



# CITTÀ DI LOCRI

89044 Città Metropolitana di Reggio Calabria

Codice Fiscale 81000410803 - Partita Iva 00138500806

SETTORE 3

<b>ID ELABORATO</b>	<b>B</b>	<b>SCHEMA DI CONVENZIONE</b>
<b>OGGETTO:</b>	<b>NUOVO PIANO DI LOTTIZZAZIONE Strada Provinciale - Don Vittorio Zona Contrada Riposo</b>	
<b>DITTE</b>		
<b><u>IMMOBILHOUSE D.L. S.R.L.</u></b> con sede in Locri - C.da Gnuramomma s.n.c.CF: 03168800807; F. 31 PARTICELLE . 1185,130 E 1380		
<b><u>GICARO S.R.L.</u></b> con sede in Locri - C.da Santa Margherita s.n.c. - CF: 02678590809F Fogli di mappa n°31 - Part.lle n° 10 / 69 / 90 / 411 & 1381		
<b>TECNICI</b>	<b>Architetto Tiziana Zimbalatti</b> _Ordine Architetti RC_Sez. A_n° 1834 Pec:studiozimbalatti@pec.it - Mail: tiziaz@libero.it - Cell: 339. 45 13 355 <b>Geometra Renzo Raschilla</b> _Albo Geometri RC_n°1758 - - Cell: 329. 33 91 673 Pec: renzo.raschilla@geopec.it - Mail:geom.renzoraschilla@gmail.com	

ID TAV.	NOME ELABORATI DI PROGETTO
<input type="checkbox"/> B.01	Scheda di Convenzione



**CONVENZIONE URBANISTICA**  
**per permesso di costruire convenzionato**  
**(art. 28 bis DPR 380/2001 – ART. 11 reu)**

**inerente a P.A.U. - Piano di Lottizzazione ad iniziativa privata**  
**Art. 28 L. 1150/1942 - Artt. 24 e 30 L.U.R. 19/2002 – Art. 9 REU**

L'anno \_\_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_, avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor. \_\_\_\_\_, Segretario comunale del Comune di Locri (RC), competente ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lettera c), del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267,

**si sono costituiti i Signori:**

.- ORLANDO Domenico e ORLANDO Lorenzo nati a Locri(RC) rispettivamente il 30/06/2000 e il 13/11/2001 entrambi ivi residenti in C/da Gnuramomma snc in qualità di Amministratori della Società **IMMOBILHOUSE D.L. S.R.L** - CF. 03168800807 con sede in Locri(RC) C/da Gnuramomma snc, quest'ultima titolare della proprietà esclusiva dell'area situata nel Comune di Locri individuata al NCT al foglio di mappa n. 31 particelle n. 1185, 1130 e 1380 della estensione complessiva di mq. 28586.

.- ROMANO Giuseppe nato a Torino(TO) il 17/04/1971 e residenti in Gerace(RC) presso C/da Cavouria n. 25 in qualità di Amministratore unico della Società **GICARO SRL** - CF. 02678590809 con sede in Locri(RC) C/da Santa Margherita snc, quest'ultima titolare della proprietà esclusiva dell'area situata nel Comune di Locri individuata al NCT al foglio di mappa n. 31 particelle n. 10,69,90,1381 e 411 della estensione complessiva di mq. 22370 e mq. 1410 area pertinente fabbricato di remota costruzione.

tutti soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente "lottizzanti",

da una parte;

ed il sig. ARCH. NICOLA TUCCI nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ in qualità di Responsabile del Settore 3 – Urbanistica del Comune di Locri(RC), che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del D.Lgs. 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c) del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con la deliberazione della Giunta comunale n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ e previa delibera del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ di approvazione del presente schema di convenzione

dall'altra parte.

