

COMUNE DI MAZARA DEL VALLO

(Libero Consorzio Comunale di Trapani)

CONVENZIONE URBANISTICA DI ATTUAZIONE DEL PIANO

PARTICOLAREGGIATO ATTUATIVO

IN ZONA RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA

L'anno _____, addì _____ del mese di _____
(____ / ____ / ____), avanti al *Dott.* _____, Segretario Comunale
del Comune di Mazara del Vallo, autorizzato al rogito dei contratti in forma pubblica
amministrativa nell'interesse dell'Ente ai sensi delle disposizioni in materia *vigenti nella*
Regione Sicilia,

(Oppure) Avanti a me, dott. _____, Notaio in _____,
con studio in Via _____, iscritto presso il Collegio Notarile dei
Distretti Riuniti di _____

si sono costituiti i Signori:

_____, nato a _____ il _____, residente a _____, codice fiscale
_____;

_____, nato a _____ il _____, residente a _____, codice fiscale
_____;

tutti soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente «**LOTTIZZANTI**»,
da una parte;

e _____, Dirigente del III Settore, che qui interviene in nome e per conto del
Comune ai sensi della vigente normativa in materia, allo scopo autorizzato con
Determinazione Sindacale n. ____ del _____, nel seguito
del presente atto denominato semplicemente «**COMUNE**», dall'altra parte.

I componenti, della cui identità personale io sono certo, previa rinuncia tra loro
all'assistenza dei testimoni, mi fanno richiesta del presente atto al quale premettono quanto
segue.

In data _____, i lottizzanti hanno presentato al Comune di Mazara del Vallo istanza prot n° ____ del ____ per l'approvazione di un piano particolareggiato attuativo per l'utilizzazione edilizia dei terreni di loro proprietà siti in Mazara del Vallo, individuati in catasto al foglio di mappa ____ particelle _____, *interamente/parzialmente* ricadenti, secondo il vigente PRG approvato con D.Dir n. 177 del 14/02/2003, *in zona territoriale omogenea* _____.

Sull'area oggetto del piano particolareggiato attuativo gravano i seguenti 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 attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità.

Il Piano particolareggiato attuativo del PRG ha seguito il seguente iter, conformemente alle prescrizioni di cui all'articolo 31 della Legge regionale 13/08/2020, n. 19:

- 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 _____;

- 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 sono stati approvati con delibera di Giunta Municipale n. _____ del _____ e che si intendono qui integralmente riportati, e con le seguenti prescrizioni:

- _____;

- Valutazione Ambientale Strategica: con Decreto _____;

-Pubblicazione dell'avviso di approvazione del Piano Particolareggiato Attuativo nella Gazzetta ufficiale della Regione siciliana (GURS n. ____ del _____), nell' Albo Pretorio, nel sito web del comune e al deposito presso il III Settore per trenta giorni;

-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, nonché alla cessione delle rispettive aree al Comune di Mazara del Vallo.

Con l'approvazione del piano particolareggiato attuativo di cui alla delibera di G.M. 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 Dirigente del III Settore.

Con la medesima deliberazione, si è dato corso all'approvazione dello schema di convenzione, costituito da n. 24 articoli, da stipularsi in forma pubblica amministrativa, finalizzato 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 ____, hanno predisposto il frazionamento catastale dei terreni prot n° _____, redatto dal _____, 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, le parti intervenute convengono e stipulano quanto segue.

ART. 1 – AUTORIZZAZIONE ALL’ATTUAZIONE DEL PPA

Con l’approvazione del piano particolareggiato attuativo e la sottoscrizione della presente convenzione il Comune, ai sensi dell’art. 31 della legge regionale 19/2020, autorizza i lottizzanti a dare attuazione al piano dei terreni siti in località _____ ed individuati catastalmente al foglio di mappa n° ____ particelle _____, fatti salvi i diritti di terzi e con esonero, per il Comune stesso, da ogni responsabilità al riguardo.

