

CONVENZIONE URBANISTICA PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA area C2 LOCALITA'
PIANDEBUSSI

Repubblica Italiana

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____.

In Macerata, nel mio studio, in via ----- n.

Avanti me DR. _____, Notaio in _____, iscritto nel Collegio Notarile dei
Distretti Riuniti di _____, sono presenti i Signori:

-----, nato a ----- il -----, domiciliato per la carica in Caldarola, il quale interviene al presente atto e stipula, non in proprio ma quale Responsabile dell'Ufficio Tecnico del COMUNE DI CALDAROLA, con sede in Caldarola, Via ----- n.ro --, C.F. -----e PARTITA IVA --
----- ai sensi dell'art. 107, C.3, lettera C) T.U.E.L. 2000 ed in esecuzione delle Delibere della Giunta Municipale nn.ri -- del ----; delibere che in copia autentica vengono allegate al presente atto rispettivamente sotto le lettere "A".....

Pucciarelli Francesco, nato a Camerino il 29/02/1968, C.F. PCCFNC68B29B474F, residente in Treia via -----, in qualità di privato, proprietario dell'area oggetto del presente intervento lottizzatorio situata nel Comune di Caldarola, individuata nel vigente catasto terreni di detto Comune al foglio 16 con particelle 68-120, confinante con: -----
-----.

Il signor Pucciarelli Francesco, nel seguito del presente atto sarà denominato "Lottizzante".
Comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo.

PREMESSO

- A. che il Lottizzante dichiara di essere esclusivo e unico proprietario, e quindi di avere la piena disponibilità delle aree libere da ogni onere, vincolo o gravame interessate dal Piano di lottizzazione approvato come "Piano di lottizzazione -area C2 località PIANDEBUSSI" e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dall'attuale Convenzione;
- B. che le aree del presente Piano di lottizzazione hanno una superficie totale territoriale di mq. 13.000 e sono conformi alle previsioni del Piano Regolatore Generale (adottato e definitivamente con delibera C.C. n.14 del 01.06.2011)e del Programma di Fabbricazione (variante n.3 approvata con delibera C.C. n.70 d 25.03.1985);
- C. che le aree scoperte oggetto di cessione della presente Convenzione sono esclusivamente quelle individuate e quantificate nell'allegato 19 – NTA del PdL e nella Tavola PL06-PL08, ivi allegata al n.1 (Allegato "D") facente parte integrante del presente atto;
- D. che le opere di urbanizzazione primaria oggetto di realizzazione e cessione sono esclusivamente quelle individuate, quantificate e preventivate negli elaborati serie -----
-----.

VISTI

- la domanda di autorizzazione a lottizzare, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale n. ----- del -----;

-la deliberazione della Giunta Municipale n. -- del -----, con la quale è stato adottato il Piano di lottizzazione;

-l'avviso di deposito registrato al protocollo comunale n. ----- del -----, con il quale è stato depositato e pubblicato il Piano di lottizzazione nelle forme di legge;

-la deliberazione della Giunta Municipale n. -- del -----, con la quale è stato approvato il Piano di lottizzazione;

-la deliberazione della Giunta Municipale n. -- del -----, con la quale è stata rettificata la precedente deliberazione eliminando l'ultimo punto riguardante gli adempimenti di deposito e pubblicazione già espletati nella fase di adozione e comunque sopra citati;

-le vigenti disposizioni di Legge;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ART.1 - PREMESSE

1.Le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente atto che ha per oggetto l'attuazione di un Piano di lottizzazione di iniziativa privata.

ART.2 - OBBLIGO GENERALE

1.Il Lottizzante, con la firma del presente atto, si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi appresso indicati, precisando che tali oneri e obblighi sono da considerarsi per il Lottizzante vincolanti e irrevocabili fino a completo assolvimento di tutti gli obblighi convenzionali.

ART.3 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1.Il Lottizzante è obbligato in solido con i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, anche in caso di futura alienazione, parziale o totale, a rispettare le disposizioni della presente Convenzione.

2. Gli obblighi assunti dal Lottizzante con la presente Convenzione si trasferiranno anche ad ogni eventuale successivo acquirente e ciò indipendentemente da eventuali diverse e contrarie clausole di vendita, le quali non avranno efficacia nei confronti del Comune e pertanto non saranno opponibili ad esso;

3.In caso di vendita delle aree scoperte oggetto di cessione della presente Convenzione, la garanzia fideiussoria già prestata dal Lottizzante non verrà meno e non potrà essere estinta o ridotta se non dopo che l'avente causa del "Lottizzante" avrà prestato a sua volta idonee garanzie in sostituzione e/o a integrazione.

