

# Comune di Sant'Agata Li Battiati

Città Metropolitana di Catania



## Settore IV – Urbanistica e Tutela Ambientale

Proposta di deliberazione da sottoporre all'approvazione del **Consiglio Comunale**

### Reg. Proposte n. 02 del 28/07/2025 - Settore IV – Urbanistica e Tutela Ambientale

**OGGETTO:** APPROVAZIONE CONVENZIONE TIPO PER ATTUAZIONE PIANI PARTICOLAREGGIATI ATTUATIVI AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 19/2020 ART. 30 COMMA 3 NOVELLATO DALL'ART. 30 DELLA L.R. 27 DEL 18/11/2024

Atto di indirizzo Sindacale prot. 12716 del 28/07/2025

### IL CAPO SETTORE IV

#### Premesso Che:

- I contenuti ed i procedimenti di formazione degli strumenti urbanistici attuativi in Sicilia sono normati dalla Legge del 16 agosto 2020, n. 19 oggi novellata dalla L.R. 27 del 18 novembre 2024;
- La L.R. 27 del 18 novembre 2024, quindi, ha apportato modifiche alla L.R. 19/2020 ed in particolare ha modificato il comma 3 dell'art. 30 innovando l'obbligatorietà della stipula di una convenzione urbanistica "*redatta sulla base di una convenzione tipo approvata dal consiglio comunale*", necessaria al fine di poter procedere all'attuazione dei Piani Particolareggiati Attuativi;
- Il piano regolatore vigente prevede zone territoriali omogenee in cui è necessario, propedeuticamente all'edificazione, l'attuazione di Piani Particolareggiati Attuativi redatti, approvati e convenzionati ai sensi della predetta L.R. 19/2020 e succ. modifiche ed integrazioni (cfr. L.R. 27/2024);
- Il CERSU (Centro Regionale di Studi Urbanistici della Sicilia-organo consultivo Regionale costituito dagli Ordini Provinciali della Regione Sicilia ) con la stesura delle "linee guida sulla pianificazione attuativa in Sicilia formulate a maggio 2025, ha affrontato le problematiche scaturenti dall'attuazione delle innovazioni apportate dal nuovo ordinamento legislativo, dando specifiche indicazioni sulle modalità di applicazione della normativa urbanistica siciliana;
- In allegato alle suddette "linee guida" ha stilato una proposta di "convenzione tipo" di attuazione dei Piani Particolareggiati Attuativi;

## **Considerato Che:**

- Ai sensi del predetto art. 30 della L.R. 19 del 16 agosto 2020 così come modificata dalla L.R. 27 del 18 novembre 2024, è obbligatorio procedere all'approvazione da parte del Consiglio Comunale di una "convenzione tipo" per l'attuazione di Piani Particolareggiati Attuativi;
- La bozza di "convenzione tipo" allegata alle "linee guida sulla pianificazione attuativa in Sicilia" emanate dal CERSU soddisfa quanto richiesto dalla normativa di riferimento ed è applicabile sul territorio del Comune di Sant'Agata Li Battiati, risulta rispettosa vuoi dei dettami delle normative regionali e, vuoi anche, dei regolamenti comunali in vigore;
- Risulta necessario uniformarsi in ambito regionale a procedure di pianificazione urbanistica univoche;
- Ai sensi della L. 240/91 e della L.R. 7/2019, il Responsabile del presente procedimento è il Dott. Carmelo Strano nella qualità di responsabile del Settore IV – Urbanistica e Tutela Ambientale;
- La presente proposta non prevede oneri a carico dell'Ente;

**Vista** la delibera di Consiglio Comunale n. 09 del 11/02/2025 con la quale è stato approvato il DUP di previsione finanziaria 2025-27;

**Vista** la delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 11/02/2025 con la quale viene approvato il bilancio preventivo 2025-27;

**Vista** la delibera di Giunta Municipale n. 15 del 24/02/2025 con la quale è stato approvato il PEG;

**Vista** la determina Sindacale n. 1 del 08/01/2025 recante l'*"Individuazione responsabili strutture apicali e posizione organizzative"*;

**Visto** il vigente regolamento di contabilità, lo Statuto dell'Ente e il regolamento degli Uffici e dei Servizi;

**Vista** la L.R. 19 del 16 agosto 2020;

**Vista** la L.R. 27 del 18 novembre 2024;

**Visto** l'O.A.EE.LL. vigente nella Regione Siciliana;

**Visto** il D.Lgs 165/2001 e ss.mm.ii.;

**Visto** il D.Lgs. n. 267/00 e ss.mm.ii.;

**Visto** il PRG vigente di cui al DD ARTA n° 854/DRU del 21/10/2005;

**Visto** il PRG adottato giusta delibera di CC n° 41 del 22/11/2023;

Per quanto in premessa:

### **PROPONE**

- **DI APPROVARE** la proposta di “convenzione tipo” riguardante l’attuazione dei Piani Particolareggiati Attuativi allegata alla presente;
- **DARE ATTO** che dalla presente Deliberazione non derivano riflessi diretti o indiretti sulla situazione Economico, Finanziaria e patrimoniale dell’Ente e, pertanto, non prevede parere contabile;
- **DI DICHIARARE** la presente proposta immediatamente eseguibile ai sensi dell’art. 134, comma 4, Dlgs 267/2000.

**Il funzionario istruttore**  
Ing. Alessandro La Monaca

**Il Capo Settore IV**  
dott. Carmelo Strano

N. del Repertorio

N. Raccolta

COMUNE DI \_\_\_\_\_

CITTA' METROPOLITANA / LIBERO CONSORZIO

DI \_\_\_\_\_

**SCHEMA CONVENZIONE URBANISTICA TIPO PER  
L'ATTUAZIONE DEI PIANI PARTICOLAREGGIATI ATTUATIVI  
(PPA) DI INIZIATIVA PRIVATA IN ZONA RESIDENZIALE, AI  
SENSI DEL COMMA 3 DELL'ART. 30 DELLA L.R. 19/2020 COSI'  
COME MODIFICATO DALL'ART. 5, COMMA 2, LETTERE a) e b),  
L.R. 18 NOVEMBRE 2024, N. 27.**

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemila \_\_\_\_\_, oggi \_\_\_\_\_ del mese di  
\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), innanzi a me \_\_\_\_\_, Segreta-  
rio Generale del Comune di \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) codice fiscale  
....., autorizzato al rogito dei contratti in forma pubblica Ammi-  
nistrativa ai sensi dell'art. 97, comma 4, lettera c), del decreto legislativo 18  
agosto 2000, n° 267, presso i locali della Direzione \_\_\_\_ - Urbanistica di  
\_\_\_\_\_, in \_\_\_\_\_

(*Oppure*) Avanti a me, dott. \_\_\_\_\_, Notaio in  
\_\_\_\_\_, con studio in Via \_\_\_\_\_, iscritto pres-  
so il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di  
\_\_\_\_\_

## SONO PRESENTI I SIGNORI

1) Da una parte:

