPO COLLETTIVO”*, DA UBICARE IN CONTRADA LAVANGHE DELL'OGLIO, FOGLIO N.26 PARTICELLE NUMERI 9 E10 DEL COMUNE DI CATTOLICA FRACLEA. VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE (P.U.C. N. 6) APPROVATO CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 10 DEL 9 MAGGIO 2010 – DITTA MANNO FRANCESCO” a firma del Dirigente dell'U.T.C. Geom. Calogero Ballarò;

Evidenziato che la Consiglieria Bersellino Teresa si allontana dalla seduta perché interessata;

Atteso che il Presidente del Consiglio Augello Calogero invita il Consiglio Comunale ad esprimere il proprio voto;

Con voti favorevoli unanimi espressi per alzata e seduta

### DELIBERA

Di approvare il *“PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN AUTOSALONE CON ANNESSA OFFICINA, ALLOGGIO CUSTODE, AREE VERDI ATTREZZATE E PARCHEGGI DI TIPO COLLETTIVO”*, DA UBICARE IN CONTRADA LAVANGHE DELL'OGLIO, FOGLIO N.26 PARTICELLE NUMERI 9 E10 DEL COMUNE DI CATTOLICA FRACLEA. VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE (P.U.C. N. 6) APPROVATO CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 10 DEL 9 MAGGIO 2010 – DITTA MANNO FRANCESCO” a firma del Dirigente dell'U.T.C. Geom. Calogero Ballarò;

Di dichiarare l'immediata esecutività del dispositivo e disporre la pubblicazione ai sensi di legge.

Il presente verbale, salva l'ulteriore lettura ed approvazione, ai sensi e per gli effetti dell'art.186 dell'O.R.F.F.L.L. approvato con l.r. 15 marzo 1963, n.16 e successive modifiche ed integrazioni, viene sottoscritto come segue:

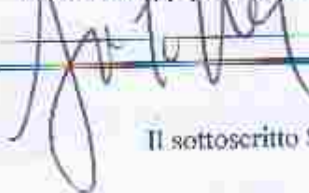
**IL PRESIDENTE**

Calogero Augello



**IL CONSIGLIERE ANZIANO**

Dott. Giuseppe Giuffrida



**IL SEGRETARIO C/LE**

Dott.ssa Rosalia Cantone



**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Il sottoscritto Segretario comunale, giusta attestazione del Messo comunale,

**CERTIFICA**

che copia della presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi a partire dal \_\_\_\_\_ e che durante la pubblicazione non sono stati prodotti opposizioni o reclami,

GLI ALLEGATI ALL'ORIGINALE DELLA PRESENTE SI TROVANO DEPOSITATI PRESSO L'UFF. SEGRETERIA E PERTANTO ESSERE CONSULTATI, FERMO RESTANDO IL RISPETTO DELLE NORME SULLA PRIVACY, PREVIO CONTATTO CON I RESPONSABILI - TEL.0922846906.

Cattolica Eraclea, li \_\_\_\_\_

**IL MESSO COMUNALE**

**IL SEGRETARIO C/LE**

Dott.ssa Rosalia Cantone

**ESECUTIVITA' DELL'ATTO**

(art.12, commi 1 e 2, l.r. 3 dicembre 1991, n.44)

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio,

**ATTESTA**

Che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il \_\_\_\_\_;

- perché dichiarata immediatamente esecutiva (art. 12, comma 2);
- decorsi 10 giorni dalla data della pubblicazione (art. 12, comma 1).

Cattolica Eraclea, li \_\_\_\_\_

**IL SEGRETARIO C/LE**

Dott.ssa Rosalia Cantone

La presente è copia conforme all'originale, da trasmettere a RAT - UFF. SEGR. - MESSO COM.

Cattolica Eraclea, li \_\_\_\_\_

**IL SEGRETARIO COMUNALE**

**IL DIRIGENTE DI AREA**

CC 68/12  
102



# COMUNE DI CATTOLICA ERACLEA

(Provincia di Agrigento)

tel: 0922 846911 - fax: 0922 840312  
[www.info@comune.cattolicaeraclea.ag.it](http://www.info@comune.cattolicaeraclea.ag.it)

Area: .....  
Servizio: .....