**PREMESSO**

.- **A)** che i sopraindicati intervenuti proprietari lottizzanti dichiarano di avere la piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;

.- **B)** che con deliberazione del Consiglio Comunale nr. 14 del 09 Luglio 2021 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC) ed il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), di cui alla L.U.R. n. 19/2002, con conseguente pubblicazione dell'Avviso di avvenuta approvazione del Piano Strutturale Comunale ed annesso Regolamento Urbanistico Edilizio nel Bollettino Ufficiale Regione Calabria nr.59 del 27 luglio 2021;

.- **C)** che le aree interessate dal PdL proposto e dalla presente convenzione hanno una superficie totale territoriale di m<sup>2</sup>50956 e sono classificate come segue:

- zona ATU 4 – Ambito di completamento – Perequazione per una superficie di mq 50956 con l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano di Lottizzazione convenzionato, qui denominato “Piano di Lottizzazione IMMOBILHOUSE D.L. S.R.L./ GICARO SRL”.

Si precisa che quanto dianzi dichiarato, con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 30, del d.P.R. n. 380 del 2001 e s.m.i.

.- **D)** che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del Piano di lottizzazione o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

.- **E)** che il permesso di costruire convenzionato ai sensi della norma in epigrafe indicata, art. 28 bis del DPR 380/2001, costituisce la versione alternativa e aggiornata dello strumento della lottizzazione convenzionata e si atteggia esso stesso a forma di manifestazione della pianificazione attuativa, sebbene in modalità concordata e previa approvazione della convenzione accessiva al titolo edilizio con delibera del Consiglio Comunale .

#### VISTI

.- **I)** La domanda di autorizzazione a lottizzare nonché di approvazione di un Piano di Lottizzazione (P.A.U.) ad iniziativa privata, ai sensi delle norme richiamate in epigrafe, munita dei relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. 17246 del 23/07/2021 ed iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. \_\_\_\_\_ ed il Parere favorevole reso dall'Ufficio Tecnico Comunale in data \_\_\_\_\_ n.ro \_\_\_\_\_;

.- **II)** La deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, esecutiva, con la quale è stato adottato il Piano di Lottizzazione ai sensi dell'art. 30 comma 3 della L.U.R. 19/2002 ed approvato il presente schema di convenzione ai sensi dell'art. 28 comma 6 della L. 1150/1942;

.- **III)** L'attestazione ai sensi dell'art. 30 commi 3, 4 e 7 della L.U.R 19/2002, avente ad oggetto:

.- l'avvenuta pubblicazione presso l'Albo Pretorio per venti giorni successivi, dell'avviso che con la delibera di C.C. sopra citata è stato adottato il Piano di Lottizzazione nonché è stato approvato il presente schema di convenzione ed il conseguente deposito presso la sede comunale del Piano, dei relativi elaborati e dello schema della presente convenzione per il medesimo termine di venti giorni successivi;

.- l'avvenuta diffusione a mezzo manifesti murari di tale avviso e deposito;

.- infine, che durante ed in seguito alla pubblicazione, deposito e diffusione sopra indicati, nel predetto termine di venti giorni successivi, non sono pervenute osservazioni.

.- **IV)** L'art. 30 comma 7 della L.U.R. 19/2002 per cui non essendo pervenute osservazioni ed in assenza di variazioni rispetto al Piano adottato, lo stesso è divenuto esecutivo scaduti i termini per il deposito e la pubblicazione;

- .- V) L'art. 30 comma 11 bis della L.U.R. 19/2002 in forza del quale, il Piano adottato non necessita di VAS né di verifica di assoggettabilità in quanto non comporta variante al PSC già sottoposto a VAS che ha definito l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi consentiti, i piani volumetrici tipologici e costruttivi degli interventi, dettando limiti e condizioni delle trasformazioni;**
- .- VI) L'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, l'articolo 22 della legge 30 aprile 1999, n. 136, gli articoli 24, 30 e 54 della Legge Urbanistica Regionale n. 19 del 2002 e gli articoli 9, 13, 15 e 31 del REU;**
- .- VII) L'art. 9 del REU che richiama per l'approvazione del Piano di Lottizzazione l'art. 30 della L.U.R.**

**SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**  
**TOMO 1 – NORME DI CARATTERE GENERALE**

**art. 1.1 - obbligo generale**

- 1. La presente convenzione adotta integralmente senza alcuna modifica e/o integrazione lo schema di convenzione approvato dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 28 comma 6 della L. 1150/1942 con la deliberazione di CC n.ro \_\_\_\_\_ (sopra indicata sub .-II).**
2. I lottizzanti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante ed irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali.