\_\_\_\_\_, in qualità di Dirigente della Direzione/Settore/Ufficio "Urbanistica", del Comune di \_\_\_\_\_ ( ), che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune, ai sensi dell'art. 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n° 267 e ss.mm.ii., nel seguito del presente atto, denominato semplicemente "COMUNE", il quale dichiara di agire per conto e nell'interesse dell'Amministrazione che rappresenta, C.F. \_\_\_\_\_, autorizzato alla stipula del presente atto, giusta determina Sindacale \_\_\_\_\_ (esecutiva ai sensi di Legge) che, in estratto conforme all'originale, al presente si allega sotto lettera "A",

2) Dall'altra parte (*indicare i nomi ed i dati di tutti i titolari del PPA*):

- \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, nella qualità di proprietario del lotto (in forza dell'atto di compravendita)/ (*oppure*) amministratore unico/rappresentante legale della " \_\_\_\_\_ " con sede in \_\_\_\_\_, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle imprese di \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, REA n. \_\_\_\_\_, titolato in forza dell'atto \_\_\_\_\_.

che intervengono al presente atto in qualità di proprietari dell'area situata nel

Comune di \_\_\_\_\_ (Provincia di \_\_\_\_\_), individuata al foglio di mappa n° \_\_\_\_\_ particelle n. \_\_\_\_\_ del N.C.T., estesa in catasto mq \_\_\_\_\_ che nel presente atto, saranno semplicemente indicati come “DITTA LOTTIZZANTE” o “LOTTIZZANTE”.

I comparenti, della cui capacità ed identità sono certo, previa rinuncia tra loro d'accordo all'assistenza dei testimoni, mi fanno richiesta del presente atto.

### PREMETTONO

che La Ditta lottizzante, come sopra generalizzata, ha titolo a richiedere l'approvazione del piano particolareggiato attuativo in argomento, giusto atto di compravendita del \_\_\_\_\_ Notaio \_\_\_\_\_ Sede di \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) Repertorio n. \_\_\_\_\_ Raccolta n. \_\_\_\_\_, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ proprietari delle p.lle \_\_\_\_\_ del f.gl \_\_\_\_\_, della superficie complessiva di mq. \_\_\_\_\_ nel vigente Strumento Urbanistico P.R.G./PUG, approvato con Decreto Dir. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, ricadenti in zona “\_\_\_\_\_” (*indicare la rubrica dell'articolo delle NTA*), regolamentate dall'art. \_\_\_\_\_ delle relative N.T.A.

che per l'utilizzazione a scopo edificatorio delle aree ricadenti nella zona “\_\_\_\_\_” è stato predisposto a firma dell'ing./arch. \_\_\_\_\_ iscritto all'Albo degli \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ con n. \_\_\_\_\_ e dell'ing./arch. \_\_\_\_\_ Iscritto all'Albo degli \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ con n. \_\_\_\_\_, il progetto di Piano Particolareggiato Attua-

tivo in oggetto (ex Piano di Lottizzazione convenzionato), in base alla normativa vigente nella Regione Siciliana (*L.R. 19/2020 ess.mm.ii.*) ed alle norme di attuazione allegate al P.R.G. vigente ed alle altre disposizioni normative e regolamentari previste da norme nazionali/regionali e dallo strumento Urbanistico vigente nel comune;

- che detto piano ha riportato il parere favorevole istruttorio da parte dell'ufficio preposto, a firma del Dirigente/Responsabile della \_\_\_\_\_ di questo Comune in data \_\_\_\_\_;

- che il P.P.A. in oggetto (ex piano di lottizzazione) oggetto di convenzione, è stato approvato con deliberazione della Giunta Comunale n° \_\_ del giorno \_\_.\_\_.\_\_\_\_;

In applicazione dell'articolo 30, commi 2 e 3 del D.P.R. 06 giugno 2001 n° 380, l'area come sopra individuata ha la destinazione urbanistica risultante dal certificato rilasciato il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ dall'U.T.C. e che si allega al presente atto, sotto la lettera "**B**", per farne parte integrante e sostanziale;

Sull'area oggetto del piano particolareggiato attuativo gravano i seguenti vincoli (*descrivere*) oppure non gravano vincoli:

\_\_\_\_\_

Oltre a quanto descritto ai punti precedenti, sull'area non gravano altri vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano particolareggiato attuativo.

Per i vincoli di edificabilità condizionata, che subordinano l'approvazione del Piano particolareggiato attuativo in oggetto alle autorizzazioni/pareri/nullaosta di altre enti/autorità, si rimanda ai pareri/nullaosta/autorizzazioni già acquisiti, come da accordo di pianificazione.

Il Piano particolareggiato attuativo (P.P.A.) del PRG ha seguito il procedimento di seguito descritto, conformemente alle prescrizioni di cui all'articolo 31 della Legge regionale 13/08/2020, n. 19 e ss.mm.ii.

Per il piano particolareggiato attuativo sono stati acquisiti i pareri e/o nulla osta preventivi, attraverso la Conferenza di Pianificazione con la conclusione dell'Accordo di Pianificazione, svolta ai sensi degli articoli 10 e 11 della predetta legge regionale n. 19/2020 e ss.mm.ii., i cui atti e relativi elaborati sono stati approvati con delibera di Giunta Municipale/Consiglio Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ il cui contenuto deve intendersi integralmente richiamato, riportato e trascritto e che comunque si allega in copia alla presente, e con le seguenti prescrizioni/condizioni:

- \_\_\_\_\_.

In particolare, è stato seguito il presente iter:

- Pubblicazione avvio del procedimento di formazione mediante avviso sul sito ufficiale del comune dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_, nella Sezione Amministrazione Trasparente sottosezione Pianificazione e governo del Territorio e all'Albo Pretorio del comune, con riportato il nome del responsabile unico del procedimento nella persona di \_\_\_\_\_;

- Conferenza di Pianificazione di cui alla L.R. 19/2020 e ss.mm.ii. e successivo accordo di pianificazione:

- Delibera di approvazione del P.P.A. con Delibera di G.M. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, essendo conforme al PUG o allo strumento urbanistico generale vigente;

(*oppure*) Delibera di approvazione del P.P.A. con Delibera di C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, avendo introdotto varianti al PUG o allo strumento urbanistico generale vigente, oppure se predisposto in assenza di questo;

- Valutazione Ambientale Strategica (VAS) con Decreto \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;

- (*oppure*) non è stato necessario acquisire la Valutazione Ambientale Strategica in quanto il P.P.A. costituisce attuazione, senza varianti, di PUG o strumenti urbanistici generali vigenti già sottoposti a VAS.