Inserita nella deliberazione consiliare  
n. .... del .....  
Il Segretario generale

## PROPOSTA DI DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE

<b>OGGETTO</b>	Progetto per la realizzazione di un "Autosalone con annessa Officina, alloggio custode, aree verdi attrezzate e parcheggi di tipo collettivo", da ubicare in contrada Lavanghe dell'Oglio, foglio n° 26 particelle n° 9-10 del comune di Cattolica Eraclea. Variante allo strumento urbanistico vigente (P.U.C. n° 6) approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 10 del 09/05/2010. <i>Ditta Manno Francesco.</i>
----------------	--

Il sottoscritto Geom. Calogero Ballarò, Dirigente dell'Area Ufficio Tecnico, nel rispetto delle direttive del Sindaco e/o dell'Assessore al ramo,

### **Premesso**

**Vista** la Deliberazione del Consiglio Comunale n° 10 del 09/05/2010, con la quale è stata approvata la variante urbanistica inerente la realizzazione di un "Autosalone con annessa Officina, alloggio custode, aree verdi attrezzate e parcheggi di tipo collettivo", da ubicare in contrada Lavanghe dell'Oglio, foglio n° 26 particelle n° 9-10 del comune di Cattolica Eraclea;

**Visto** la nota prot. 17823/tec del 08/11/2010, in cui la ditta Manno Francesco chiedeva lo scomputo degli oneri di urbanizzazione dal costo di costruzione, dato che il tipo di insediamento si configura come complesso insediativo chiuso ad uso collettivo ai sensi dell'art. 15 della L.R. 27 dicembre 1978, n° 71, e perciò restano a carico del lottizzante l'esecuzione delle opere di urbanizzazione;

**Visti** gli elaborati esecutivi inerenti le opere di urbanizzazione;

**Vista** la polizza Fidejussoria inerente la realizzazione delle opere di urbanizzazione, stipulata tra la Ditta Manno Francesco e la Groupama Assicurazioni;

**Che** per il rilascio del Permesso di Costruire occorre uno schema di convenzione che regola il rapporto tra Lottizzante e Comune ai sensi dell'art. 14 della L.R. 27 dicembre 1978, n° 71;

**Visto** lo schema di convenzione predisposto dall'ufficio inerente il progetto di che trattasi;

**Propone** l'adozione di atto deliberativo con il seguente dispositivo:

A) di approvare lo schema di convenzione allegato alla presente proposta.

**PARERI**

Sulla proposta di deliberazione sopra descritta, ai sensi dell'art. 53 della legge 8 giugno 1990, n. 142, come recepita con l'art. 1, comma 1, lettera l), della legge regionale 11 dicembre 1991, n. 48, e successive modifiche ed integrazioni, e con la modifica di cui all'art. 12 della legge regionale 23 dicembre 2000, n. 30:

- in ordine alla regolarità tecnica, si esprime parere: favorevole

Cattolica Eraclea, li 20-09-2012



**IL DIRIGENTE DI AREA**  
(Geom. Calogero Ballarò)

- in ordine alla regolarità contabile, si esprime parere: \_\_\_\_\_

Cattolica Eraclea, li \_\_\_\_\_

**IL DIRIGENTE SERV. RAGIONERIA**  
(Dott.ssa Rosa Maria Friscia)



# COMUNE DI CATTOLICA ERACLEA

Provincia di Agrigento

Via Rosario, 83

C.F. 8000390845 - P.I. 01787060845

SCHEMA – TIPO DI CONVENZIONE

PER L'ATTUAZIONE DI PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA

(art.15 L.R. n.71/78)

## Art. 1 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente Convenzione ha per oggetto la regolamentazione per la realizzazione del Piano Particolareggiato/Lottizzazione di iniziativa privata (art.15 L.R. n.71/78) in argomento, relativo alle aree censite al catasto del Comune di Cattolica Eraclea, al **foglio n. 26 particelle 9 e 10**, che viene sottoscritta tra la ditta Lottizzante (da ora in avanti identificato semplicemente come lottizzante): **Manno Francesco** e l'A. C. di Cattolica Eraclea nella persona del Dirigente dell'area tecnica **Geom. Calogero Ballarò**.