**art. 1.2 - disposizioni preliminari**

1. Tutte le premesse/**Visti** fanno parte integrante e **sostanziale** della **presente** convenzione e **tutti i documenti sopra richiamati sub D), II) e III), sono integralmente quivi allegati.**
2. I lottizzanti sono obbligati in solido per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, 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.
3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai lottizzanti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo l'avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a propria volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

**art. 1.3 - termini per gli adempimenti**

- 1. Tutti i termini previsti dalla presente convenzione decorrono dalla data di formale stipula.**
- 2. La durata della presente convenzione è di anni 10 (dieci) ai sensi dell'art. 28 comma 10 della L. 1150/1942 e 24 comma 3 lett. n) della L.U.R. 19/2002. I lottizzanti si impegnano irrevocabilmente ad accettare i contenuti tutti del PSC ed a dare esecuzione alle previsioni contenute per i rispettivi ambiti, entro i termini prescrittivi stabiliti dalla presente convenzione ed in conformità agli elaborati allegati, salvo quanto stabilito al successivo art. 2.8**
- 3. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere iniziate prima e/o contestualmente al singolo macrolotto (stralcio funzionale) di area interessato**

come identificato nel successivo articolo 2.9. Nessun atto edificatorio conclusivo di agibilità e di collaudo può essere rilasciato e può avere efficacia se, in fregio al macrolotto edificato, non sia completata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di area.

4. In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità prima e/o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse.

5. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature pubbliche (standards), in forma gratuita a favore del Comune, deve avvenire a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre quattro mesi dall'ultimazione delle opere e non oltre il termine di cui al comma 6. La cessione della proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dai lottizzanti, in forma gratuita al Comune, avviene contestualmente alla cessione delle aree di cui al presente comma.

6. In ogni caso, fermi restando i termini di cui ai commi precedenti, tutti gli adempimenti prescritti nella convenzione devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di **dieci** anni. Entro lo stesso termine i lottizzanti devono aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato le denunce di inizio attività per la completa edificazione degli interventi previsti dal Piano di Lottizzazione.

## TOMO 2 – PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

### art. 2.1 – descrizione dell'intervento

1. L'intervento ha destinazione mista: residenziale per complessivi mq 4152,16; alberghiera mq 950,00; e commerciale mq 2442,80; e così per un'area di superficie territoriale di complessivi mq 47156,00, che ricade sul seguente inquadramento catastale vigente: Comune di Locri, Foglio 31, Particelle 1185,1330,1380,10,69,90,1381 e fabbricato esistente p.lla 411.

2. E' prevista la ristrutturazione edilizia art. 3 comma 1 lett. d) del DPR 380/2001, mediante demolizione e ricostruzione di un fabbricato esistente sulla particella 411.

3. Complessivamente l'intervento edificatorio avrà la seguente consistenza e destinazione,

SUPERFICIE LORDA COMPLESSIVA LOTTIZZAZIONE	Mq. 50956,00
SUPERFICIE STRADA DI PIANO	Mq. 3800,00
SUPERFICIE NETTA LOTTIZZAZIONE	<b><u>MQ. 47156,00</u></b>
EDIFICABILITA' Totale <b><u>MQ. 7544,96+943,12= Mq. 8488,08</u></b> di cui	
Residenziale :	Mq. 5095,28
Commerciale:	Mq. 2442,80
Ricettiva/Alberghiero:	Mq. 950,00
<b>AREE DI STANDAR ART. 15 LASCIATE <u>MQ. 7810,00</u> &gt; MQ. 7808,90 PREVISTE</b>	
<b>AREE DA CEDERE COMM. 3 ART. 31 REU <u>MQ. 10191,20</u> COMPENSATE</b>	
VIABILITA' PRINCIPALE DI PIANO DI PROPRIETA' =	<b>MQ. 3800,00</b>
VIABILITA PRINCIPALE DI PIANO NON DI PROPRIETA' =	<b>MQ. 1050,00</b>
VIABILITA' SECONDARIA =	<b>MQ. 4515,00</b>

