

Città di Fagnano Castello
Convenzione del Piano di Lottizzazione
“Borgo Sprovieri”

L'anno duemil _____, addì _____ del mese di _____
(____/____/20____), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor
_____, segretario comunale del Comune di Fagnano
Castello, competente ai sensi dell'articolo 17, comma 68, lettera b), della legge
15 maggio 1997, n. 127, si sono costituiti i Signori:

.....residente in
_____ (_____), via _____, _____, in qualità di
proprietario dei terreni da lottizzare siti nel Comune di Fagnano Castello, nel
seguito il lottizzante;

➤ e il sig. _____, nato a _____ il
_____ in qualità di _____ pro tempore del Comune
di Fagnano Castello, che qui interviene in nome e per conto dello stesso
Comune allo scopo autorizzato con la deliberazione del Consiglio comunale
n. _____ in data _____

PREMESSO

1. che il lottizzante dichiara di avere la piena disponibilità dei terreni da lottizzare e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;
2. che il 18 giugno 2008 è stato presentato al Comune di Fagnano Castello un progetto di lottizzazione sui terreni di proprietà del lottizzante sopra elencati (protocollo n° xxxxxxxx);
3. che successivamente il progetto è stato integrato con ulteriori elaborati presentati il (protocollo n° xxxxxxxxxxxx);
4. che il predetto progetto è stato adottato dal Consiglio comunale in data xx/xx/XX e divenuto esecutivo in data xx/xx/XX con, previo parere favorevole espresso da

ai sensi e per gli effetti dell'art. 28 della legge 1150/1942 e s.m.i. nonché dell'art. 30 della legge regionale 19/2002, si conviene e si stipula quanto segue.

Art. 1 Aree da lottizzare

Le aree oggetto di lottizzazione sono elencate nella tabella che segue

foglio	particella	estensione (m ²)
20	398	240
20	159	47.850
20	136	31.040
20	137	790
20	194	14.270
Totale		94.190

Art. 2 Principali parametri urbanistici ed edilizi applicabili

L'articolazione delle aree da lottizzare nelle diverse zone previste dal Piano regolatore è la seguente

foglio	particella	Valori in metri quadrati					Note
		estensione	F1	F3	Strada	C1	
20	398	240	0	240	0	0	
20	159	47.850	0	4.914	1.338	41.598	F315: mq 2372; F317: mq 2542
20	136	31.040	1.130	0	52	29.858	F15
20	137	790	0	0	0	790	Casale esistente
20	194	14.270	0	0	0	14.270	
		94.190	1.130	5.154	1.390	86.516	

La volumetria ammissibile su queste aree è la seguente

Volumetria ammissibile				
Zone	Estensione (mq)	Indice (mc/mq)	Volume (mc)	Destinazione
C1	86.516	1,00	86.516	Residenziale e ricettivo
F1	1.130	2,00	2.260	Istruzione
F3	5.154	0,15	773	Attrezzature sportive e ricreative
strada	1.390			
TOTALE	94.190		89.549	

La superficie per aree ad uso pubblico (standard) prevista deve essere almeno pari a 24 mq per abitante insediabile, determinato nella misura di 1 per ogni 110 mc.

Art. 3 Intervento di lottizzazione

L'intervento di lottizzazione dovrà essere realizzato conformemente al Progetto di lottizzazione richiamato in premessa ed a tutte le norme edilizie ed urbanistiche sovra-ordinate in quanto applicabili.

Il progetto di lottizzazione, allegato alla presente convenzione sotto la lettera A, si compone dei seguenti elaborati:

- Rel 1 – Relazione generale
- Rel 2 – Relazione geologica
 - Allegato alla Relazione geologica: Indagini
- Rel 3 – Relazione tipologie
- Rel 4 – Norme tecniche di attuazione del piano di lottizzazione
- Tav 1 – Inquadramento territoriale
- Tav 2a – Tavola geologica
- Tav 2b – Tavola geologica
- Tav 3 – Aree di intervento: dimensioni e destinazioni P.R.G.
- Tav 4 – Piano di lottizzazione
- Tav 5 – Planovolumetrico
- Tav 6 – Planimetria e sezioni

- Tav 7b – Schema delle opere di urbanizzazione
- Tav 7a – Particolari opere di urbanizzazione
- Tav 8 – Foto
- Tav 9a – Tipologie residenziali
- Tav 9b – Tipologia centro servizi di accoglienza
- Tav 10 – Fotorendering
- Tav. 11 –
- Tav. 12 –
- Tav. 13 –

La destinazione d'uso delle aree e la volumetria da realizzare è riassunta nella tabella che segue:

Articolazione aree PLBS	Lotti	Superficie (mq)	Consistenze edilizie		
			Volume (mc)	Destinazione d'uso	Hmax (m)
Aree ad uso pubblico	Sa	10.195			
	Sb	153			
	Sc	8.619	2.260	Istruzione	10
			1.000	Attrezzature sportive e ricreative	Casale esistente da ristrutturare
	Sd	2.168			
	Strada	3.750			
	Totale	24.885	3.260		
Aree ad uso privato	Za	43.079	16.071	Servizi di accoglienza	10
			38.916	Residenziale	7
	Zb	26.226	31.302	Residenziale	7
	Totale	69.305	86.289		
Totale aree		94.190	89.549		

L'assetto urbanistico e le indicazioni dell'utilizzo del suolo riportate nel progetto di lottizzazione potranno subire modifiche e/o varianti in conformità alle prescrizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del piano di lottizzazione stesso.

La quantità di aree ad uso pubblico (standard) per abitante insediato è maggiore di 24 mq/abitante, come riassunto nella tabella che segue:

Standard di progetto per abitante insediato				
volume residenziale del PLBS (mc)	mc/abitante	n° abitanti insediati	standard del PLBS (mq)	mq di standard per abitante
70.218	80	878	21.135	24,1

Art. 4 **Collegamento ai servizi esistenti**

L'insediamento oggetto della presente convenzione potrà usufruire di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti. Saranno a totale carico dell'attuatore dell'intervento gli oneri di allacciamento ai servizi e reti pubbliche esistenti.

L'Amministrazione Comunale garantisce la disponibilità e l'utilizzo della viabilità esistente per i previsti accessi di servizio alle aree da lottizzare.

Art. 5 **Opere di urbanizzazione primarie**

Il lottizzante, anche in nome e per conto di eventuali aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna e si obbliga ad eseguire a sua cura e spese tutte le opere di urbanizzazione primaria previste nel progetto di lottizzazione alle tavole 7a e 7b e precisamente:

- strade residenziali e parcheggi;
- rete fognaria separata per acque bianche e nere;
- rete energia elettrica;
- illuminazione pubblica;
- acquedotto;
- gasdotto;
- linee telefoniche.

Art. 6 **Modalità e tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria**

Le opere di urbanizzazione primaria saranno realizzate conformemente al progetto di lottizzazione ed alle eventuali disposizioni impartite dall'Ufficio tecnico Comunale.

Tutte le opere dovranno essere ultimante entro dieci anni dalla data di esecutività della presente convenzione.

La realizzazione delle opere primarie, fermo restando il predetto termine per la loro ultimazione, potrà essere correlata all'effettivo avanzamento del programma edilizio.

Il rilascio del certificato di agibilità è subordinato al completamento ed alla messa in esercizio delle opere di urbanizzazione primaria funzionali agli edifici per i quali il certificato è richiesto.

Art. 7

Oneri di urbanizzazione primaria

Con delibera di Giunta municipale N° 34 del 19 maggio 2006, gli oneri di urbanizzazione primaria sono stati fissati in 0,6222 euro al metro cubo per gli edifici residenziali. Poiché il progetto di lottizzazione prevede complessivamente la realizzazione di 86.289 m³ ad uso privato con tale destinazione o ad essa assimilabile, gli oneri di urbanizzazione sono complessivamente pari a $0,6222 \times 86.289 = 53.689,02$ euro.

Poiché il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie previste dal progetto eccede gli oneri di urbanizzazione, nulla è dovuto dal lottizzante al Comune a questo titolo.

Art. 8

Garanzie per opere di urbanizzazione primaria

A garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, il lottizzante prima del ritiro di un permesso di costruire edilizia inerente il progetto di lottizzazione oggetto della presente convenzione dovrà rilasciare al Comune una fideiussione assicurativa di importo pari agli oneri di urbanizzazione e cioè pari a 53.689,02 euro con scadenza successiva al termine previsto dalla presente convenzione per il completamento delle opere di urbanizzazione primaria. La garanzia è proporzionalmente ridotta del valore delle opere di urbanizzazione primarie collaudate ed accettate dal Comune.

Al riguardo si precisa che il collaudo dovrà essere effettuato dal Comune a sua cura e spesa entro tre mesi dalla formale comunicazione di termine dei lavori da

parte della direzione lavori. Decorso inutilmente tale termine, la garanzia prestata dal lottizzante è comunque proporzionalmente ridotta e le opere si intenderanno tacitamente accettate dal Comune, che a decorrere da tale scadenza ne assume la piena proprietà e responsabilità.