## Art. 2 - NORMATIVA E DATI PROGETTUALI

La redazione del Piano Particolareggiato/Lottizzazione di iniziativa privata in oggetto, è stata eseguita in attuazione alle leggi interessate al tipo di insediamento, nonché al regolamento comunale e al programma di fabbricazione:

### - Dati del vigente Strumento Urbanistico

L'area ove ricade il progetto di che trattasi è individuata all'interno del vigente strumento urbanistico (P.U.C. n. 6) come zona agricola, zona E, ove è consentita la costruzione di fabbricati ed impianti necessari all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica, è consentita altresì la costruzione di impianti industriali esclusivamente destinati alla trasformazione e conservazione dei prodotti delle colture della zona o strettamente connesse all'attività zootecnica locale, secondo le prescrizioni dell'art. 18 delle norme di attuazione del vigente piano comprensoriale n. 6 di questo comune e dell'art. 22 della L. R. 71/78 e dell'art. 6 della L. R. n. 17 del 31/05/1994.

Per la costruzione di queste attrezzature la superficie coperta non può superare lo 0,40 della superficie del lotto pertinente, l'arretramento dell'allineamento stradale deve rispettare le prescrizioni del D.M. 01/04/1968 ed, in ogni caso, non deve essere inferiore a ml 15,00, fatte salve le prescrizioni del codice della strada vigente.

L'edilizia residenziale non può superare la densità fondiaria di mc/mq 0,03 con distacco minimo di ml 20,00 fra le costruzioni che non potranno avere più di due piani fuori terra.

### - Dati di P.P.

**Comune:** Cattolica Eraclea;

**Località:** Contrada Lavanghe dell'Oglio;

**Foglio:** 26;

**Particelle:** 9-10;

**Estensione:** Ha. 01.00.60 (mq. 10.060).

Il tipo di Insediamento di cui in oggetto è del tipo misto: **Commerciale/Artigianale** (Autosalone/Officina).



### VOLUMETRIA DI PROGETTO (VUOTO PER PIENO)

102

1) Esposizione auto al coperto	mq.	97 x h. 4,30	= mc. 417,10
2) Uffici	mq.	66 x h. 3,80	= mc. 250,80
3) Manutenzione auto	mq.	67 x h. 4,30	= mc. 288,10
4) Alloggio custode	mq.	56 x h. 3,70	= mc. 207,20
5) Corpo Prefabbricato	mq.	24 x h. 3,00	= mc. 72,00
<b>TOTALE VOLUMETRIA</b>			<b>mc. 1.235,20</b>

In conseguenza al tipo di insediamento, sia i **parcheggi pertinenziali** che gli spazi pubblici da destinare alle attività collettive (**verde attrezzato e parcheggi**), vengono calcolati come di seguito:

#### PARCHEGGI PERTINENZIALI

La superficie da destinare a tale, verrà scelta tra il valore più alto, calcolato sia ai sensi della Legge 122-89 e sia ai sensi del D.P.R.S. 11-07-2000 (decreto sul commercio).

- **Legge 122-89** (1mq./10mc. di costruzione)

Volume di costruzione = mc. 1.235,20

(1.235,20/10 = **123,52 mq.**);

- **D.P.R.S. 11-07-2000** (0,5 Superficie di vendita + 1/10 Volume connettivo)

Superficie di vendita = mq. 78,00

Volume connettivo = (1.235,20 - 78,00 x 4,30) = mc. 899,80

(0,5 x 78,00 + 899,80/10 = **128,98 mq.**).

Il valore più alto è quello calcolato con il D.P.R.S. 11-07-2000 e cioè **mq. 128,98**.

#### STANDARD URBANISTICI (D.I. 1444-68)

La superficie da destinare a tale, la calcoliamo come somma del comma 1 e 2 dell'art. 5 del D.I. 1444-68 di cui all'art. 17 della Legge n. 765-67.