RECUPERO FABBRICATO ESISTENTE INSISTENTE SULLA PARTICELLA 411 DI MQ. 280,00 PER H. 7,50 MEDIANTE DEMOLIZIONE DELLO STESSO E REALIZZAZIONE DI DUE CORPI DI FABBRICA DI MQ. 140,00 ED H. 7,50 CADAUNO

### **art. 2.2 – esecuzione delle opere di urbanizzazione**

1. Le opere di urbanizzazione sono eseguite direttamente dai lottizzanti, a propria cura e spese, nel rispetto delle Disposizioni del d.lgs. 36/2023 e s.m.i., in conformità ad apposito progetto esecutivo che sarà presentato al Comune per le prescritte approvazioni entro sei mesi dalla stipula della convenzione.

*(ovvero 1)*

2. Le opere di urbanizzazione sono eseguite direttamente dai lottizzanti, a propria cura e spese, nel rispetto delle Disposizioni del d.lgs. 36/2023 e s.m.i., in conformità ad apposito progetto esecutivo che, è già stato approvato unitamente al Piano di Lottizzazione, dando atto che tale approvazione costituisce permesso di costruire.

### **art. 2.3 – opere di urbanizzazione primaria**

1. I lottizzanti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di Piano di lottizzazione, e di seguito descritte:

- strade veicolari, sia quella prevista dal Piano Regolatore generale che quelle previste dal Piano di lottizzazione;
- percorsi pedonali e marciapiedi;
- spazi di sosta e di parcheggio;
- fognature per acque nere;
- fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali;
- allacciamento e recapito nelle reti di fognatura pubblica esistente;
- rete idrica per l'acqua potabile;
- Predisposizione rete di distribuzione del gas metano secondo modalità Ente Gestore;
- Predisposizione cavidotto rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete di pubblica illuminazione;
- Predisposizione cavidotto per rete telefonica fissa e cablatura telematica ;
- spazi di verde.

2. La potenzialità minima dei servizi è la seguente:

- a) di \_\_\_\_\_ Kw per l'energia elettrica;
- b) di \_\_\_\_\_ Kw per il gas metano;
- c) di n. 60 utenti per la rete telefonica fissa;
- d) di n. 60 utenze servite per la rete trasmissione dati;
- e) di n. 190 abitanti serviti per l'acqua potabile ad usi civili o assimilato;
- f) di litri/ora \_\_\_\_\_ di acqua per attività diverse da quelle civili.

3. Le potenzialità minime di cui al comma 2, devono essere distribuite razionalmente, in ogni caso, la loro distribuzione tra le diverse unità immobiliari è esclusiva responsabilità dei lottizzanti e il Comune è esonerato da ogni responsabilità o competenza al riguardo. Ogni maggiore richiesta di potenze o capacità che si rendesse necessaria nel futuro, rispetto a quanto previsto al comma 2, è sempre a carico dei lottizzanti o dei singoli utilizzatori, comunque estranea alle obbligazioni del Comune.

4. Le opere di urbanizzazione sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore e, in ogni caso:

a) tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con i criteri di cui all'articolo 40 della legge 1 agosto 2002, n. 166;

b) le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino alcun inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e, se queste ultime lo richiedano, al parere dell'A.R.P.A o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale;

c) 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 D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i., nonché delle altre norme da questo richiamate.