### **VISTE**

- la Legge n. 1150/42;

- il DPR 380/2001 e ss.mm.ii.;

- la Legge regionale 10 agosto 2016 n. 16 e ss.mm.ii.;

- la legge regionale 13 agosto 2020, n. 19 e ss.mm.ii.;

- la deliberazione della Giunta Municipale/Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;

- la Pubblicazione dell'avviso di approvazione del Piano Particolareggiato At-

tuativo nella Gazzetta ufficiale della Regione siciliana (GURS n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_), nell' Albo Pretorio, nel sito web del comune e al deposito presso il \_\_\_\_\_ Settore/Direzione/ per trenta giorni;

Considerato che:

- Per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, sono state acquisite le informazioni antimafia di cui al D.lgs. 159/2011 nei confronti dei sottoscrittori della convenzione di lottizzazione nonché, (*se diversi dai sottoscrittori*), degli operatori cui sono affidate opere di urbanizzazione primaria e secondaria derivanti dal piano attuativo del Piano Regolatore Generale, giusto protocollo \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;

- I lottizzanti si sono dichiarati disponibili alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, ai sensi dell'art. 30 della L.R. n. 19/2020 e ss.mm.ii., nonché alla cessione delle rispettive aree al Comune di \_\_\_\_\_.

Con l'approvazione del piano particolareggiato attuativo di cui alla delibera di G.M./C.C. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, è stato approvato a tutti gli effetti il progetto di fattibilità tecnico economica relativo alle opere di urbanizzazione primaria, redatto da \_\_\_\_\_, per l'importo complessivo di euro \_\_\_\_\_ sul quale è stato acquisito il parere da parte del Responsabile del competente Ufficio/Settore/Direzione.

Con la medesima deliberazione, si è dato corso all'approvazione della convenzione, redatta in conformità alla Convenzione tipo approvata dal Consiglio Comunale con Delibera n \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, costituita da n. \_\_\_\_\_ articoli,

da stipularsi in forma pubblica amministrativa, finalizzata alla regolamentazione dei rapporti giuridici tra il Comune e i Lottizzanti, delle attività tecniche e gestionali relative all'attuazione del piano particolareggiato attuativo, ivi comprese la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

I lottizzanti, in esecuzione al disposto della deliberazione della Giunta Municipale n° \_\_\_ del \_\_\_ (Deliberazione del C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_), hanno predisposto il frazionamento catastale dei terreni prot. n° \_\_\_\_\_, redatto dal \_\_\_\_\_, depositato al comune con prot. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ed approvato dall'Agenzia del Territorio in data \_\_\_\_\_ (*oppure*) lo schema di frazionamento dei terreni (nel caso di cessione delle aree successivamente alla stipula della convenzione).

### **TUTTO CIÒ PREMESSO**

a formare parte integrante e sostanziale del presente atto, fra il Comune di \_\_\_\_\_ e la ditta Lottizzante,

### **SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE**

#### **ART. 1**

#### **OGGETTO DELLA CONVENZIONE**

La presente convenzione viene stipulata in attuazione del Piano Particolareggiato Attuativo (PPA) approvato con Deliberazione [del Consiglio Comunale/della Giunta Comunale] n. [numero] del [data], ai sensi degli artt. 30 e 31 della L.R. 13 agosto 2020, n. 19 "Norme per il governo del territorio" e successive modificazioni, in particolare la L.R. 18 novembre 2024, n. 27.

Il PPA riguarda l'area sita in [località], identificata catastalmente al Foglio

[numero], particelle [numeri], per una superficie complessiva di mq [superficie], l'intervento prevede la realizzazione di [descrizione sintetica dell'intervento].

## **ART. 2**

### **AUTORIZZAZIONE ALLA DITTA ALL'ATTUAZIONE DEL P.P.A.**

Con l'approvazione del Piano Particolareggiato Attuativo (P.P.A.) in oggetto e la sottoscrizione della presente convenzione il Comune, ai sensi dell'art. 31 della legge regionale 19/2020 e ss.mm.ii., autorizza la ditta a dare attuazione al Piano Particolareggiato Attuativo nell'area indicata all'art. 1, fatti salvi i diritti di terzi e con esonero, per il Comune stesso, da ogni responsabilità al riguardo.

Il lottizzante presta la più ampia ed illimitata garanzia, circa la disponibilità degli immobili sopra descritti e si impegna, nei confronti del Comune, a dare esecuzione al piano di cui in oggetto, che è stato presentato, con prot. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, secondo gli elaborati di progetto, consistenti in n° \_\_\_\_\_ tavole, compreso lo studio geologico, che fanno parte integrante della presente convenzione, assumendo in modo esplicito e formale e senza riserva alcuna, tutti gli impegni e gli obblighi previsti dalla presente convenzione per sé stessi, eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo.

Il lotto di terreno, come sopra catastalmente identificato, impegna complessivamente un'area di mq \_\_\_\_\_, interamente ricadente in " \_\_\_\_\_ " " \_\_\_\_\_ " del PRG vigente nel Comune di \_\_\_\_\_,

con indice di edificabilità (*fondiarial/territoriale*) pari a \_\_\_\_\_ mc/mq, regolamentata dall'art. \_\_\_\_ delle relative N.T.A., la cui attuazione è subordinata all'approvazione del Piano Particolareggiato Attuativo.

La volumetria complessiva prevista in progetto da realizzare entro i limiti dell'indice di edificabilità (*fondiarial/territoriale*) pari a \_\_\_\_\_ mc/mq sull'intera area di proprietà, è pari a mc \_\_\_\_\_.

Il progetto di P.P.A. convenzionato è stato redatto nel rispetto anche dei parametri previsti nell'art. \_\_\_\_\_ della N.T.A. allegate al P.R.G. vigente.

L'area da cedere gratuitamente al Comune che è pari a mq \_\_\_\_\_, si presenta libera da costruzioni e trae accesso diretto dalla via \_\_\_\_\_.

*Oppure* L'area da monetizzare, riferita alle opere di urbanizzazione secondaria (*ove ricorrano i presupposti*) è riferita ad una superficie pari a mq \_\_\_\_\_, il cui valore unitario di mercato è pari ad €/mq. \_\_\_\_\_ per un totale di €. \_\_\_\_\_ . I valori di mercato delle aree da monetizzare sono stati determinati dal competente ufficio espropriazioni di questo comune \_\_\_\_\_.

### **ART. 3**

#### **ATTI ED ELABORATI ALLEGATI**

Alla presente convenzione sono allegati, per farne parte integrante e sostanziale:

A) Delibera della Giunta Municipale/Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ di approvazione del P.P.A.;

- B) Certificato di destinazione urbanistica in corso di validità;
- C) Progetto del piano particolareggiato attuativo, redatto dall'Ing./Arch \_\_\_\_\_ in conformità ai commi 12 e 13 dell'art. 30 della L.R. 19/2020 e ss.mm.ii., allo strumento urbanistico ed al vigente regolamento edilizio, composto dai seguenti elaborati grafici e documentali, per i quali il responsabile del procedimento ha attestato la completezza,
- \_\_\_\_\_;
  - \_\_\_\_\_;
- D) Relazione geologica a firma del geologo dott. \_\_\_\_\_
- E) Computo metrico estimativo di massima delle opere di urbanizzazione;
- F) Polizza fidejussoria;
- G) Frazionamento catastale, depositato presso questo comune ed approvato, giusto prot. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ dall'Agenzia del Territorio in data \_\_\_\_\_ nel quale le superficie territoriale risulta suddivisa in particelle in funzione della specifica destinazione d'uso attribuita dal piano particolareggiato attuativo.