- **Comma 1 (Artigianale)** (1/10 Superficie Artigianale)

Superficie Artigianale = mq. 67,00

(67,00/10 = **6,70 mq.**);

- **Comma 2 (Commerciale)** (80% Superficie lorda di pavimento)

Superficie lorda di pavimento = 97 + 66 + 56 + 24 = mq. 243

(80% 243 = **194,40 mq.**).

Calcolando la somma si ottiene: 6,70 + 194,40 = **mq. 201,10** di cui **mq. 101,10 a parcheggi** e **mq. 100 a verde attrezzato**, il tutto al netto delle sedi viarie.

### SUPERFICIE COPERTA LORDA

1) Esposizione auto al coperto	mq. 97,00
2) Uffici	mq. 66,00
3) Manutenzione auto	mq. 67,00
4) Alloggio custode+sporgenze copertura	mq. 62,15
5) Corpo Prefabbricato-Uffici	<u>mq. 24,00</u>
TOTALE SUPERFICIE	<b>mq.316,15</b>

### RAPPORTO DI COPERTURA

$Re = 316,15/10.060 = 0,031 = 3,1\%$

### ALTEZZA MASSIMA

H = 5,30 ml

### SUPERFICIE DI PROGETTO DA DESTINARE A PARCHEGGI PERTINENZIALI

(N°9) suddivisi in: 4(clienti di cui 1 per disabili) + 4(personale) + 1(alloggio custode)

mq. 146,50  $\geq$  128,98 (Sup. minima inderogabile).

### SUPERFICIE DI PROGETTO DA DESTINARE A PARCHEGGI PUBBLICI

(N°7) di cui 1 per disabili

mq. 114,50  $\geq$  101,10 (Sup. minima inderogabile).

### SUPERFICIE DI PROGETTO DA DESTINARE A VERDE ATTREZZATO

mq. 650,00  $\geq$  100 (Sup. minima inderogabile).

## Art. 3 - IDENTIFICAZIONE DEGLI ONERI A CARICO DELLA DITTA PROPRIETARIA

In breve si riportano sia l'art. 14 che l'art. 15 della L.R. 71/78.

#### Art. 14

##### *Piani di lottizzazione - Convenzione*

Per i piani di lottizzazione che ricadono nei casi previsti dalle lettere a), c) e d) dell'art. 12 della L. R. 71/78 è prescritto il nulla osta dell'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente, il quale adotta le proprie determinazioni entro novanta giorni dalla richiesta.

In tutti i casi in cui i piani di lottizzazione interessino immobili sottoposti ai vincoli di cui alla legge 29 giugno 1939, n. 1497, è necessario il parere della soprintendenza, che deve essere reso nel termine di due mesi dalla richiesta. Trascorso infruttuosamente detto termine il parere si intende espresso favorevolmente.

La convenzione di cui al quinto comma dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 dovrà prevedere:

a) la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate dall'art. 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847 e dall'art. 44 della legge 22 ottobre 1971, n. 865. Ove lo strumento urbanistico generale preveda in sede propria l'ubicazione delle aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria ed esse ricadano al di fuori della lottizzazione, l'aliquota delle aree da cedere al comune può essere monetizzata con i criteri previsti dall'art. 14 della legge 28 gennaio 1977, n. 10;

b) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria di cui alla precedente lettera a) da eseguire in conformità alle prescrizioni comunali e da cedere al comune;

c) la corresponsione della quota di contributo di cui all'art. 5 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 riguardante le opere di urbanizzazione secondaria, stabilita dai comuni in base alle tabelle parametriche di cui al decreto dell'Assessore regionale per lo sviluppo economico 31 maggio 1977 all'atto del rilascio della concessione relativa ai fabbricati da realizzare; (20)

d) termini - non superiori a dieci anni per i comuni non obbligati alla formazione dei programmi pluriennali e non superiori al periodo di validità di questi ultimi per i comuni obbligati - per la cessione delle aree e delle relative opere;

e) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalle convenzioni.

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

Per i piani di lottizzazione approvati prima dell'entrata in vigore della presente legge sono fatti salvi gli oneri di urbanizzazione convenzionata.