5. I lottizzanti assumono inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari:

i) - per ogni servizio tecnologico, almeno un allacciamento predisposto per ogni edificio, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete;

ii) - segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa;

iii) - impianto di irrigazione delle aiuole, degli spartitraffico e del verde attrezzato, connessi all'urbanizzazione primaria, nonché degli spazi di verde pubblico connessi all'urbanizzazione secondaria;

iv) allacciamento autonomo con punto di consegna per la pubblica illuminazione in modo da rendere possibile l'erogazione del servizio a soggetti diversi;

6. E' parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria a 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 destinati alla cessione al Comune o all'uso pubblico. Tale muretto deve essere di dimensioni adeguate ed in ogni caso con larghezza non inferiore a cm 20 ed altezza non inferiore alla quota della pavimentazione finita dello spazio destinato alla cessione al Comune o all'uso pubblico. Tale muretto, che resta di proprietà dei lottizzanti, può essere sopralzato per la realizzazione delle recinzioni in conformità alle norme locali, deve essere previsto e realizzato su tutti i lati confinanti con gli spazi pubblici o di uso pubblico.

#### **art. 2.4 – opere di urbanizzazione secondaria**

1. I lottizzanti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria, così come evidenziate sugli elaborati del Piano di Lottizzazione, e di seguito descritte:

- strada veicolare di interesse prevalente superiore al comparto, come prevista dal Piano Strutturale Comunale (PSC);

- percorsi pedonali e marciapiedi accessori alla strada di cui al punto precedente;

- pista ciclabile di interesse prevalente superiore al comparto oggetto del piano di lottizzazione, come prevista dalla Variante Generale al P.R.G., al servizio di un territorio più vasto;

- impianto di depurazione delle acque reflue con capacità non inferiore a 190 abitanti equivalenti;

- piazzole per i contenitori per la raccolta dei rifiuti solidi urbani e dei rifiuti separati diversi;

piazzole per la localizzazione dei contenitori per la raccolta dei rifiuti solidi urbani e dei rifiuti differenziati secondo il regolamento comunale che disciplina la raccolta dei rifiuti;

- verde di quartiere ;

2. I lottizzanti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

#### **art. 2.5 – opere di urbanizzazione estranee al regime convenzionale**

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive dei lottizzanti a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:

- a) eventuali strade a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previsti dal progetto esecutivo o dal plano-volumetrico, chiuse con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;
- b) passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
- c) posti macchina interni ai lotti nelle misure minime di cui alle vigenti disposizioni;
- d) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni regolamentari;
- e) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
- f) allaccio dei contatori o delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.

2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

#### **art. 2.6 - cessione di aree a standards**

Ai sensi degli articoli 15 e 31 del REU le aree a standards che competono al Piano di Lottizzazione e da cedersi al Comune, sono così quantificate:

Destinazione residenziale	Superficie territoriale (S.t.)	m <sup>2</sup>	25178,00
	Edificabilità	m <sup>2</sup>	5095,28
	Abitanti teorici (Volumi / 100)	n.	169,85
	<b>S1. Aree a standards</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>4416,10</b>
	Altezza	m	12,00
Destinazione Commerciale	Superficie territoriale (S.t.)	m <sup>2</sup>	6530,00
	Edificabilità	m <sup>2</sup>	2442,80
	Altezza	m	12,00
	<b>S2. Aree a standards</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>2442,80</b>
Destinazione Ricettiva / Turistica -Alberghiero	Superficie territoriale (S.t.)	m <sup>2</sup>	3140,00
	Edificabilità	m <sup>2</sup>	950,00
	Altezza	m	12,00
	<b>S3. Aree a standards</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>950,00</b>
<b>TOTALE S1 + S2 +S3</b>	<b>Aree a standards Previsti</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>7808,90</b>
	<b>AREE A STANDARD REALI</b>	<b>M<sup>2</sup></b>	<b>7810,00</b>

2. In relazione all'attuazione delle previsioni del PSC, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del Piano di Lottizzazione, all'interno di quest'ultimo sono reperite aree a standards da cedere gratuitamente al Comune ai sensi del comma 1, per una superficie netta di m<sup>2</sup>7810,00