Art. 9

Opere di urbanizzazione secondaria

Il progetto di lottizzazione prevede la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione secondaria individuate nella Tav. 5:

- centro culturale;
- eliporto per soccorso d'emergenza;
- campi da tennis e da bocce;
- area verde boscata.

Dette opere saranno realizzate a cura e spese del lottizzante e rimarranno di proprietà privata, ancorché ad uso pubblico.

I tempi e le modalità di realizzazione di queste opere saranno autonomamente definite dal lottizzante.

Art. 10

Oneri di urbanizzazione secondaria

Il progetto di lottizzazione non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria da cedere al Comune e pertanto il lottizzante si impegna a versare al Comune i corrispondenti oneri, fissati dalla deliberazione di Giunta municipale N° 34 del 19 maggio 2006 nella misura di 0,4148 euro per m³ di costruzione ad uso residenziale o ricettiva, assimilabile a quella residenziale ai fini del computo di questi oneri.

Poiché il progetto di lottizzazione prevede la realizzazione di 86.289 m³ ad uso privato con destinazione residenziale o ricettiva, l'ammontare complessivo di tali oneri è determinato in $0,4148 \times 86.289 = 35.792,68$ euro.

Il lottizzante si impegna a versare tali oneri al momento del ritiro del permesso di costruire degli edifici ad uso residenziali in proporzione al volume autorizzato con ogni specifico permesso.

Art. 11
Aree e strutture ad uso pubblico

Le aree destinate ad uso pubblico individuate nel progetto di lottizzazione, Tav. 4, saranno frazionate a spese del lottizzante ed il vincolo d'uso pubblico trascritto a cura e spese del lottizzante stesso.

Anche le strutture ad uso pubblico ivi previste saranno realizzate a cura e spese del lottizzante, secondo modalità e tempi definiti dal lottizzante stesso.

Sia le aree che le strutture ad uso pubblico restano di proprietà del lottizzante, che si impegna e si obbliga per sé ed i suoi aventi causa alla loro manutenzione e sorveglianza, con modalità da concordare con l'Amministrazione comunale.

Art. 12
Aree per il miglioramento della viabilità pubblica

Qualora il Comune o altre ente pubblico a ciò preposto volesse migliorare la viabilità che dalla SS 533 porta alle aree oggetto di lottizzazione, il lottizzante si impegna sin da ora per sé ed i suoi aventi causa a cedere gratuitamente al Comune una fascia di 3 m in adiacenza alla esistente strada comunale, che corre lungo i terreni di proprietà del lottizzante elencati all'Art. 1.

La cessione delle aree che compongono la fascia suddetta avrà luogo al completamento dei lavori che ampliano la predetta viabilità per il tratto che va dalla strada provinciale alle aree di intervento elencate all'Art. 1. Il frazionamento ed il passaggio di proprietà di queste aree sono a cura e spese del Comune.

L'impegno sopradetto decade con il decadere della presente convenzione.

Art. 13
Informazione verso futuri acquirenti

Il lottizzante s'impegna per sé ed i suoi aventi causa a rendere noti i patti della presente convenzione ai compratori delle aree oggetto della lottizzazione, dandone esplicita menzione nell'atto di compravendita delle aree stesse.

Art. 14
Proroga dei termini di ultimazione dei lavori di edificazione

Il Sindaco potrà con semplice provvedimento accordare proroghe ai termini per l'ultimazione dei lavori di cui alla presente convenzione, qualora siano sopravvenuti, durante la loro esecuzione, fatti rilevanti e/o estranei alla volontà dei componenti o loro aventi causa. In sede di rilascio delle concessioni edilizie o nel corso dei lavori, i fatti di cui al precedente paragrafo costituiscono elemento sufficiente a prorogare i termini di validità delle concessioni edilizie.

Art. 15 Durata della Convenzione

La presente convenzione scadrà al termine di 15 anni decorrenti dalla data di esecutività della medesima. Alla scadenza, relativamente alla parte non attuata, la convenzione può essere rinnovata parzialmente o totalmente, su istanza delle parti, con semplice provvedimento del Sindaco, sentito il Consiglio Comunale.

Alla scadenza della convenzione, nel caso in cui questa non fosse prorogata o rinnovata, per la parte del piano di lottizzazione nella quale non fosse eventualmente completata l'edificazione, restano in vigore le previsioni del progetto allegato alla presente convenzione fino a quando l'Amministrazione comunale non dovesse diversamente disciplinare il territorio.

Art. 16 Trascrizione della Convenzione

La presente convenzione sarà trascritta integralmente con le premesse ed i suoi 16 articoli a cura e spese del lottizzante, che chiede tutte le agevolazioni fiscali in materia.