ART. 2 –ATTI ED ELABORATI

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

1. Il progetto del piano particolareggiato attuativo, redatto dall’Ing./Arch _____ in conformità ai commi 12 e 13 dell’art. 30 della L.R. 19/2020 ed al vigente regolamento edilizio, per i quali il responsabile del procedimento ne ha attestato la completezza, è composto da:
 - Relazione tecnico-descrittiva;
 - Tavola n. 1: _____;
 - Tavola n. 2: _____;
 - Tavola n. 3: _____;
 - _____
 - _____
 - Computo metrico estimativo di massima delle opere di urbanizzazione;
 - Relazione geologica a firma del geologo Dott. _____;
2. il frazionamento catastale prot n° _____ approvato 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 *OPPURE lo schema di frazionamento dei terreni (nel*

caso di cessione delle aree successivamente alla stipula della convenzione).

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

ART. 3 - 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 in Comune di Mazara del Vallo individuato in catasto al foglio ___ particelle ___ della superficie catastale di mq _____ e della superficie 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 Mazara del Vallo 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, assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti 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 di cui alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, delle norme della presente convenzione e degli elaborati di progetto che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

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

- a)** alla cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione;

- b)* alla realizzazione a loro cura e spese delle opere di urbanizzazione di cui sopra a scomputo parziale o totale della quota di contributo per oneri di urbanizzazione primaria;
- c)* alla manutenzione delle opere suddette nei modi e nei termini appresso specificati;
- d)* alla corresponsione della quota di contributo per opere di urbanizzazione secondaria all'atto del rilascio delle singole concessioni relative ai fabbricati ricadenti nel piano particolareggiato attuativo con le modalità e nella misura in vigore a quella data;
- e)* a prestare al Comune congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- f)* alla corresponsione del contributo commisurato al costo di costruzione all'atto del rilascio delle singole concessioni relative ai fabbricati ricadenti nel piano particolareggiato attuativo con le modalità e nella misura in vigore a quella data.

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 sua 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 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.

Nel caso di trasferimento frazionato della proprietà degli immobili a terzi, i lottizzanti si obbligano a non trasferire le obbligazioni della presente convenzione.

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 raccomandata. 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. 4 – DESCRIZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO ATTUATIVO

DIMENSIONAMENTO - DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

La capacità insediativa ed il dimensionamento del piano particolareggiato attuativo come risultante dal progetto approvato sono i seguenti:

Superficie territoriale	St	Mq	-----
Indice di edificabilità territoriale	It	Mc/mq	-----
Volume massimo edificabile (V= St x It)	V	Mc	-----
Parametro di corrispondenza volume/abitanti		Mc/ab	80,00
Numero di abitanti teorici insediabili = V/80	ab	N°	-----
Standard minimo aree a Verde attrezzato		Mq/ab	----
Standard minimo aree a Parcheggio		Mq/ab	-----
Standard minimo attrezzature pubbliche		Mq/ab	18,00
Verde attrezzato (ab ____ x mq/ab-----)		mq	-----
Parcheggio (ab ____ x mq/ab-----)		mq	-----
Sommano attrezzature minime a standard		Mq	-----

In base al progetto approvato, il piano particolareggiato attuativo ha definito la seguente zonizzazione dell'intero ambito territoriale sottoposto a pianificazione attuativa:

Destinazione d'uso	U.	parziali	Totali
	M.		
A1 Viabilità pubblica	Mq	---	
A2 Verde attrezzato > minimo standard	Mq	---	
A3 Parcheggio > minimo standard	Mq	---	

A	Sommano aree da cedere al Comune	$A = A1+A2+A3$	Mq	----
B1	Superficie fondiaria totale		Mq	----
B2	Viabilità privata		Mq	----
B3	Verde privato ad uso collettivo		mq	----
B4	Altro -----		Mq	----
B	Sommano aree di proprietà privata	$B = B1+B2+B3+B4$	Mq	-----
St	Superficie territoriale totale	$St = A + B$	Mq	-----

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	Volume
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, dal Regolamento Edilizio e dalle norme tecniche integrative del piano particolareggiato attuativo, con particolare riferimento 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. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE CONVENZIONATE

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, che riguardano:

A – viabilità pubblica per mq _____;

B – ampliamento sede stradale di PRG per mq _____;