Per tutta la durata della convenzione i lottizzanti si obbligano a fornire gratuitamente al Comune, anche su richiesta di terzi interessati o contro interessati (avente interesse giuridicamente rilevante), copie degli elaborati di progetto, oltre a quelle già depositate in Comune o da depositare ai fini istituzionali.

#### **ART. 4**

#### **OBBLIGHI GENERALI**

I lottizzanti dichiarano, ai sensi e per gli effetti degli art. 47 e 76 del DPR 445/2000, di essere proprietari e di avere la piena disponibilità in forza di titoli legittimi, dell'appezzamento di terreno nel Comune di \_\_\_\_\_ individuato in catasto al foglio \_\_\_\_\_ particelle \_\_\_\_\_ della superficie catastale/reale di mq \_\_\_\_\_, e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione.

I lottizzanti prestano al Comune di \_\_\_\_\_ la più ampia ed illimitata garanzia per la disponibilità degli immobili sopra descritti e si impegnano a dare esecuzione al Piano Particolareggiato Attuativo, secondo gli elaborati di progetto che vengono allegati alla presente convenzione, della quale fanno parte integrante e sostanziale, assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti dalla presente convenzione, dal progetto, dalle eventuali prescrizioni impartite con l'accordo di pianificazione, dalle autorizzazioni/pareri/nulla osta degli enti preposti alla gestione dei vincoli gravanti sull'area e dalla Delibera di G.M./C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, per essi stessi, nonché per gli aventi causa a qualsiasi titolo.

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 ai sensi della presente convenzione.

L'attuazione del progetto di piano deve avvenire nel rispetto delle disposizioni legislative/regolamentari edilizie ed urbanistiche nazionali e regionali, delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG/PUG, del regolamento Edilizio, delle norme della presente convenzione, degli elaborati di progetto e delle eventuali prescrizioni impartite che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto e delle eventuali ulteriori prescrizioni/condizioni riportate nei titoli abilitativi edilizi.

I lottizzanti si obbligano per sé, per i propri successori e aventi causa, in conformità alle disposizioni contenute nei successivi articoli:

1. alla cessione gratuita, libera da pesi, vincoli e servitù, delle aree di urbanizzazione primarie e secondarie (*o alla monetizzazione di queste ultime quando possibile*), così come evidenziate negli elaborati progettuali e delle eventuali opere di urbanizzazione da realizzare sulle stesse. Tutte le spese, a qualsiasi titolo dovute per adempiere a tale obbligo rimangono a carico esclusivo della ditta lottizzante, tutto incluso e nulla escluso;
2. alla realizzazione a loro cura e spese delle opere di urbanizzazione primaria, nonché degli allacci alle reti dinamiche cittadine;
3. alla manutenzione, fino alla cessione, delle aree ed opere da cedere, che rimangono in custodia fino all'atto di trasferimento al Comune;
4. a prestare al Comune congrue garanzie finanziarie per l'adempimento

degli obblighi derivanti dalla presente convenzione;

5. alla corresponsione del contributo commisurato al contributo di costruzione all'atto del rilascio del Permesso di costruire relativo ai fabbricati ricadenti nel Piano Particolareggiato Attuativo con le modalità e nella misura in vigore a quella data. Si rimanda agli articoli successivi riguardo gli obblighi dei contributi di costruzione per l'attuazione degli interventi.

I lottizzanti sono obbligati in solido per sé e per i propri successori, eredi e aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione 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 e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

A tal proposito i lottizzanti si obbligano altresì ad istituire a loro cura e spese e ad includere nei rogiti di vendita eventuali servitù perpetue ed inamovibili, a favore degli enti preposti, relativamente ad elettrodotti, gasdotti, acquedotti ed altri servizi, che interessassero il lotto come infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento.

In ogni atto di alienazione dell'immobile in oggetto, che intervenga nel periodo di validità della presente convenzione urbanistica, l'acquirente dovrà dichiarare:

- di essere pienamente consapevole e di dare atto che l'immobile è soggetto alla presente convenzione urbanistica;
- di conoscere e accettare ogni e qualsiasi obbligo che compete alla parte acquirente nei confronti del Comune in ottemperanza alla presente convenzione urbanistica.

I lottizzanti si impegnano, pertanto, a inserire negli atti di trasferimento a qualsiasi titolo, dei lotti, tutte le clausole contenute nella presente convenzione, da riportare nella nota di trascrizione, la cui copia autentica dovrà essere inviata al Comune a mezzo PEC. Le clausole dovranno essere specificatamente approvate dall'acquirente o avente causa ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile.

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 successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

I Lottizzanti si obbligano, per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a dare esecuzione al Piano particolareggiato attuativo nel pieno rispetto delle utilizzazioni edilizie e delle destinazioni delle aree in esso indicate, nonché delle norme di legge vigenti e si impegnano ad attuarlo in modo unitario e coordinato in ogni sua parte.

I lottizzanti potranno trasferire le obbligazioni assunte con la presente convenzione, per quanto riguarda l'esecuzione e la manutenzione delle opere

di urbanizzazione facendone specifica menzione negli atti.

La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi alla stessa.

### **ART. 5**

#### **DESCRIZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO ATTUATIVO.**

#### **DIMENSIONAMENTO - DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE.**

#### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.**

L'area, oggetto dell'intervento, ricade nel PRG/PUG vigente in zona " \_\_\_\_\_ "  
\_\_\_\_\_".

*Descrivere il P.P.A.*

Oltre alla suindicata destinazione urbanistica, l'area è sottoposta ai seguenti vincoli territoriali, di Piano e/o Sovraordinati:

- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_

In detta zona l'attuazione del PRG/PUG è consentita in via indiretta e pertanto l'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di apposito Piano Particolareggiato Attuativo convenzionato.

In virtù della su indicata destinazione urbanistica, le caratteristiche edificatorie dell'area sono le seguenti:

- indice di edificabilità territoriale, **If** = \_\_\_\_\_ mc/mq;

- altezza massima **Hm** = \_\_\_\_\_ m.;
- Distacco dai confini di proprietà, **d** = \_\_\_\_\_ m;
- lotto minimo **Sm** = \_\_\_\_\_ mq;
- altri parametri = \_\_\_\_\_ .

**VERIFICA DELL'AREA PUBBLICA DA CEDERE E DEI VOLUMI DA REALIZZARE**

L'intervento riguarda la realizzazione di \_\_\_\_\_ per la costruzione di \_\_\_\_\_ rispettivamente \_\_\_\_\_ nel lotto uno, e \_\_\_\_\_ nel secondo lotto, .....

