

COMUNE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Provincia di Messina

ALLEGATO n. alla Delibera Consiliare n.del

SCHEMA DI CONVENZIONE

CONVENZIONE tra il COMUNE di BARCELLONA P.G. e la Ditta FUGAZZOTTO GIOVANNI per l'attuazione del Piano di Lottizzazione a scopo edificatorio dei terreni siti in c/da Torre di Nasari con destinazione a zona omogenea C.3.4.-

-L'anno Duemilaquattordici il giorno 23 del mese di MARZO in Barcellona P.G. innanzi a me rogantesono personalmente comparsi:

1 -nato ail
 . domiciliato per la carica presso il Municipio di Barcellona P.G. il quale interviene nel presente atto esclusivamente nella sua qualità di Dirigente U.T.C.- VII Settore, individuato dal Sindaco del Comune di Barcellona P.G., Determina n. 05/2011, e pertanto nella qualità di legale rappresentante pro-tempore del Comune di Barcellona P.G.(ME)- C. F.da una parte;
 e la ditta lottizzante :

2 -FUGAZZOTTO GIOVANNI nato a Barcellona P.G. il 08/08/1956 ed ivi residente in Vico Pensabene, 13, avente .- C.F. [F][G][Z][G][N][N][5][6][M][0][8][A][6][3][8][S];
 che di seguito sarà nominato "lottizzante".

Detti componenti, della cui identità personale io sono certo, rinunziano, con il mio consenso, all'assistenza di testimoni e mi richiedono di ricevere questo Atto per la migliore intelligenza del quale si premette che :

a) Il lottizzante è proprietario di un terreno in agro di Barcellona Pozzo di Gotto (Messina) catastati tutti nel N.C.T. al foglio di mappa 34 costituito dalle particelle 390, 1030, 395, 396, 979, 977, 975, 87, 438, 440, 976, 393, 394 e foglio 29 particella 1186;

b) Detti terreni nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto ricadono in zona, C.3.4;

c)I lottizzanti hanno presentato al Comune di Barcellona Pozzo di Gotto un Piano di Lottizzazione dei suddetti terreni riconosciuto conforme alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale ed approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° del, esecutiva agli effetti di legge unitamente allo schema di convenzione, la cui formalizzazione è oggetto del presente atto.

Tutto ciò premesso, aderendo alla richiesta delle parti come sopra costituite, ho proceduto alla ricezione di questo Atto da me redatto ed articolato come segue:

ART. 1: La premessa narrativa forma parte integrante e sostanziale del presente Atto.

ART. 2: Fanno ugualmente parte integrante di questo Atto le Planimetrie dello strumento urbanistico vigente nel Comune e le relative Norme Tecniche di Attuazione riferite ai terreni interessati dal Piano di Lottizzazione e il Regolamento Edilizio, anche se non materialmente allegati. Fanno parte integrante pure del presente Atto gli elaborati costituenti il Piano di Lottizzazione e le Norme di Attuazione dello stesso, con le indicazioni delle destinazioni d'uso, degli indici e dei volumi come approvati dal Dirigente del VI° in data

Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME)
 ALLEGATO N. 13
 A. Delibera Consiliare N. 62 del 18/12/2014
 Barcellona P. G., li 18/12/2014
 Segretario Generale
 See Rigue

ART. 3: I lottizzanti, considerato che la volumetria di progetto è di circa mc. 8457,85 e che gli abitanti da insediare sono pari a n.64 si impegna in conformità del contenuto del prosieguo della presente stipulazione:

a) A realizzare tutte le aree e opere di Urbanizzazione Primaria previste nella lottizzazione, estese (mq. per strada mq. 1320,00 Parcheggio mq. 160,00 Verde attrezzato mq. 288,00.) = mq. 1768,00 .

b) Preso atto che la superficie per aree a fronte dell'urbanizzazione secondaria risulta in sede propria di superficie pari a mq. 704,00.-

c) L'adempimento degli oneri e degli obblighi cedenti a carico dei lottizzanti devono essere assolti nei termini che seguono:

-tutte le aree e le opere realizzate non dovranno essere cedute al Comune , ai sensi dell'art. 104 del R.E.C.;

Ai sensi della sentenza Cons. Stato, sez. IV, 6 aprile 2012, n. 3969 in merito alla scadenza dei 10 anni chiarisce che il termine decennale è previsto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, quanto per l'edificazione dei singoli lotti : *" non giova... rilevare che l'art. 28 della L.U.N. (Legge Urbanistica Nazionale n.1150/1042, n.d.r.), come modificato dall'art.8 della L. 6 agosto 1967 n. 765, preveda un termine decennale soltanto per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e non per per l'edificazione dei singoli lotti, tenuto conto che la fissazione di un termine risponde ad un preminente interesse pubblico, non soltanto per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione ma anche per l'esecuzione dei lotti."*

- Le aree per urbanizzazione secondaria e/o il versamento a fronte della monetizzazione delle stesse deve avvenire prima del rilascio delle singole Concessioni edilizie. e

- Non potranno essere comunque rilasciate Concessioni Edilizie relative a lotti edificabili prima degli adempimenti di realizzazione delle aree ed opere, salvo quanto stabilito al successivo art. 6 e fermo restando le prescrizioni della normativa relativa all'adozione di nuovi strumenti urbanistici;

- Il piano di Lottizzazione e la presente cesseranno di avere efficacia, senza bisogno di ulteriori atti formali, se entro il termine di anni dieci non saranno cedute, con atto pubblico, al Comune le aree per le urbanizzazioni e le relative opere.-

-L'eventuale rinnovo del PdL dovrà essere formalizzato entro il termine dei dieci anni, ai sensi della normativa di PRG vigente all'atto della richiesta.

La realizzazione delle Opere di Urbanizzazione sarà effettuata sotto diretto controllo del Collaudatore tecnico-amministrativo in corso d'opera, che sarà nominato dall'Amministrazione Comunale a cura dell' VII settore. Collaudo da effettuarsi a cura e spese del Comune ai sensi dell'art. 109 del R.E.;

Le cessioni delle aree ed opere al Comune di Barcellona Pozzo di Gotto dovranno avvenire dopo il collaudo tecnico-amministrativo positivo delle medesime, che dovrà attestare anche la conformità delle opere eseguite al P. di L. al R. E. e alla Concessione Edilizia per le opere di urbanizzazione;

Fino alla cessione i Lottizzanti dovranno assicurare, a loro cura e spese, la manutenzione e conservazione delle opere realizzate.

ART. 4: Le Opere di Urbanizzazione di cui ai precedenti articoli dovranno essere eseguite dai Lottizzanti così come previsto nella C. E. del relativo progetto esecutivo. Le opere realizzate e/o da realizzare in esecuzione della presente Convenzione, non potranno essere costruite o modificate, in difformità alle previsioni della Concessione Edilizia rilasciata, se non previa formale autorizzazione dell'amministrazione Comunale di Barcellona Pozzo di Gotto.

Il progetto esecutivo della opere di urbanizzazione, di cui ai precedenti articoli, dovrà essere sottoposto al visto preventivo dell'Ufficio tecnico comunale – VII Settore – che potrà dettare prescrizioni e/o norme, ai lavori per le opere di urbanizzazione, onde garantire il servizio all'intera area asservibile e senza che ciò possa costituire motivo di rivalsa o richiesta di rimborso alcuno per eventuali maggiori oneri che potrebbero scaturire. La data di inizio dovrà essere comunicata all'Amministrazione comunale e al Collaudatore con lettera raccomandata almeno 10 (dieci) giorni prima. Il Comune potrà disporre, ove lo ritenga, anche collaudi parziali. Ove dovesse essere accertata carenza costruttiva o deperimento per insufficiente manutenzione, o insufficienza funzionale e/o qualsiasi altra anomalia delle Opere di Urbanizzazione realizzate dai lottizzanti, il Comune potrà disporre l'esecuzione in danno di tutti i lavori necessari per il recupero qualitativo e funzionale di tali opere, previa diffida a provvedere, da notificare ai Lottizzanti in via amministrativa e con prefissione di appositi termini.