C – spazi di sosta e di parcheggio per mq. _____

D – verde attrezzato per il gioco e lo sport per mq _____

E – viabilità privata per mq _____;

F – fognature per acque nere e per acque meteoriche con rete di raccolta delle acque stradali

G – rete idrica

H – rete di distribuzione dell'energia elettrica

I – rete di pubblica illuminazione

L – rete di trasmissioni dati

M – per ogni servizio tecnologico, almeno un idoneo allacciamento predisposto per ogni lotto, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete;

N – segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa;

O – allacciamento autonomo con punto di consegna per la pubblica illuminazione in modo da rendere possibile l'erogazione del servizio a soggetti diversi.

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 nuovo 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, a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

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 con i criteri di cui all'articolo 40 della legge 1° agosto 2002, n. 166 per le reti di telecomunicazione o infrastrutture digitali.

Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui al decreto legislativo 152/2006, nonché delle altre norme da questo richiamate.

ART. 6 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione rimane subordinata al rilascio del permesso di costruire 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.

Il progetto di livello esecutivo sarà approvato con determina dal Responsabile del III Settore, il quale potrà sovrintendere alla loro esecuzione, effettuare tutte le verifiche che riterrà opportuno in corso d'opera fino al collaudo definitivo propedeutico alla consegna al comune.

ART. 7 – ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

I Lottizzanti si impegnano ad iniziare i lavori per la costruzione delle opere di urbanizzazione entro e non oltre un anno dal rilascio della relativa concessione edilizia.

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 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 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 particolareggiato attuativo.

La consegna definitiva delle opere di urbanizzazione avverrà solo dopo la completa attuazione del piano ed i lottizzanti, con la sottoscrizione del presente atto, si impegnano a mantenere in perfetta efficienza le infrastrutture garantendone la manutenzione ordinaria e straordinaria per tutto il periodo di attuazione del piano.

L'eventuale contratto per l'erogazione dell'energia elettrica, qualora l'impianto di pubblica illuminazione non sarà allacciato a linea già esistente, dovrà essere sottoscritto dal lottizzante che potrà essere volturato in favore del comune solo dopo la definitiva consegna.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità prima della costruzione della costruzione degli edifici ivi previsti.

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione la ditta lottizzante si impegna ad applicare le norme vigenti in materia di lavori pubblici e dei regolamenti dell'Amministrazione, ivi comprese le norme sul protocollo di legalità.

ART. 8 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI

CONVENZIONALI

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 escussione 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 autorizzano 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 lottizzanti 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. 9 - INADEMPIENZE

Qualora il Dirigente del III Settore e/o il collaudatore, se nominato, 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 Dirigente del III Settore 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. 10 – COLLAUDO

Le opere di cui al presente articolo sono sottoposte a collaudo finale che sarà eseguito entro 6 (sei) mesi 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.

OPPURE

Le opere oggetto della presente convenzione sono soggette al collaudo in corso d'opera; le relazioni ed i verbali di sopralluogo del collaudo in corso d'opera confluiscono nel collaudo finale.

L'accertamento dei lavori eseguiti sarà effettuato per tempi successivi e precisamente:

a) dopo la costruzione della massicciata, del sottofondo e del bynder, nonché di tutti gli impianti, mediante attestazione del tecnico designato dal Dirigente del III Settore;

b) con collaudo definitivo dopo il completamento di tutte le opere previste, mediante regolare certificato.

Le operazioni di collaudo saranno effettuate in corso d'opera e concluse entro sei mesi

dopo la data della dichiarazione di fine lavori

In base alle risultanze del collaudo il Comune prescrive l'esecuzione dei lavori che fossero necessari per il completo sviluppo degli interventi e la ditta lottizzante è obbligata a provvedervi entro il termine che verrà fissato. In difetto il Comune può provvedervi d'ufficio rivalendosi sulla cauzione.

Con l'approvazione dell'atto di collaudo, che certificherà anche la spesa sostenuta, l'opera si intende accettata dal Comune.

Le spese di collaudo, ivi compresi gli onorari del professionista, sono a carico della ditta lottizzante.