ART.4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1.Il Lottizzante assume a proprio carico l'obbligo e gli oneri per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come definite dall'art.16 comma 7 e 7-bis del D.P.R.380/2001 ed individuate negli elaborati _____ (strade a servizio degli insediamenti, percorsi pedonali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di telecomunicazione, rete di distribuzione dell'energia elettrica, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato), e comunque:

a. almeno un allacciamento, per ogni stralcio, dei seguenti servizi: acqua, corrente, elettrica, fognature, telefono; all'interno di ciascun comparto l'allaccio spetterà al lottizzante;

b. segnaletica stradale orizzontale e verticale;

c. realizzazione delle opere di urbanizzazione da cedere al comune, consistenti in parcheggi, strade di ingresso, verde pubblico con area giochi attrezzata, percorso ciclo pedonale, dotati di illuminazione pubblica e fognatura.

2. Il Lottizzante, fatti salvi analoghi o separati obblighi a carico di terzi in relazione ad altre proprietà, assume a proprio carico gli oneri per l'esecuzione delle seguenti opere complementari rispetto alle opere di urbanizzazione primaria:

a. allacciamento dell'intero comparto ai pubblici servizi.

3. Il Comune si impegna fin d'ora, onde evitare ritardi di qualsiasi genere, ad attuare tutte le procedure necessarie per rilasciare al Lottizzante i permessi e le autorizzazioni per la realizzazione ed il compimento di quanto previsto ai precedenti punti 1 e 2 del presente articolo.

ART. 5 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria deve avvenire entro dieci anni dalla stipula della presente Convenzione ed è soggetta al rilascio di tanti Permessi di Costruire quanti sono gli stralci attuativi previsti nella tavola PL09, facente parte del presente atto. L'inizio delle stesse opere primarie relative ai singoli stralci attuativi è subordinato alla prestazione di garanzia fideiussoria di importo pari a quello del preventivo delle opere di urbanizzazione primaria previste nel singolo stralcio da attuare. In ogni singolo stralcio attuativo la costruzione di nuovi edifici potrà avvenire non prima del completamento e collaudo della strada e relativo parcheggio (urbanizzazione primarie) e l'agibilità sarà subordinata al completamento del verde pubblico. La costruzione di nuovi edifici potrà avvenire anche dopo la decadenza del presente Piano di lottizzazione e della presente Convenzione purché, nello stralcio attuativo interessato dalla costruzione di nuovi edifici, sia stata completata la realizzazione delle relative opere di urbanizzazione primaria e vengano rispettati gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dallo stesso Piano di lottizzazione.

ART. 6 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione primaria, individuate al precedente art. 4, sono eseguite direttamente dal Lottizzante ai sensi dell'art. 16 comma 2-bis del D.P.R. 380/2001 (art. 45, comma 1 del D.L. 201/2011 "SALVA ITALIA") e comunque a sua cura e spese, eccettuate le opere da realizzare a cura di terzi concessionari a spese del Lottizzante, che saranno eseguite dai concessionari stessi secondo i progetti da essi stessi sviluppati.

2. Le spese tecniche per la redazione del Piano di lottizzazione, per i frazionamenti, per la progettazione e la direzione dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria sono estranee all'oggetto della presente Convenzione.

3. Il costo delle opere di urbanizzazione primaria sarà integralmente scomputato in ragione della sua già nota incidenza e pertanto ogni singolo Permesso di Costruire, esecutivo della lottizzazione, sarà rilasciato senza addebito di oneri di urbanizzazione primaria.

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Oltre a quanto non previsto dal presente atto, si precisa che sono estranee al regime ed agli obblighi della presente Convenzione le seguenti opere:

- a. l'edificazione dei lotti;
- b. posti auto interni ai lotti;
- c. verde privato in genere;
- d. illuminazione degli accessi privati, protezione e automazione elettronica e meccanica degli stessi;
- e. allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private;
- f. recinzioni dei lotti;
- g. strade private e parcheggi privati.

ART. 8 - DIMENSIONAMENTO DI AREE A STANDARD ED AREE EXTRASTANDARD

Le aree adibite a standard che competono al Piano di lottizzazione sono individuate e quantificate nell'allegato 19 – NTA del PdL e nella Tavola PL06, (Allegato "-") facente parte integrante della presente Convenzione.

ART.9 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

L'importo complessivamente preventivato delle opere di urbanizzazione primaria da eseguirsi a cura e spese del Lottizzante ammonta ad Euro _____ (Euro -----/--) oltre Iva e spese tecniche come risulta dal Computo Metrico del Piano di lottizzazione (tavola -- elaborati -----) e più precisamente, in relazione ad ogni stralcio attuativo individuato nella tavola -- -----, ammonta:

primo stralcio euro ----- oltre Iva e spese tecniche

secondo stralcio euro ----- oltre Iva e spese tecniche

2. La polizza fideiussoria deve essere depositata prima del rilascio del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione primaria di ogni singolo stralcio attuativo e deve essere di importo pari a quello delle opere previste e preventivate nello stralcio stesso.