ART. 5- Atteso che :

- dal computo metrico estimativo (Elaborato n° 14) allegato, il costo delle opere ammonta presuntivamente a € 140'183,16 (diconsi euro centoquarantacentottantatre/16) ;

L'importo delle garanzie, che possono essere costituite con presentazione di polizza fidejussoria, dovrà corrispondere ad € 141'000,00 per le opere di urbanizzazione primarie .

I lottizzanti hanno pertanto costituito una cauzione di € _____ mediante polizza fidejussoria n° _____ del _____, della società _____ con sede in _____, e di € _____ con polizza fidejussoria n° _____ del _____, della società _____ con sede in _____;

In caso di mancato adeguamento i Lottizzanti si impegnano entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta, a versare nelle casse comunali le ulteriori somme conseguenti all'adeguamento del computo metrico delle opere ai prezzi regionali in vigore al momento dell'incameramento della cauzione. In caso di esecuzione dei lavori, in danno, ai sensi dell'art. 4 della presente Convenzione, il Comune, fino alla concorrenza dell'ammontare dei lavori eseguiti potrà rivalersi sulla cauzione come sopra prestata disponendone il versamento alle casse comunali.

Nel caso in cui l'ammontare dei lavori eseguiti, più le spese, risulterà superiore alla cauzione i Lottizzanti inadempienti dovranno integrare al Comune la differenza fra la somma garantita e la somma effettivamente sostenuta per costi e spese, salvo il risarcimento dei danni che il comune abbia eventualmente subito.

Resta espressamente stabilito che i Lottizzanti si impegnano con il presente atto a corrispondere al Comune, entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta, eventuali somme dovute, quantificate dall'Ufficio Ragioneria, per interessi di mora, maggiorazioni per ritardati pagamenti, penalità, etc.

La polizza fideiussoria a garanzia degli adempimenti previsti dalla presente Convenzione, contiene espressamente la specifica clausola che impegna lo istituto fideiussore a soddisfare le obbligazioni a semplice richiesta del Comune, entro 30 (trenta) giorni, con esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 del C.C. e senza attendere eventuali pronunzie del giudice.

ART. 6: Il rilascio delle Concessioni Edilizie per i fabbricati è subordinato: a) Al collaudo tecnico-amministrativo positivo attestante la regolare esecuzione delle Opere di Urbanizzazione primaria, compreso viabilità e aree per secondaria, la conformità delle stesse al P.R.G., al R.E. e alla Concessione Edilizia per le opere di urbanizzazione;

b) Alla cessione, con atto pubblico, delle aree ed opere di urbanizzazione;

c) Al pagamento dell'aliquota del contributo di cui all'art. 5 legge 10/77, relativamente alle sole opere di urbanizzazione secondaria, nella misura stabilita dalle apposite tabelle parametriche in vigore;

d) Alla vigenza del Piano di Lottizzazione, ai sensi della Circolare A.R.T.A. n°2/94, punto 1/C, pag.3, e nel rispetto dell'art. 17 della Legge Urbanistica n° 1150/1942 come integrato dall'art. 5 Legge n° 765/67.

ART. 7: Lo svincolo della cauzione può avvenire, su autorizzazione del Sindaco e nella misura del 50%, solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate, collaudo da effettuarsi a cura e spese del Comune.