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

Il controllo dei lavori in corso competerà all'ufficio Tecnico Comunale e pertanto, esso avrà diritto ad ogni assistenza e gratuita prestazione di mano d'opera e mezzi per l'esecuzione di prove, assaggi e quant'altro occorrente per l'accertamento della buona esecuzione dei lavori stessi.

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.

Le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese dei lottizzanti che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre

agli oneri accessori e connessi.

Al collaudo si applica la disciplina dell'art. 116 "*Collaudo e verifica di conformità*" del D.L. vo 31 marzo 2023 n. 36 e ss.mm.ii. – Codice dei contratti pubblici, in quanto applicabili.

Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione obbligatoria per legge, e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali delle reti e degli impianti. In difetto il Comune, previa diffida ai lottizzanti, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese dei lottizzanti; tale adempimento resta obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo.

Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata dei lottizzanti ovvero a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune per esigenze proprie quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere. Ai collaudi parziali non si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo di cui al comma 2.

ART. 11 – VALIDITÀ DEL PIANO P P A

E TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

Le previsioni delle urbanizzazioni del Piano ha validità di cinque anni dalla data di approvazione e possono essere prorogate di ulteriori cinque anni, qualora i relativi progetti siano stati approvati e i lavori abbiano avuto inizio. Se le opere di urbanizzazione non sono integralmente realizzate entro i termini di validità del piano, è richiesta l'approvazione di un nuovo piano attuativo, fatta salva l'applicazione di quanto disposto dall'articolo 20 della legge regionale 16/2020 per quanto attiene a lotti residuali o interclusi.

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

ART. 12 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI DEL PIANO

PARTICOLAREGGIATO ATTUATIVO

Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i lottizzanti possono presentare domanda per ottenere il permesso di costruire per l'edificazione dei singoli lotti in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano particolareggiato attuativo. Il rilascio del permesso di costruire rimane comunque subordinato all'effettivo collaudo delle opere di urbanizzazione primaria previste nel piano attuativo.

ART. 13 – ALIQUOTA “A SCOMPUTO” DEL CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE

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.

Resta fermo l'obbligo della corresponsione della quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio del permesso di costruire ai sensi dell'articolo 16 comma 4 del DPR 380/2001 con le norme di recepimento in Sicilia.

ART. 14 - VARIANTI

L'impianto complessivo del piano particolareggiato attuativo va rispettato in sede di progettazione esecutiva e di attuazione. Fatto salvo l'impianto urbanistico complessivo previsto dal piano, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planovolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano particolareggiato attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del piano particolareggiato attuativo e ai criteri costruttivi ivi previsti:

- a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano particolareggiato attuativo, sempre nel rispetto delle distanze legali e sviluppati all'interno della sagoma di massimo ingombro indicata nel PdL;
- b) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444; in tal caso il rispetto delle distanze minime previste nel PPA deve intendersi riferito all'unico "corpo di fabbrica" edificato all'interno del lotto risultante dall'accorpamento di due o più lotti adiacenti (distanze dai confini, dal ciglio stradale, tra fabbricati, ecc), fermo restando l'obbligo di richiedere unica concessione edilizia per l'edificazione del lotto accorpato in base ad un

unico progetto architettonico;

c) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano particolareggiato attuativo, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione;

d) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;

Le varianti eccedenti le ipotesi di cui al comma 2 ma non eccedenti le ipotesi di cui al comma 1, devono essere esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del Comune.

Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano particolareggiato attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato.

Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

ART. 15 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

In conformità alle norme tecniche di attuazione del vigente strumento urbanistico generale della zona ____ le destinazioni d'uso ammesse, oltre alla residenza, sono le seguenti:

_____.

ART. 16 - CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE

I lottizzanti con ogni garanzia di legge cedono ed in piena proprietà trasferiscono al Comune il quale, tramite il suo rappresentante come sopra legittimato, accetta ed acquista in forma gratuita le seguenti aree destinate alle realizzazione opere di urbanizzazione previste dal piano particolareggiato attuativo ed individuate nell'allegato tipo di frazionamento n° _____ del _____ redatto da _____ ed

evidenziate nella planimetria allegata alla presente convenzione, per farne parte integrante e sostanziale, come segue:

- a) Parcheggio (o parcheggio alberato)** per complessivi mq _____, individuato al foglio ___ particelle _____;
- b) Verde attrezzato** per complessivi mq _____, individuato al foglio ___ particelle _____;
- c) Viabilità pubblica** per complessivi mq _____, individuato al foglio ___ particelle _____;
- d) Ampliamento viabilità di PRG** per complessivi mq _____, individuato al foglio ___ particelle _____;

Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

Ai fini fiscali la parte cedente dichiara che le aree cedute hanno il valore convenzionale di €. _____.

La cessione ha effetto immediato; la proprietà delle opere da realizzarsi a cura e spese dei lottizzanti sulle aree ora cedute al Comune, è, pertanto, attribuita automaticamente, sin d'ora, in forma gratuita al Comune, in quanto le stesse opere saranno realizzate direttamente su aree già di proprietà di quest'ultimo.

Si allega, sotto la lettera "___", il certificato di destinazione urbanistica relativo a quanto sopra descritto, con una dichiarazione della parte cedente per tutti gli eventuali effetti, che non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici dal tempo di rilascio di detto certificato

OPPURE

ART. 16 - OBBLIGO DI CESSIONE DELLE AREE

PER OPERE DI URBANIZZAZIONE

I lottizzanti si obbligano a cedere al Comune in forma gratuita entro e non oltre 60

giorni da collaudo definitivo delle opere convenzionate e comunque entro i termini di validità della presente convenzione, le aree destinate alle opere di urbanizzazione previste dal piano particolareggiato attuativo, individuate nell'allegato tipo di frazionamento n° _____ del _____ redatto da _____ ed evidenziate nella planimetria allegata alla presente convenzione, per farne parte integrante e sostanziale, come segue:

- e) **Parcheggio (o parcheggio alberato)** per complessivi mq _____, individuato al foglio ___ particelle _____;
- f) **Verde attrezzato** per complessivi mq _____, individuato al foglio ___ particelle _____;
- g) **viabilità pubblica** per complessivi mq _____, individuato al foglio ___ particelle _____;
- h) **ampliamento viabilità di PRG** per complessivi mq _____, individuato al foglio ___ particelle _____.

ART. 17 - CONSEGNA

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

La consegna definitiva delle opere di urbanizzazione primaria avverrà solo dopo la completa attuazione del piano ed i lottizzanti, con la sottoscrizione del presente atto, si impegnano a mantenere in perfetta efficienza le infrastrutture garantendone la manutenzione ordinaria e straordinaria per tutto il periodo di attuazione del piano.

Entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla favorevole definitiva approvazione del collaudo, i lottizzanti consegneranno al Comune le aree di urbanizzazione secondaria redigendo apposito verbale in contraddittorio.

Nello stesso termine di cui al comma 1 i lottizzanti forniranno al Comune i rilievi

particolareggiati delle opere di urbanizzazione eseguite (elaborati “as built”).

Dopo la consegna definitiva delle opere di urbanizzazione primaria, il Comune assumerà immediatamente dopo la formalizzazione degli atti di consegna la manutenzione e la gestione delle seguenti opere:

- viabilità pubblica ____;
- _____.

ART. 18 – OBBLIGAZIONI AGGIUNTIVE

I lottizzanti si obbligano a provvedere per tutta la durata antecedente alla definitiva consegna al Comune delle opere di urbanizzazione primaria, alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle seguenti opere di urbanizzazione:

- 1. Parcheggio** per complessivi mq _____, individuato al foglio ____ particelle _____;
- 2. Verde attrezzato** per complessivi mq _____, individuato al foglio ____ particelle _____;
- 3. viabilità pubblica** per complessivi mq _____, individuato al foglio ____ particelle _____.

Le condizioni assunte dai lottizzanti sono le seguenti:

- tutti i costi connessi alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere sono a totale carico dei lottizzanti, compresi i costi connessi ai consumi di energia elettrica, illuminazione, ecc
- prima di eseguire lavori o interventi diversi dalla manutenzione ordinaria, i lottizzanti dovranno presentare al comune istanza completa di adeguati elaborati tecnici, ed ottenere la relativa autorizzazione;
- i lottizzanti si obbligano a rendere edotti delle presenti obbligazioni i loro eventuali aventi causa.