3. La garanzia deve essere estinta dal Comune a esito di favorevole collaudo tecnico delle opere di urbanizzazione primaria ricomprese nello Stralcio attuativo; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta del Lottizzante, quando una parte funzionale delle opere di ogni singolo stralcio attuativo sia stata regolarmente eseguita. Il Comune si impegna a tal fine a eseguire senza indugio le verifiche che il Lottizzante o i suoi aventi causa gli chiedessero.

4. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, in esplicita deroga a quanto prevede al proposito l'art. 1944, secondo comma, del Codice Civile e l'art. 1957. In ipotesi di più Lottizzanti, essi sono obbligati in solido tra loro e così anche i loro fideiussori. Tuttavia, l'escussione del fideiussore è efficace se questi è stato previamente diffidato o messa in mora.

ART.10 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della presente Convenzione da eseguirsi a spese del Lottizzante, si potrà presentare domanda per ottenere i Permessi di Costruire ovvero le segnalazioni certificate di inizio attività (SCIA) per l'edificazione dei singoli lotti privati in conformità al Piano di lottizzazione, con particolare attenzione alle disposizioni contenute nelle relative Norme Tecniche di Attuazione, (Allegato "----") facenti parte integrante del presente atto.

2.L'efficacia dei Permessi di Costruire o delle denunce di inizio attività, in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata al pagamento del contributo di concessione secondo le modalità e garanzie previste dall'art.16 del D.P.R.380/2001, calcolato nella misura in vigore al momento del rilascio del Permesso stesso e operato lo scomputo totale di ciò che sarebbe dovuto per le opere di urbanizzazione primaria.

ART. 11 - COLLAUDO DELLA LOTTIZZAZIONE

1.Ultimate le opere di urbanizzazione primaria e ogni altro adempimento costruttivo di stralcio attuativo, il Lottizzante presenta al Comune una dichiarazione di fine lavori con richiesta di relativo collaudo per ogni singolo stralcio attuativo; le relative opere di urbanizzazione primaria sono collaudate a cura del Comune per mezzo del proprio Ufficio Tecnico.

2.Qualora il Comune non provveda al collaudo entro 60 giorni dalla dichiarazione di fine dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria del singolo stralcio attuativo, ovvero non provveda alla sua approvazione entro i successivi 30 giorni tramite del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole anche ai fini dello svincolo totale della relativa garanzia fideiussoria prestata.

ART.12 - MANUTENZIONE E CESSIONE DELLE AREE PUBBLICHE E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1.La cessione della proprietà delle aree scoperte di uso pubblico, individuate e quantificate secondo l'ordine degli stralci nella nell'allegato 19 – NTA del PdL e nella Tavola PL06, nonché quella delle relative opere di urbanizzazione primaria, individuate negli elaborati dello stesso Piano alla tavole -----, deve avvenire in forma gratuita a favore del concludere la cessione delle aree scoperte di uso pubblico e delle opere di urbanizzazione primaria individuate al comma 1 del presente articolo.

ART.13 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1.Il presente Piano di lottizzazione è costituito dagli elaborati elencati all'articolo 3 Contenuti del Piano delle NTA di PDL.

2.Il Comune tiene la contabilità della volumetria adibita a destinazioni complementari e della sua progressiva consumazione, rilasciandone certificazione a chiunque ne faccia richiesta.

ART.14 - SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali ed accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la presente Convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure gli oneri previsti al comma 4 del precedente articolo 12, sono a carico esclusivo del Lottizzante.

2.Le parti, come sopra convenuto, chiedono la registrazione del presente atto a tassa fissa avendo il presente atto per oggetto la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria soggette all'Imposta sul Valore Aggiunto.

ART.15 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1.Il Comune dichiara espressamente di rinunciare a eventuali diritti di iscrizione di ipoteca legale in dipendenza della presente Convenzione.

2.Il Comune ed il Lottizzante autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente Convenzione affinché siano noti ai terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

3.Ai fini della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che i trasferimenti di tutte le aree e manufatti di cui al presente atto sono fatti in esecuzione del Piano Regolatore Generale e della presente Convenzione; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'art.51 della Legge 21 novembre 2000 n.342, per cui le cessioni delle aree pubbliche e delle opere di urbanizzazione primaria di cui alla presente Convenzione non sono rilevanti ai fini dell'Imposta sul Valore Aggiunto.

Ai sensi della legge 19 maggio 1975 n.ro 151, Pucciarelli Francesco dichiara di essere coniugato
-----.

Le parti mi esonerano dalla lettura degli allegati. Richiesto, io Notaio ho ricevuto e compilato il presente atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia con nastro indelebile a senso di legge, da me, quindi, letto alle parti, che, riscontratolo conforme alla propria volontà, lo approvano, confermano e con me lo sottoscrivono alle ore