Il lotto uno, di forma \_\_\_\_\_, si estende per mq. \_\_\_\_\_ sulla via \_\_\_\_\_ da cui trae accesso.

Il lotto due, di forma \_\_\_\_\_, si estende per mq. \_\_\_\_\_ sulla via \_\_\_\_\_ da cui trae accesso.

*Ripetere nel caso id più lotti .....*

La superficie complessiva dei lotti è pari a **mq.** \_\_\_\_\_.

Gli edifici \_\_\_\_\_ hanno superficie coperta di circa \_\_\_\_\_ con una volumetria complessiva da edificare di **mc.** \_\_\_\_\_ riferita ad un'area ricadente in “ \_\_\_\_\_ ” pari a **mq.** \_\_\_\_\_ costituente le **p.lle** \_\_\_\_\_.

*(facsimile di prospetto di verifica non esaustivo) Prospetto di Verifica:*

<b>Destin. di Prg</b>	<b>Sup. di progetto</b>	<b>Sup. nominale</b>	<b>Indice x sup.</b>	<b>Volume consentito</b>	<b>Volume di progetto</b>

	<b>mq.</b>	<b>mq.</b>			
“ ___ ”	_____		if mq/mc x Sup.		_____
“ ___ ”		_____	if mq/mc x sup	_____	
<b>Volume consentito</b>					_____

Volume previsto in progetto **mc.** \_\_\_\_\_ < **mc.** \_\_\_\_\_ **volume consentito** nella lottizzazione.

Vista la richiesta dell'Ufficio nota prot. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, riscontrata con nota prot. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, il professionista \_\_\_\_\_ ha comunicato che \_\_\_\_\_, (*oppure*) ha trasmesso la seguente documentazione integrativa: \_\_\_\_\_.

In base all'uso del suolo dell'area edificabile, l'area in zona “ \_\_\_ ” catastale/nominale pari a **mq.** \_\_\_\_\_, è così distinta:

- \_\_\_\_\_ Indice di edificabilità **mc/mq** \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_ V max mq. lotto \* If = **mc** \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_ Abitanti insediabili = V max/100(80) = **ab.** (arrot.)
- \_\_\_\_\_ Area da cedere per opere di urbanizz. = \_\_\_\_\_ **mq.** \_\_\_\_\_

– Area lotti  
 edificabili = \_\_\_\_\_ = **mq.** \_\_\_\_\_

– Area  
 complessiva della zona “ \_\_\_ ” **mq.** \_\_\_\_\_

Le aree pubbliche da cedere sono state determinate nel rispetto degli standards urbanistici, ai sensi del D.I. 1444/68.

Negli elaborati progettuali, all’interno dei lotti edificabili, è riportata la sagoma di massimo ingombro degli edifici previsti, della volumetria complessiva di mc \_\_\_\_\_ di progetto, tuttavia come sopra descritto la **volumetria consentita** è di mc. \_\_\_\_\_ e **altezza massima** di mt. \_\_\_\_\_ conformemente alle N.T.A. del P.R.G. vigente.

*(facsimile di prospetto del volume consentito)* **Prospetto del volume consentito:**

<b>Destin. di Prg</b>	<b>Sup. mq.</b>	<b>Indice x sup.</b>	<b>Volume consentito</b>
“ _____ ”	_____	if mq/mc x Sup	_____
<b>Totale mc.</b>			_____

Pertanto si farà riferimento al volume massimo consentito pari a mc \_\_\_\_\_.

*(in caso di condizioni particolari previste nelle NTA si possono aggiungere condizioni o prescrizioni; ad es.)* Stante che, ai sensi dell’art. \_\_\_\_\_ delle N.T.A. il \_\_\_\_\_% della suddetta volumetria deve essere destinata ad edilizia residenziale, avente le caratteristiche di edilizia economica e popolare, con-

venzionata, agevolata e/o sovvenzionata, pertanto, il progettista, nella redazione del progetto esecutivo dell'edificio, si atterrà al rispetto della suddetta norma.

Il volume complessivamente realizzabile e la superficie fondiaria totale risultano distribuiti secondo la seguente tabella in cui per ciascun lotto è altresì specificata la destinazione d'uso definita tra quelle ammissibili nella zona:

Destinazione d'uso	Superficie	Volum e
Lotto n° 1 (residenziale)	mq	mc
Lotto n°2 (residenziale)	mq	mc
Lotto n°3 (residenziale)	mq	mc
Lotto n°4 (residenziale)	mq	mc
Lotto n° ___ (residenziale)	mq	mc
Lotto n° ___ (verde privato ad uso collettivo)	mq	mc
Lotto n° ___ (-----)	mq	mc
SOMMANO	mq	mc

L'edificazione deve avvenire nel rispetto del volume massimo attribuito a ciascun lotto edificabile nella superiore tabella, nonché in conformità a tutti i parametri urbanistici ed edilizi definiti per la zona \_\_\_\_\_ dalle vigenti norme tecniche di attuazione del PRG/PUG, dal Regolamento Edilizio e dalle norme tecniche integrative del Piano Particolareggiato Attuativo, con particolare rife-

rimento a: tipologia edilizia, altezza massima, distanza minima dai confini, distanza minima tra fabbricati, distanza minima dal ciglio stradale, rapporto minimo di copertura, rapporto minimo di piantumazione, larghezza minima viabilità pubblica, tipologia della copertura, sistemazione esterna, ecc.

**ART. 6**

**OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE E SECONDARIE**

*(facsimile di prospetto OO.UU.)* **Prospetto di Verifica delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie:**

<b>Urbanizz.</b>	<b>tipologia</b>	<b>Indice per abitante</b>	<b>superficie</b>	<b>Superficie da progetto</b>
<b>Primaria</b>	<b>Parcheggio</b>	Mq. ____ x ____ ab.	_____	_____
	<b>Verde pubblico</b>	Mq. _____ x _____ ab.	_____	_____
	<b>*****</b>			
		<b>Tot. aree da realizzare</b>	_____	_____
<b>Secondaria</b>	<b>Attrezz. di Interesse soc.</b>	Mq. ____ x ____ ab.	_____	_____
	<b>Attrezz. scolastiche</b>	Mq. ____ x _____ ab.	_____	_____

	<b>Verde attrezz.</b>	Mq. _____ x _____ ab.	_____	_____
<b>Totale mq.</b>			_____	_____

Area prevista in progetto **mq** \_\_\_\_\_ = \_\_\_\_\_ area pubblica prevista.

I Lottizzanti, assumono per sé, successori ed aventi causa - questi ultimi in via solidale fra di loro – gli oneri per la esecuzione integrale delle opere di urbanizzazione, così come evidenziate negli elaborati del progetto di Piano Particolareggiato Attuativo.