ART. 19 - MANUTENZIONE DELLE AREE E DELLE OPERE

Fermo restando quanto stabilito al precedente articolo, durante l'esecuzione delle opere previste nel presente piano particolareggiato attuativo, ogni responsabilità civile e penale inerente alla attuazione ed all'uso della lottizzazione, la manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune, resta a carico dei lottizzanti sino all'approvazione del collaudo finale e alla consegna.

In particolare per le aree a verde, i lottizzanti si impegnano a sottoporre a manutenzione le attrezzature, ad effettuare lo sfalcio dell'erba, a garantire la cura e la pulizia generale con particolare riguardo all'immagine pubblica ed al decoro fornito. Nel caso in cui i lottizzanti non provvedano di loro iniziativa l'Amministrazione Comunale procederà a propria cura addebitando ai lottizzanti le spese sostenute, anche mediante incameramento della cauzione.

La rete di pubblica illuminazione non è attivata fino a che non sia stato ultimato il 100 % delle opere di urbanizzazione previsti dalla lottizzazione.

Il canone e i consumi relativi alla pubblica illuminazione quando attivata, sono a carico di tutti i lottizzanti, indistintamente, fino alla ultimazione del 100 % della potenzialità edificatoria assegnata alla lottizzazione.

La libera circolazione sulle aree destinate a opere di urbanizzazione sarà permessa solo dopo il rilascio del certificato di collaudo.

Per tutto il periodo antecedente la definitiva consegna, le aree di circolazione mantengono la qualifica di "strade private".

L'eventuale apposizione di targhe con denominazioni stradali o numeri civici, poste per necessità anagrafiche, non mutano le condizioni giuridiche della strada privata stessa,

La manutenzione delle strade, degli spazi a verde attrezzato e degli impianti sarà a carico della ditta lottizzante, successori e aventi causa, e cesserà solo dopo la definitiva consegna, anche se i terreni risultano col presente atto, trasferiti in proprietà al Comune, assumendo

le aree di circolazione, partitamente specificate nell'art. 3 (cessione o impegno di cessione di aree per urbanizzazione primaria), la qualifica temporanea di "strade private" con servitù di pubblico transito.

L'obbligo di manutenzione per le aree di cui si promette la cessione resterà a carico della Ditta lottizzante successori e aventi causa, fino a che il trasferimento definitivo di proprietà al Comune non sarà avvenuto, fatto salvo il caso di concessione in comodato d'uso delle opere di urbanizzazione.

ART. 20 - SERVITÙ DI USO PUBBLICO E NUOVI ALLACCI

Le strade del piano particolareggiato attuativo che non siano a fondo cieco e rimaste di proprietà privata, 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. e per l'attuazione di altri piani particolareggiati attuativi.

Le strade predette potranno, in casi speciali, essere esonerate da tali servitù di uso pubblico ove, a giudizio del Comune, sussistano motivate circostanze.

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).

Il contributo dei nuovi utenti, sia per le opere stradali, sia per le opere di fognatura, acqua ed altri eventuali impianti, nel caso di mancato accordo diretto fra le parti, sarà determinato inappellabilmente dal Sindaco, su proposta degli Uffici competenti, e dovrà essere pagato

prima che vengano effettuati gli allacciamenti.

ART. 21 – SPESE - REGIME FISCALE

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e conseguenti al presente atto, sono a carico esclusivo dei lottizzanti, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso.

Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore Generale; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342, per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione a scomputo di contributi di urbanizzazione ed in esecuzione della presente convenzione particolareggiato attuativo non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

ART. 22 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

I lottizzanti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

I lottizzanti autorizzano il Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

ART. 23 – 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. 24 – NORME FINALI

Le parti convengono che per tutto quanto non espressamente previsto nella presente convenzione, si farà esclusivo riferimento alla normativa 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 DIRIGENTE DEL III SETTORE

PER LA DITTA LOTTIZZANTE