Il rilascio delle singole concessioni edilizie è subordinato soltanto al pagamento della quota di contributo relativa al costo di costruzione secondo la tabella di cui al decreto dell'Assessore regionale per lo sviluppo economico dell'11 novembre 1977.

#### **Art. 15**

##### ***Piani di lottizzazione per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo***

Per i piani di lottizzazione che riguardino complessi insediativi autonomi in ambito chiuso ad uso collettivo, la convenzione di cui al precedente art. 14 non dovrà prevedere l'obbligo della cessione gratuita delle aree e delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate nell'art. 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847 e nell'art. 44 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, ricadenti all'interno del complesso.

Rimane a carico del lottizzante l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e dei servizi ed impianti necessari all'insediamento, nonché il pagamento dei contributi sul costo di costruzione di cui alla legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Restano salve le altre disposizioni contenute nel precedente art. 14.

Gli oneri a carico della ditta lottizzante per la realizzazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata di cui trattasi sono quelli indicati all'art. 15.

I termini e le modalità di adempimento delle suddette obbligazioni sono precisati negli articoli seguenti.

#### **Art. 4 - CESSIONE GRATUITA E/O ASSERVIMENTO AD USO PUBBLICO DELLE AREE DESTINATE A OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

1<sup>a</sup> ipotesi: cessione contestuale alla stipula (NO)

La ditta lottizzante, proprietaria delle aree di urbanizzazione primaria del Piano Particolareggiato/Lottizzazione di cui alla presente convenzione, cede, al Comune di Cattolica Eraclea, a titolo gratuito, contestualmente alla stipula della presente convenzione, le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria, ed in particolare quelle allibrate al Catasto Terreni del Comune di Cattolica Eraclea al foglio \_\_\_\_\_ con i mappali \_\_\_\_\_ esteso mq \_\_\_\_\_ come da tipo di frazionamento n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

Le aree cedute dovranno essere prive di servitù e gravami di alcun genere, fatta eccezione per le servitù esistenti (quali elettrodotti o reti interrato) che non possano essere tolte o spostate e che dovranno comunque consentire il corretto utilizzo delle stesse.

La proprietà rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale.

Gli effetti attivi e passivi della cessione gratuita si intendono riferiti al momento della cessione stessa delle aree.

La proprietà garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità delle aree suddette, nonché la loro completa libertà da ipoteche, vincoli, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi anche fiscali in genere.

L'Amministrazione Comunale autorizza, ora per allora, la ditta lottizzante ed i suoi aventi causa, a realizzare le opere di urbanizzazione sulle aree sopraccitate, in conformità al titolo abilitante alla costruzione.

## **2° ipotesi: cessione non contestuale alla stipula (SI)**

La Ditta lottizzante, proprietaria delle aree di urbanizzazione primaria del Piano Particolareggiato/Lottizzazione di cui alla presente convenzione, si impegna a cedere, al Comune di Cattolica Eraclea, a titolo gratuito, le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria, identificate nella Tav. 9b e precisamente l'intera particella n. 10 del foglio n. 26, in cui verranno collocate sia il verde attrezzato che i parcheggi ad uso collettivo, allegata al Piano Particolareggiato/Lottizzazione per mq 770,00, contestualmente alla presa in carico delle opere medesime, da parte dell'Amministrazione Comunale, così come previsto dal successivo Art. 8 della presente convenzione.

Le aree cedute dovranno essere prive di servitù e gravami di alcun genere, fatta eccezione per le servitù esistenti (quali elettrodotti o reti interrato) che non possano essere tolte o spostate e che dovranno comunque consentire il corretto utilizzo delle stesse.

La proprietà rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale.

Gli effetti attivi e passivi della cessione gratuita si intendono riferiti al momento della cessione stessa delle aree.

La proprietà garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità delle aree suddette, nonché la loro completa libertà da ipoteche, vincoli, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi anche fiscali in genere.

L'Amministrazione Comunale autorizza, ora per allora, la ditta lottizzante ed i suoi aventi causa, a realizzare le opere di urbanizzazione sulle aree sopraccitate, in conformità al titolo abilitante alla costruzione.