#### **art. 2.7 - cessione di aree in regime di perequazione urbanistica**

Ai sensi degli articoli 13 e 31 del REU le aree in perequazione urbanistica che competono al Piano di Lottizzazione e da cedersi al Comune, sono così quantificate:



Cessione gratuita aree - perequazione (art. 31 c.3 REU)	mq	10.191,20	Controvalore economico Euro 40 mq	<b>407.648,00</b>
Cessione aree perequazione (strada)	mq	3.800	Euro	152.000,00
Cessione aree perequazione (strada) – procedura ablativa su altra ditta con accollo oneri	mq	1.050	Euro	42.000,00
Totale area cessione gratuite	mq	<b>4.850</b>	Euro	194.000,00
Totale aree residue	mq	5.341,20	Euro	<b>213.648,00</b>
In linea con la vigente normativa ed interpretazione giurisprudenziale <i>i modelli di perequazione e di compensazione urbanistica possono essere adattati dai Comuni al fine di assecondarli alle specifiche esigenze di pianificazione e finalità di interesse pubblico</i> , per cui in luogo del residuo delle aree nude si è ritenuto più utile all'attività di pianificazione la cessione dell'opera pubblica nella sua interezza: strada di piano (PSC) e sottoservizi, con una controvalore economico superiore al valore dell'area nuda				
Realizzazione opere in cessione gratuita:				
strada di piano (PSC)			Euro	355.782,56
sottoservizi fognatura ed idrica in cessione gratuita			Euro	124.523,92
			Totale Euro	<b>480.306,48</b>
gas, enel e telefonia/fibra (da quantificare dagli operatori del settore)			Euro	-----
			Totale valore/costo opere in cessione gratuita Euro	-----

### art. 2.8 – varianti al permesso di costruire convenzionato

1. E' consentito apportare in fase esecutiva senza la necessità di modificare la presente convenzione, modifiche al progetto se riconosciute non essenziali così come disposto dall'art. 32 del DPR 380/2001.

2. E' consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, le modificazioni planovolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del Piano di lottizzazione, 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.

3. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al PSC ed al REU, al Piano di lottizzazione ed alla presente convenzione:

- a) - l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano di lottizzazione, sempre nel rispetto delle distanze legali;
- 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;
- c) - lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano di lottizzazione, 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;
- e) - lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.

4. Al di fuori delle ipotesi sopra previste è consentito apportare in fase esecutiva modifiche al progetto senza la necessità di modificare la presente convenzione, presentando idoneo Permesso di Costruire o SCIA.

5. Le variazioni che alterano le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici allegati alla presente e/o modificano la dotazione e la localizzazione delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, sono subordinate alla stipula di una nuova convenzione o di idoneo atto notarile di integrazione o modifica della convenzione originariamente stipulata, previa approvazione da parte del Consiglio Comunale, se dovuto.

6. Le varianti non possono comportare, né espressamente né tacitamente, alcuna modifica agli standards ed alle perequazioni, né proroga dei termini di attuazione della presente convenzione, salvo diversa pattuizione da approvarsi con specifica deliberazione del Consiglio Comunale.

**art. 2.9 – modalità di rilascio del permesso di costruire -- stralci funzionali**

1. Il Comune si impegna a rilasciare il permesso di costruire convenzionato, conformemente ai contenuti e agli allegati della presente convenzione ed alle garanzie di cui al successivo articolo 3.1, entro il termine di 45 giorni dalla definitiva richiesta (completa di tutta la documentazione di legge), che verrà presentata dai lottizzanti od i loro aventi causa nel termine massimo di dodici mesi dalla stipula della presente convenzione.

2. E' consentito ai lottizzanti richiedere il permesso di costruire per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti, come previsto dall'art. 28 comma 7 della Legge 1150/1942, concordemente quindi vengono indicati i seguenti macrolotti/stralci funzionali secondo i quali potrà realizzarsi l'intervento edilizio:

.- Primo macrolotto / stralcio funzionale:

Individuazione area: .....