I lottizzanti si obbligano a realizzare direttamente, in quanto in possesso dei requisiti di qualificazione ad eseguire lavori pubblici giusta \_\_\_\_\_, (*oppure*) a far realizzare tramite propria impresa esecutrice \_\_\_\_\_ in possesso dei requisiti, come consentito dal Codice dei Contratti Pubblici, con particolare riferimento all'art. 13, comma 7 del decreto legislativo n. 36/2023 nonché all'Allegato I.12, tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento e, una volta realizzate, a cederle gratuitamente all'Amministrazione Comunale.

**Area pubblica da cedere:** l'intervento lottizzatorio proposto prevede la cessione di aree pubbliche di complessivi **mq.** \_\_\_\_\_ così previste nella Planimetria Generale stato di progetto 1:500:

- **Verde Pubblico =**  
\_\_\_\_\_ = mq. \_\_\_\_\_

• **Parcheggio** =  
mq. \_\_\_\_\_ = mq. \_\_\_\_\_

**Sommano mq.** \_\_\_\_\_

Tale superficie di progetto complessiva di **mq** \_\_\_\_\_ risulta conforme alla superficie prevista in attuazione del PRG/PUG approvato. La suddetta superficie di \_\_\_\_\_ sarà ceduta al Comune, mediante atto pubblico, dopo la stipula della convenzione e prima del rilascio dei titoli abilitativi edilizi per la realizzazione dei manufatti (oppure) prima della presentazione della "S.C.A." - Segnalazione Certificata Agibilità per le suddette opere. Contestualmente alla stipula della convenzione dovrà essere presentata dalla ditta richiedente idonea fideiussione bancaria o garanzia equipollente, corrispondente al valore delle opere da realizzarsi (aree da ceder/monetizzare), computato secondo il dettato della Deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ di adeguamento degli oneri di urbanizzazione.

**I costi di tali opere possono riassumersi come appresso:**

- verde pubblico: mq \_\_\_\_\_ x € \_\_\_\_\_ = € \_\_\_\_\_
- parcheggio: mq \_\_\_\_\_ x € \_\_\_\_\_ = € \_\_\_\_\_
- Viabilità: mq. \_\_\_\_\_ x € \_\_\_\_\_ = € \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_

**SOMMANO** € \_\_\_\_\_

**Determinazione della garanzia finanziaria:**

• \_\_\_\_\_ x \_\_\_\_\_ % = € \_\_\_\_\_

La garanzia finanziaria su tale somma pari a € \_\_\_\_\_ sarà vincolata fino alla data del collaudo delle opere da eseguirsi. I Lottizzanti dovranno inoltre stipulare polizza di responsabilità civile per danni a terzi di importo non inferiore a Euro [importo] per la durata dei lavori.

### ART 7

#### **ESECUZIONE E CESSIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

##### **PRIMARIA**

La Ditta Lottizzante si impegna per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare a totali sue cure e spese, e a cedere gratuitamente al comune, tutte le opere di urbanizzazione primaria relative al Piano Particolareggiato Attuativo de quo, previa presentazione e approvazione di apposito progetto esecutivo nei modi e nei termini di legge, ed in conformità alle prescrizioni nonché alle eventuali disposizioni che verranno emanate dal Comune.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione rimane subordinata al rilascio del permesso di costruire (fatte salve le deroghe previste) ai sensi del DPR 380/2001 con le norme di recepimento in Sicilia di cui alla LR 16/2016 e ss.mm.ii.

A tal fine i lottizzanti si obbligano a presentare al Comune, entro e non oltre 60 giorni dalla sottoscrizione della presente convenzione, il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione redatto in conformità al progetto di fattibilità

tecnico economica allegato al Piano Particolareggiato Attuativo approvato, che dovrà contenere gli elaborati di cui allegato I12 del D.Lgs n. 36/2023 e ss.mm.ii.

I Lottizzanti si impegnano ad iniziare i lavori per la costruzione delle opere di urbanizzazione entro e non oltre un anno dal rilascio del titolo abilitativo.

Fermo restando le prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire, la Ditta lottizzante dovrà comunicare all'Amministrazione Comunale, mediante Posta Elettronica Certificata (P.E.C.), con almeno 15 giorni di anticipo, la data di inizio dei lavori, nonché il nominativo del professionista abilitato incaricato dalla Direzione Lavori unitamente a quello della ditta esecutrice dei lavori stessi. L'onere per la direzione dei lavori è direttamente a carico dei proponenti.

I Lottizzanti s'impegnano a terminare completamente l'esecuzione delle opere di urbanizzazione entro 3 anni dalla data di inizio dei lavori stessi ed a dare tempestivo avviso al Comune dell'avvenuta ultimazione.

Gli elaborati costituenti la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione nonché il frazionamento catastale delle aree debitamente approvato dall'Agenzia del Territorio, devono essere forniti al Comune sia su supporto cartaceo che su supporto informatico, in formato dwg e shapefiles, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.

Ultimati i lavori, alla prescritta comunicazione di fine lavori, i lottizzanti

allegano gli elaborati, anche su supporto informatico, che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché da un piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete. Tali elaborati sono messi a disposizione del collaudatore delle opere.

L'inizio e l'ultimazione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione e delle aree di urbanizzazione secondaria da cedere sono determinati mediante verbale redatto in contraddittorio tra i lottizzanti, l'impresa esecutrice, la direzione dei lavori e l'Ufficio Tecnico Comunale.

Nessun permesso di costruire per la realizzazione dei singoli interventi edilizi nei lotti può essere rilasciato se non siano stati ultimate e collaudate le opere di urbanizzazione previste nel Piano.

Le opere di urbanizzazione primaria, tenuto conto delle previsioni sia del Piano Particolareggiato attuativo, sia del PRG/PUG vigente, sono di seguito, così sintetizzate:

- A. – urbanizzazione primaria parcheggio e verde pubblico, mq \_\_\_\_\_;
- B. - rete fognaria dimensionata come da progetto;
- D. - rete idrica dimensionata come da progetto;
- E. - rete di distribuzione gas metano, come da progetto;
- F. - energia elettrica:
  - rete di distribuzione, adeguata come da progetto;
  - rete di pubblica illuminazione adeguata all'intervento in progetto;

- eventuale cabina di trasformazione da media a bassa tensione di adeguata capacità;

G. – telefonia: rete telefonica fissa, come da progetto;

H. - \_\_\_\_\_.

Tutti i servizi a rete con le dovute potenzialità devono essere razionalmente distribuiti. Ogni maggiore richiesta, che si rendesse necessario nel futuro, è comunque a carico dei lottizzanti o dei singoli utilizzatori, comunque estranea alle obbligazioni del Comune.

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) e ss.mm.ii., e secondo le indicazioni tecniche fornite dagli Uffici comunali o dagli enti presposti.

Il lottizzante assume 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 eventuali spazi di verde pubblico connessi all'urbanizzazione secondaria.

E' parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria il 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 conferiti al patrimonio pubblico (*ovvero: destinati ad essere conferiti al patrimonio pubblico o all'uso pubblico*) con dimensioni adeguate ed in ogni caso, con larghezza non inferiore a cm 30 ed altezza non inferiore a cm \_\_\_\_ dalla quota della pavimentazione finita del marciapiedi esterno.