## **3° ipotesi: iscrizione servitù di uso pubblico (NO)**

In alternativa alla cessione delle aree o di parte delle stesse, è prevista, conformemente al parere dei competenti Uffici Comunali, formulato in sede di Conferenza dei Servizi, l'iscrizione di servitù di uso pubblico sulle aree censite al N.C.E.U. del Comune di Cattolica Eraclea al fg. n° \_\_\_\_\_, mapp. nn° \_\_\_\_\_.

In tal caso, l'obbligo e l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria di dette opere, restano a carico della ditta lottizzante e suoi aventi causa, i quali si obbligano altresì a menzionare per esteso detto onere, in tutti gli atti di vendita delle aree ricomprese nel Piano.



## **Art. 5 - REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

La ditta lottizzante si obbliga a realizzare, a propria cura e proprie spese, in conformità ai progetti esecutivi da approvarsi con apposito titolo abilitante alla costruzione, le seguenti opere di urbanizzazione interne ed esterne al lotto:

1. parcheggi, strade e marciapiedi;
2. rete di illuminazione pubblica ed elettrica;
3. rete idrica;
4. rete fognaria;
5. verde attrezzato.

## **Art. 6 - CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Le caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione primaria dovranno essere conformi a quanto indicato dalle tavole di piano particolareggiato approvato da comune di Cattolica Fraclea.

## **Art. 7 - MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Contestualmente alla realizzazione dei fabbricati in progetto saranno realizzate, con caratteristiche di funzionalità, le opere di urbanizzazione primaria.

È possibile la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria per stralci funzionali che dovranno essere individuati nel progetto.

Nel titolo abilitante alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, potranno essere indicati tempi più lunghi per l'ultimazione dei relativi lavori, che dovranno comunque essere concordati con i competenti Uffici Comunali.

All'Amministrazione Comunale è riconosciuta la facoltà di richiedere, per esigenze tecniche più generali, quale la necessità di esercizio dei servizi a rete, l'anticipata realizzazione di una o più tra le opere di urbanizzazione primaria precedentemente citate; tale eventualità dovrà essere individuata nel progetto delle opere di urbanizzazione e inserita nel titolo abilitante.

## **Art. 8 - REALIZZAZIONE E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA CEDUTE**

In sede di presentazione del progetto delle opere di urbanizzazione primaria, sarà inoltre nominato un "Responsabile dell'intervento per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione", scelto fra i tecnici dell'Amministrazione Comunale, a cui competeranno le attività tecnico-amministrative relative alla verifica e all'approvazione del progetto oltre a quelle connesse al procedimento interno, fino ad avvenuta presa in consegna delle opere stesse.

Tale Responsabile terrà i contatti con i Professionisti incaricati dal soggetto attuatore per i servizi tecnici di progettazione e direzione lavori, fornendo le informazioni e le prescrizioni che si rendessero necessarie durante l'iter realizzativo delle opere.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sarà sottoposta alla vigilanza ed al collaudo tecnico e funzionale, anche in corso d'opera, di un Collaudatore, individuato o all'interno dei competenti Uffici Comunali o all'esterno e incaricato con atto dell'Amministrazione Comunale, con oneri a carico del lottizzante.

La richiesta per il rilascio del necessario titolo abilitante alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, dovrà inoltre contenere anche il nominativo del "Responsabile Coordinatore alla Sicurezza", nominato a cura e spese del soggetto attuatore.

La ditta lottizzante ed i suoi successori, sono tenuti a comunicare al Responsabile dell'Intervento ed al Collaudatore di cui sopra, la data di inizio nonché di sospensione e ripresa dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, con obbligo, da parte del Direttore Lavori, di fornire, al Responsabile dell'Intervento ed al Collaudatore, ogni dato ed informazione utili o rilevanti al fine di consentire l'alta sorveglianza dei lavori e il corretto sviluppo del procedimento.

La vigilanza in corso dell'opera compete al Collaudatore, che può disporre l'eventuale sospensione dei lavori in caso di difformità o varianti rispetto al progetto esecutivo non autorizzate dall'Amministrazione.