Oneri di urbanizzazione: .....

Garanzie relative: .....

.- Secondo macrolotto / stralcio funzionale:

Individuazione area: .....

Oneri di urbanizzazione: .....

Garanzie relative: .....

.- Terzo macrolotto / stralcio funzionale:

Individuazione area: .....

Oneri di urbanizzazione: .....

Garanzie relative: .....

.- Quarto macrolotto / stralcio funzionale:

Individuazione area: .....

Oneri di urbanizzazione: .....

Garanzie relative: .....

3. Il rilascio dei permessi per i singoli macrolotti/stralci funzionali è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative al singolo macrolotto/stralcio funzionale.

4. I termini come indicati nell'articolo 1.3 della presente convenzione non subiscono alcuna variazione anche ove si proceda con il rilascio di permessi di costruire per singoli macrolotti/stralci funzionali.

**TOMO 3 – GARANZIE MANUTENZIONI COLLAUDO**

**art. 3.1 – garanzie finanziarie**

1. L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese dei lottizzanti e dei relativi oneri accessori ammonta complessivamente ad **Euro 480.306,48** escluso predisposizione gas, enel e telefonia/fibra (da quantificare dagli operatori del settore)

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i lottizzanti devono prestare adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al \_\_\_\_\_ % di quello previsto al comma 1,

mediante garanzia fideiussoria bancaria / polizza assicurativa che dovrà essere emessa e recapitata al Comune contestualmente alla richiesta del rilascio del permesso di costruire convenzionato, del quale ne costituisce una immodificabile condizione di accoglimento.

3. Se i lottizzanti richiedano il permesso di costruire per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti, come previsto dall'art. 28 comma 7 della Legge 1150/1942, le garanzie saranno prestate contestualmente alla richiesta dei singoli permessi come indicato nel precedente articolo 2.9.

4. 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.

5. Se i lottizzanti non si avvalgono della facoltà di richiedere il permesso di costruire per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti, come previsto dall'art. 28 comma 7 della Legge 1150/1942, la garanzia complessiva potrà essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei lottizzanti, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre che previo collaudo anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

6. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. 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.

7. 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 o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto *iure privatorum*, sia come autorità che cura il pubblico interesse.

8. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei lottizzanti di cui all'articolo seguente, 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.

### **Art. 3.2 consegna e manutenzione**

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature pubbliche (standards) previste dalla convenzione ed individuate nella planimetria allegata alla presente convenzione, saranno cedute in forma gratuita al Comune, a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre i termini già previsti a tale scopo all'articolo 1.3.5

2. Dette aree, previo frazionamento catastale approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale di Reggio Calabria, saranno 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.

3. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, resta a carico dei lottizzanti sino al collaudo finale e complessivo.

### **Art. 3.3. collaudo**

1. Ultimate le opere di urbanizzazione i lottizzanti presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione e richiesta di Collaudo finale. 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.

2. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro sessanta giorni dalla richiesta di Collaudo, ovvero non provveda alla sua approvazione entro i successivi sessanta giorni dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole, a meno negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.

3. In ipotesi di esecuzione del Piano di Lottizzazione per macrolotti/stralci funzionali, ovvero 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 ai commi 1 e 2, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune per esigenze proprie quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere.

4. Ai collaudi parziali non si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo di cui al comma 2 e permane il dovere di manutenzione a carico dei lottizzanti sino al collaudo finale e complessivo.

#### **TOMO 4 – NORME FINALI**

##### **Art. 4.1. spese**

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, 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, sono a carico esclusivo dei lottizzanti.