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

In ogni caso, oltre agli oneri sopra descritti, il lottizzante si impegna altresì, a realizzare a totale sua cura e spesa gli allacciamenti alle reti cittadine dei servizi.

## **ART. 8**

### **CONTRIBUTI PER RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

Resta inteso che per il rilascio del permesso di costruire nei lotti edilizi la ditta richiedente dovrà corrispondere all'atto del rilascio del Permesso di costruire:

- Il contributo sul **costo di costruzione**, che verrà determinato e corrisposto secondo le modalità stabilite nella Determinazione del \_\_\_\_\_, che ha stabilito il costo base in (€/mq \_\_\_\_\_).
- La quota parte del **contributo sulle opere di urbanizzazione secondarie** computato secondo il dettato della Deliberazione del Consiglio Comunale n° \_\_\_\_\_ di adeguamento degli oneri di urbanizzazione.

**TOTALE** € \_\_\_\_\_

### **ART. 9**

#### **ONERI RELATIVI ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

##### **PRIMARIA E SECONDARIA**

La realizzazione delle opere da eseguirsi entro l'intervento lottizzatorio e la cessione delle stesse, ivi comprese le aree sulle quali insistono, deve precedere il rilascio dei Permessi di Costruire e deve avvenire entro cinque anni dalla stipula della presente convenzione , e cioè entro il \_\_\_\_\_.

Eventuali proroghe potranno essere consentite una sola volta, e per un periodo non superiore a cinque anni per validi motivi.

Poiché con la presente convenzione i Lottizzanti si sono obbligati a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione previste dal piano particolareggiato attuativo nonché alla cessione delle aree per urbanizzazione secondaria, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune e con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune, gli stessi hanno

diritto ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 con le norme di recepimento in Sicilia, allo scomputo totale del costo di realizzazione delle predette opere dalla quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione dovuta al momento del rilascio dei permessi di costruire relative ai singoli interventi edilizi previsti nel piano particolareggiato attuativo.

Una volta quantificato l'ammontare delle somme da pagare come oneri di urbanizzazione discendenti dal permesso di costruire, il lottizzante potrà chiedere di essere autorizzato ad eseguire direttamente, ai sensi dell'art. 7 della L.r. n. 16/2016, lavori di opere di urbanizzazione secondarie, a scomputo delle somme dovute, sulle aree già cedute gratuitamente al Comune, come sopra meglio quantificate, nei limiti e con le procedure previste dalle norme vigenti.

Nel caso in cui l'esercizio del cantiere edile per la costruzione degli edifici, possa danneggiare le opere di urbanizzazione sulle aree da cedere, il permesso di costruire, su specifica e motivata richiesta del lottizzante, potrà essere rilasciato dopo la cessione gratuita delle aree, senza esecuzione di alcune specifiche opere di finitura o con esecuzione parziale, con l'impegno da parte del lottizzante, a definire le predette opere, tutte previste, unitamente alla fine lavori degli edifici. In tale caso, le segnalazioni certificate di agibilità potranno essere presentate solo dopo l'esito favorevole del collaudo di cui al successivo art. 9, delle opere di urbanizzazione. Nel caso in cui le S.C.A. fossero ugualmente presentate, senza i superiori adempimenti le stesse non produrranno effetti e resteranno sospese,

## **ART. 10**

### **COLLAUDO**

Il Comune, su richiesta della ditta lottizzante, sottoporrà a collaudo tutte le opere di cui ai precedenti articoli non prima di trenta giorni e non oltre sessanta dall'ultimazione dei lavori e dalla presentazione del certificato di regolare esecuzione rilasciato dal Direttore dei lavori, compresi i certificati degli impianti, i collaudi delle eventuali opere d'arte, i tipi di frazionamento e quant'altro necessario per la stipula degli atti pubblici definitivi.

Per tale collaudo l'Amministrazione si avvale degli uffici comunali o di liberi professionisti.

Le opere e le spese per il collaudo sono a carico della ditta lottizzante.

In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo, la controversia sarà deferita a un collegio di tre arbitri, nominati: il primo dalla ditta lottizzante, il secondo dal Comune, e il terzo di comune accordo tra le parti, in caso di mancato accordo, dal Presidente del Tribunale di \_\_\_\_\_.

La ditta lottizzante si impegna a provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare tutte le imperfezioni e a completare le opere secondo le risultanze del collaudo entro il termine stabilito dall'Amministrazione.

Scaduto tale termine, il Comune provvede d'ufficio con spese a carico della ditta lottizzante, rivalendosi sulla cauzione.

Qualora la ditta lottizzante intendesse realizzare le opere di urbanizzazione in tempi diversi, ciascuna potrà essere oggetto di collaudo parziale.

Lo svincolo della garanzia sarà fatto dopo il definitivo collaudo e la formale consegna delle opere al Comune e dopo il provvedimento dell'organo di competenza, esecutivo a norma di legge.

Alle operazioni d'accertamento e di collaudo dovrà intervenire il Direttore dei Lavori designato dalla Ditta, o di chi lo sostituirà in caso d'impedimento.

### **ART. 11**

#### **VALIDITÀ DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO ATTUATIVO E TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI**

Le previsioni delle urbanizzazioni del Piano hanno validità di cinque anni dalla data di stipula della convenzione e possono essere prorogate di ulteriori cinque anni, dal responsabile dell'area tecnica del Comune, qualora i relativi progetti siano stati approvati e i lavori abbiano avuto inizio. Se le opere di urbanizzazione (convenzionate) non sono integralmente realizzate entro i termini di validità del piano, è richiesta l'approvazione di un nuovo piano attuativo, fatto salvo quanto disposto dal comma 5 dell'art. 30 della L.R. 19/2020 e s.m.i.

Decorso il termine stabilito per la esecuzione del piano particolareggiato attuativo questo diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione, rimanendo soltanto 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 stesso. In tal caso per i lotti residuali si applica, ove ne ricorrano le condizioni, il disposto di cui

all'articolo 20 della legge regionale 16/2016 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **ART.12**

##### **MANUTENZIONE DELLE OPERE**

Durante la realizzazione delle opere previste nella presente convenzione, e fino alla consegna di cui al successivo articolo, tutti gli oneri di manutenzione e ogni responsabilità civile e penale inerente all'attuazione e all'uso delle opere del piano urbanistico, sono a totale ed esclusivo carico della ditta lottizzante.

#### **ART.13**

##### **SERVITÙ DI USO PUBBLICO E NUOVI ALLACCI**

Le strade del Piano Particolareggiato Attuativo che danno accesso ai singoli lotti si considerano assoggettate a servitù di uso pubblico e dovranno subire l'eventuale allacciamento delle strade dei terreni lottizzati o da lottizzare circostanti, quando ciò sia reso necessario ed opportuno dalla rete stradale di cui al vigente P.R.G./PUG e per l'attuazione di altri Piani Particolareggiati Attuativi.