In caso di realizzazione di opere in cemento armato la relativa certificazione di collaudo verrà prodotta dai concessionari.

Il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria, dovrà essere rilasciato tempestivamente e comunque entro 6 mesi dalla comunicazione dell'avvenuta ultimazione delle opere medesime, sempreché le opere realizzate non vengano contestate.

La presa in carico delle opere da parte dell'Amministrazione Comunale, ad eccezione di quelle relative al verde pubblico meglio specificato al seguente art. 9, avverrà entro 3 mesi dal collaudo e comunque entro 1 anno dalla suddetta comunicazione di ultimazione dei lavori qualora questi non siano stati contestati.

La manutenzione di dette opere, resterà a carico della ditta lottizzante fino alla presa in carico delle medesime da parte dell'Amministrazione Comunale.

I titolari del permesso di costruire sono tenuti, a favore del Comune, per le opere e i manufatti di cui sopra, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli articoli 1667, 1668, 1669 c.c. entro i limiti ivi contenuti.

## **Art. 9 - REALIZZAZIONE DEL VERDE PUBBLICO PREVISTO NEL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

### **1ª ipotesi: realizzazione e cessione del verde pubblico (SI)**

La ditta lottizzante e i suoi aventi causa si impegnano alla realizzazione del verde sull'area di cessione, come da progetto esecutivo.

Il richiedente il permesso di costruire dovrà comunicare, al Responsabile dell'Intervento ed al Collaudatore di cui all'art. 8, la data di inizio lavori, almeno dieci giorni prima, in modo che gli stessi possano verificare la corretta esecuzione delle opere.

La presa in carico delle opere da parte della Amministrazione Comunale avverrà entro 3 anni dall'avvenuta comunicazione di fine lavori e comunque non prima dell'accertata funzionalità delle opere relative al verde previste nel titolo abilitante alla realizzazione delle opere medesime. Tale compito spetterà al Collaudatore che, nel verbale di collaudo finale, dovrà attestare la verifica di attecchimento delle piante e siepi, nonché il buono stato dell'area.

14

La manutenzione di dette opere resterà a carico della ditta lottizzante fino alla presa in carico delle stesse da parte dell'Amministrazione Comunale.

Al fine di evitare che durante i lavori di costruzione dei fabbricati l'area verde possa essere danneggiata od utilizzata quale discarica, il Responsabile dell'Intervento potrà chiedere al titolare del permesso di costruire di recintare a sue spese l'area stessa.

Resta inteso che il titolare del permesso di costruire rimane unico responsabile della sorveglianza dell'area che dovrà essere mantenuta in stato di decoro.

Prima del collaudo e della presa in carico delle opere relative al verde, dovrà essere consegnato il progetto dell'impianto "come costruito", completo dei seguenti documenti operativi:

1. manuale d'uso;
2. manuale di manutenzione;
3. programma di manutenzione.

La stessa documentazione dovrà essere consegnata anche per l'arredo urbano eseguito.

## 2° ipotesi: monetizzazione del verde pubblico (NO)

Qualora il verde pubblico non venga ceduto e realizzato, la ditta lottizzante dovrà versare, contestualmente alla stipula della presente convenzione, l'importo corrispondente al costo di realizzazione delle opere stesse.

## Art. 10 - QUOTA PARTE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Gli oneri di urbanizzazione secondaria nella quota gravante le ditte proprietarie, in relazione ai progetti esecutivi, verranno corrisposti in conformità ai parametri vigenti, in riferimento ai relativi titoli abilitanti alla costruzione.

## Art. 11 - GARANZIE FINANZIARIE

A garanzia dell'adempimento degli obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dalla presente convenzione, la ditta lottizzante, contestualmente alla stipulazione dell'atto pubblico di ratifica della convenzione attuativa, presta fidejussione a favore del Comune di Cattolica Eraclea.

Nei contratti fidejussori, che dovranno essere depositati al momento del trasferimento in atto pubblico della presente convenzione deve essere escluso il beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del C.C. secondo comma e l'Istituto fidejussore deve impegnarsi a soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta del Comune.