Il restante 50% della cauzione viene svincolato, sempre su autorizzazione del Sindaco, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

ART. 8: In casi di inadempienza da parte dei Lottizzanti, e/o dei loro aventi causa, di una qualsiasi delle clausole della presente Convenzione, il Comune avrà facoltà di sospendere l'esecuzione dei lavori sulle zone ritenute interessate dalle inadempienze, previo avviso da inviare a mezzo raccomandata A.R. Avvenuto l'adempimento o l'esecuzione in danno effettuata dal Comune stesso, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori. Il Comune potrà inoltre dichiarare la decadenza della presente Convenzione, per la parte non eseguita, nei seguenti casi: Esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dalla Concessione Edilizia, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della Convenzione; Mancata integrazione di somme nei termini prescritti dal Comune per polizza fideiussoria; Mancata corresponsione di somme da parte dell'istituto fideiussore e/o dei Lottizzanti; Mancato adempimento degli obblighi fiscali nascenti dalla presente Convenzione o ad essa conseguenti; Mancato inserimento da parte dei Lottizzanti delle clausole di cui al seguente art. 9 negli atti di trasferimento a terzi.

In caso di mancato rispetto dei termini fissati per gli adempimenti relativi alla cessione con Atto delle aree ed opere di urbanizzazione di cui all'art. 3, la presente convenzione è dichiarata decaduta e priva di efficacia, senza ulteriori atti formali.

Decorso i termini di cui all'art. 3, nel caso di inadempienza alla diffida, notificata dall'Ufficio Contenzioso e Contratti ai Lottizzanti e/o loro aventi causa, dell'obbligo ad ottemperare entro i termini prefissati, il Piano di lottizzazione e la presente Convenzione sono dichiarati decaduti e cesseranno di avere efficacia senza bisogno di ulteriori atti formali.

In caso di grave e ripetuta inadempienza degli obblighi della presente Convenzione, e salvi eventuali diritti di terzi, il Comune in alternativa alla esecuzione in danno delle opere non eseguite o non regolarmente eseguite, potrà dichiarare la decadenza della autorizzazione a lottizzare, per la parte non eseguita, ancora prima della decadenza "ope legis" decennale della delibera di approvazione del Piano attuativo.

La dichiarazione di decadenza comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti ai Lottizzanti, e/o ai loro aventi causa, dalla presente Convenzione e comporterà l'acquisizione di diritto, da parte del Comune, della piena proprietà e disponibilità delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria e delle opere, manufatti ed impianti eseguiti, elencati all'art. 3, senza alcun obbligo di rimborsi di alcun genere salvo il risarcimento dei danni che il Comune abbia eventualmente subito.

ART. 9: I Lottizzanti restano impegnati ad inserire negli Atti di trasferimento immobiliare, a qualsiasi titolo, aventi per oggetto i terreni interessati dalla presente Lottizzazione, tutte le clausole del presente Atto, da riportare nella nota di trascrizione ipotecaria che, in copia autentica, dovrà essere trasmessa al Comune con lettera raccomandata. Dette clausole dovranno essere espressamente approvate dagli acquirenti i singoli lotti, ai sensi dell'art. 1341 del C.C. vigente.

ART.10: Per la definizione di tutte le controversie che dovessero sorgere in ordine alla presente Convenzione fra il Comune ed i Lottizzanti è competente il Tribunale di Barcellona pozzo di Gotto, restando esclusa la competenza arbitrale (nota sindacale prot. N. 462/A del 19/01/2000).

ART.11: La presente convenzione sarà integralmente trascritta nei Registri Immobiliari. Tutte le spese relative e le altre conseguenti ed eventuali, anche di natura fiscale, restano a carico dei Lottizzanti, così come le spese relative alla stipula dell'Atto per le cessioni di aree ed opere previste nella presente Convenzione. Tali oneri si trasferiscono sugli aventi causa dei Lottizzanti a qualsiasi titolo.

ART.12: Per tutto quanto attiene ai rapporti con il Comune di Barcellona Pozzo di Gotto cui la presente Convenzione dà origine, il Lottizzante elegge domicilio in Barcellona Pozzo di Gotto, Vico Pensabene n°13 presso il Sig.Fugazzotto Giovanni.

A tale domicilio dovranno essere recapitati tutti gli atti inoltrati o promossi dal Comune.

IL LOTTIZZANTE

IL DIRIGENTE DEL VI SETTORE