Analogamente i condotti di fognatura, acqua ed eventuali altri servizi del Piano particolareggiato attuativo dovranno sopportare, quando tecnicamente possibile, l'allacciamento eventuale dei condotti di fognatura, acque ed altri servizi dei terreni lottizzati o da lottizzare circostanti, quando ricorrano le stesse condizioni di cui sopra e previo pagamento di adeguati contributi da parte di

coloro che si allacciano a favore della Ditta Lottizzante, qualora la presente convenzione non sia già scaduta (anche per effetto della comunicazione di fine lavori).

#### **ART.14**

#### **VIGILANZA**

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di vigilare sull'esecuzione delle opere per assicurare la rispondenza al progetto approvato. Controlli/Ispezioni/sopralluoghi che può disporre ispezioni e verifiche in qualunque momento.

Qualora siano riscontrate difformità, la ditta lottizzante sarà diffidata ad adeguarsi agli obblighi contrattuali entro i termini di ultimazione stabiliti.

#### **ART.15**

#### **CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE**

Il lottizzante si impegna a consegnare al Comune le aree di cui ai precedenti articoli entro sessanta giorni dalla data del collaudo con esito favorevole.

Qualora all'atto della consegna, le opere citate non dovessero risultare in perfette condizioni di manutenzione, si applicano le disposizioni di cui agli articoli precedenti.

#### **ART.16**

#### **TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**

Il lottizzante si impegna a non trasferire a terzi, senza previo consenso del Comune, le spese per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui alla

presente convenzione dichiarandosi, fin da ora, quale unico responsabile per l'adempimento e la buona esecuzione di tutte le opere.

### **ART.17**

#### **GARANZIA E CAUZIONE**

L'importo preventivato delle opere di urbanizzazione, ivi compresa la quota per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle stesse per un periodo di dieci anni successivi alla loro ultimazione, ammonta a euro \_\_\_\_\_.

A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i lottizzanti prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 1, con polizza fideiussoria n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ emessa da \_\_\_\_\_ per euro ----- con scadenza incondizionata fino al \_\_\_\_\_.

Si prende atto che l'impresa bancaria/assicurativa che ha emesso la polizza \_\_\_\_\_, risponde ai requisiti di cui all'articolo 106 comma 3 del D.Lgs 31/03/2023 n. 36, attestati dal responsabile del procedimento e la garanzia prevede espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escusione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune.

Nell'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni assunte, i Lottizzanti autoriz-

zano 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.

La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia, la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei lottizzanti, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo anche parziale, qualora il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

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.

Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano 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 lot-

tizzanti 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.

Il deposito cauzionale verrà svincolato su richiesta dei Lottizzanti solo ad approvazione definitiva favorevole del collaudo delle opere di urbanizzazione.

L'Istituto di Credito o Assicurativo fide facente e prestante garanzia è obbligato con i lottizzanti a comunicare entro 24 ore eventuali modifiche delle garanzie prestate, anche nel caso di mancato o ritardato pagamento del premio.

Le eccezioni nei confronti del lottizzante non sono opponibili al Comune.

### **ART. 18**

#### **INADEMPIENZE**

Qualora il Responsabile del competente settore comunale e/o il collaudatore, rilevi inadempimento o irregolarità nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione convenzionate, l'Amministrazione Comunale intima ai lottizzanti l'esatto adempimento di quanto convenuto.

Se i lottizzanti non ottemperano nel termine previsto dall'atto di diffida, il Responsabile del settore comunale dispone la sospensione dell'autorizzazione a lottizzare fino all'esatta esecuzione dell'ordine contenuto nella diffida stessa.

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.

In caso di grave e ripetuta inadempienza e salvi gli eventuali diritti di terzi, il

Comune, in alternativa con la facoltà di eseguire le 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 presente convenzione, e determinerà l'acquisizione di diritto da parte del Comune della piena proprietà e disponibilità delle opere, manufatti, impianti e aree oggetto della presente, senza obbligo alcuno da parte del Comune stesso a compensi o rimborsi di nessun genere, e salvo il risarcimento dei danni che il comune abbia eventualmente subito.

Nel caso 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 al lottizzante o ai lottizzanti inadempienti.

#### **ART.19**

#### **ENTRATA IN VIGORE DELLA PRESENTE CONVENZIONE**

La presente convenzione, mentre è sin da ora impegnativa per la ditta lottizzante, diverrà tale per il Comune di \_\_\_\_\_ non appena avrà ottenuto le approvazioni di legge e verrà sottoscritta;

#### **ART.20**

#### **VARIE**

La presente convenzione verrà trascritta presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di \_\_\_\_\_.

Il Comune di \_\_\_\_\_ rinuncia, a fronte della fidejussione di cui all'art. 17, all'ipoteca legale nascente da questo atto ed esonera il Conservatore dei

RR.II. da ogni responsabilità al riguardo e dispensandolo da ogni ingerenza in ordine al reimpiego del ricavato del presente atto.

Le spese e le competenze, inerenti al presente atto, accessorie e consequenziali, sono a carico della ditta lottizzante, che chiede i benefici di cui alla legge 22/10/1971, n° 865 e successive modificazioni, assumendone i relativi oneri. Per quanto non previsto nella presente convenzione, si applicano le norme di legge in materia.

Ai fini fiscali si dichiara che il valore della presente convenzione ammonta ad € \_\_\_\_\_.

#### **ART. 21**

##### **TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI**

La ditta lottizzante rinuncia a ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

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.

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 PRG/PUG.

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.

## **ART. 22**

### **CLAUSOLA RISOLUTIVA**

I lottizzanti dichiarano di conoscere e di accettare la clausola risolutiva espressa che prevede la risoluzione immediata ed automatica del contratto e la decadenza di eventuali titoli abilitativi presentati, qualora dovessero essere rilasciate dalla Prefettura, successivamente alla stipula del presente atto, informazioni antimafia interdittive di cui agli artt. 84 e 91 del D.Lgs 159/2011, nei loro confronti o nei confronti delle imprese incaricate dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

## **ART. 23**

### **NORME FINALI**

Le parti convengono che per tutto quanto non espressamente previsto nella presente convenzione, si farà esclusivo riferimento alla normativa nazionale/regionale in materia, con particolare riferimento alle leggi regionali 16/2016 e 19/2020 e loro successive modifiche ed integrazioni.

Per tutte le contestazioni che dovessero sorgere in merito alla presente convenzione si dichiara competente il foro di \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_).

Il presente atto scritto da persona di mia fiducia con mezzo meccanizzato e in parte da me stessa su di \_\_\_\_\_ fogli e per \_\_\_\_\_ facciate è stato pubblicato mediante lettura da me datane alla parte con dispensa degli allegati

che le parti dichiarano di ben conoscere, che con me lo sottoscrivono.

*IL RAPPRESENTANTE DELL'ENTE:*      *LA DITTA LOTTIZZANTE:*