## Art. 12 - CESSAZIONE DELLE GARANZIE PRESTATE

La garanzia finanziaria relativa alle opere di urbanizzazione primaria, cesserà:

- ad avvenuto collaudo e presa in carico delle stesse.



### **Art. 13 - ELEMENTI PROGETTUALI DI MASSIMA DELL'INTERVENTO**

L'esecuzione delle costruzioni edilizie avverrà in base alla normativa del Piano Particolareggiato/Lottizzazione di iniziativa privata ed alla vigente normativa edilizia.

Modifiche che non incidano in maniera sostanziale sul planivolumetrico, sempre nel rispetto degli indici urbanistici, fondiari ed edilizi che li riguardano, saranno possibili senza dover procedere a varianti al Piano.

### **Art. 14 - ESECUZIONE DEL PIANO E RILASCIO DEL TITOLO ABILITANTE ALLA COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI**

Il rilascio del titolo abilitante alla costruzione degli edifici previsti dal Piano, potrà avvenire solo ad avvenuto rilascio del titolo abilitante alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza.

### **Art. 15 - TERMINI DI INIZIO E ULTIMAZIONE DELLE OPERE E DEGLI EDIFICI**

La ditta lottizzante si impegna a richiedere titolo abilitante alla realizzazione del verde pubblico e di parte o tutte le restanti opere di urbanizzazione primaria, nonché di almeno uno degli edifici, nel termine massimo di un anno dalla stipula della presente convenzione. Il termine finale di realizzazione delle opere ed impianti di urbanizzazione primaria, con relativa cessione e consegna delle stesse al Comune ed agli Enti ed Aziende interessate, viene stabilito in anni ( ) dalla data di approvazione del Piano medesimo.

### **Art. 16 - RAPPORTI TRA LE DITTE STIPULANTI ED I PROPRI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA**

Nel caso di alienazione delle aree lottizzate, i lottizzanti potranno trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli oneri ed obblighi di cui alla presente convenzione.

In questo caso i lottizzanti che stipulano la presente convenzione restano solidalmente responsabili nei confronti del Comune di Cattolica Eraclea di tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione.

Qualora i lottizzanti procedano ad una alienazione unitaria e globale dei lotti oggetto della presente convenzione, potranno trasmettere agli acquirenti gli oneri e gli obblighi previsti senza il permanere della responsabilità solidale.

Il Soggetto Attuatore si impegna a trascrivere per esteso le clausole relative alle eventuali servitù di uso pubblico, in tutti i successivi atti di compravendita.

### **Art. 17 - ONERI E SPESE**

La presente convenzione viene stipulata davanti al notaio designato dalla ditta lottizzante che ne curerà la registrazione e la trascrizione.



*[Handwritten mark]*

Tutte le spese, imposte e tasse conseguenti e connesse al presente atto ed a quello successivo di stipula e di registrazione, sono a carico della ditta lottizzante che invoca a proprio favore i benefici fiscali vigenti.

#### **Art. 18 - CONTROVERSIE**

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione della presente convenzione, che non fosse possibile comporre bonariamente, è competente esclusivo il Foro di competenza.

#### **Art. 19 - SANZIONI**

In caso di inosservanza da parte della ditta lottizzante degli obblighi assunti con la presente convenzione si richiamano le sanzioni di legge.

Inoltre il Comune provvederà all'escussione della fidejussione nel caso di:

- a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti previa comunicazione scritta di messa in mora; in tal caso la fidejussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato applicando i prezzi unitari desunti dal progetto esecutivo.
- b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fidejussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte dei lottizzanti rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dai competenti uffici tecnici, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto a).

Nelle ipotesi di cui ai punti a) e b), il Comune potrà realizzare le opere mancanti o non collaudabili, anche su aree non cedute ricomprese nel perimetro di piano. Le ditte lottizzanti, proprietarie delle aree, autorizzano, ora per allora, i lavori necessari sulle suddette aree.

**Per il Comune di Cattolica Eraclea il Dirigente Geom. Calogero Ballarò**

---

**Il lottizzante Manno Francesco**

---