##### **Art. 4.2 piano di lottizzazione**

- .- a) Relazione tecnica illustrativa dei criteri progettuali e delle finalità urbanistiche ed insediative perseguite dal PAU;
- .- b) Schema di convenzione;
- .- c) Stralcio del Piano, estratto cartografico e normativo dello Strumento Urbanistico Comunale (PSC);
- .- d) Documentazione catastale e atto di proprietà;
- .- e) Rilievo plano-altimetrico dell'area di intervento (scala 1:1000; 1:500);
- .- f) Documentazione fotografica
- .- g) Planimetria di progetto con inquadramento territoriale di contorno;
- .- h) Planimetria/e di progetto con destinazione d'uso delle aree e dei lotti secondo le specifiche di cui ai successivi commi 2 e 3 del presente articolo;
- .- i) Sezioni e profili degli edifici e dei diversi manufatti previsti dallo strumento di attuazione, con indicazione precisa delle relative quote in alzato (scala 1:500; 1:200);
- .- j) Schemi tipologici (scala 1:200);
- .- k) Assonometria generale e/o render (scala 1:1000; 1:500);
- .- l) Schema degli impianti tecnici: acquedotto e gas, fognature e impianti di depurazione, illuminazione pubblica, reti elettrica e telefonica (con indicazione e localizzazione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica) concordati con le aziende di gestione (scala 1:1000; 1:500);

- .- m) Compendio delle norme urbanistiche ed edilizie, relative all'attuazione del PAU o del Comparto;
  - .- n) Relazione geologica;
  - .- o) Relazione idraulica;
  - .- p) Eventuali Nulla Osta Enti sovraordinati;
  - .- q) computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;
  - .- r) quadro economico indicante tutti gli oneri accessori e connessi agli obblighi convenzionali;
  - .- s) elaborato planimetrico per l'individuazione delle aree delle quali è prevista la cessione gratuita al Comune nonché di quelle delle quali è previsto l'asservimento all'uso pubblico.
  - .- t) frazionamento catastale per l'individuazione delle aree delle quali è prevista la cessione gratuita al Comune nonché di quelle delle quali è previsto l'asservimento all'uso pubblico.
2. Relativamente alle aree private, la tavola dovrà contenere la suddivisione dei diversi lotti (numerati), con indicazione, per ciascuno di essi, delle dimensioni planimetriche, della capacità edificatoria sia in termini volumetrici che di superficie utile, degli allineamenti, dei distacchi dai confini, del numero dei piani previsti e delle altezze massime degli edifici.
3. Relativamente alle aree pubbliche, oltre alla individuazione delle aree di cessione, l'elaborato dovrà dettare specifiche prescrizioni relative al trattamento degli spazi collettivi, con indicazione delle modalità di trattamento, di sistemazione e di arredo; questo elaborato recherà altresì l'indicazione delle specie arboree da mettere a dimora, nonché la localizzazione delle piazzole per la raccolta dei rifiuti richieste.
4. Il progetto di piano di lottizzazione è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i lottizzanti, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, lettere a) – u) , quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.
5. Per tutta la durata della convenzione i lottizzanti si obbligano a fornire gratuitamente al Comune, anche su richiesta di terzi interessati o controinteressati, un numero di copie degli elaborati di cui al comma 1, oltre a quelle già depositate in Comune o da depositare ai fini istituzionali.

#### **Art. 4.3 pubblicità ed adempimenti fiscali**

1. I lottizzanti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. I lottizzanti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
3. Poiché le cessioni previste dal presente atto avverranno a titolo gratuito e nell'ambito di uno strumento di pianificazione attuativa, saranno assoggettate al trattamento fiscale più favorevole ai lottizzanti.

#### **Art. 4.4 richiamo a norme di legge**

1. Per quanto non espressamente previsto nella presente Convenzione si fa esplicito riferimento alle norme di Legge e di Regolamenti vigenti ed in particolare alla Legge Urbanistica 17/08/1942 n. 1150 e s.m.i; al DPR 380/2001; al D.Lgs 36/2023; alla Legge Regionale 19/2002; al vigente PSC e REU.

Letto, confermato e sottoscritto, li \_\_\_\_\_

I Lottizzanti

per il Comune