

Repertorio n.5717

Raccolta n.4351-----

CONVENZIONE URBANISTICA PER IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE RICADENTE NEL COMPARTO 5.2 -NUOVO PRINCIPIO INSEDIATIVO A CORTE - IN LOCALITA' TUFOLO, PRESENTATO DALLA DITTA EDILIZIA MODERNA S.r.l.-----

-----REPUBBLICA ITALIANA-----

L'anno duemilaquattordici, il giorno sette del mese di aprile, in Crotone, nel mio studio alla via S. Paternostro.-----

Avanti a me dott. Andrea Proto, notaio in Crotone, iscritto nel Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Catanzaro, Crotone, Vibo Valentia e Lamezia Terme;-----

-----SONO PRESENTI:-----

DA UNA PARTE la signora:-----

Arch. Dominijanni Elisabetta Antonia, nata a Sant'Andrea Apostolo dello Ionio il 21 maggio 1959, domiciliata, per la sua carica, in Crotone, presso la sede del Comune, Piazza della Resistenza, la quale interviene al presente atto in qualità di Dirigente del Settore Urbanistica del Comune di Crotone - C.F. 810002507950;-----

autorizzata alla stipula del presente atto con deliberazione della Giunta comunale n. 49 del 5 marzo 2014, che in copia conforme si allega sub. "A";-----

E DALL'ALTRA il signor:-----

Balestrieri Salvatore, nato a Melissa il 18 luglio 1956, domiciliato per la carica presso l'infrascritta sede sociale, il quale interviene al presente atto in qualità di amministratore e legale rappresentante della società:-----

"EDILIZIA MODERNA S.r.l.", con sede in Melissa, Frazione Torre, Rione Valle di Casa, capitale sociale di Euro 20.800 (ventimilaottocento) interamente versato, iscritta nel registro delle imprese presso la camera di commercio di Crotone al n.01603190792, codice fiscale: 01603190792; avente i poteri per quest'atto a norma del vigente statuto sociale;-----

I componenti della cui identità personale io personalmente sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto, al quale -----

-----PREMETTONO-----

- che il Comune di Crotone è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto Dirigente Generale Regione Calabria n. 18086 del 17/12/2002;-----

In data 10.02.2012 prot. n. 7094, la società "EDILIZIA MODERNA S.r.l.", come sopra rappresentata, ha presentato un piano di lottizzazione per la realizzazione di un complesso residenziale di n. 41 (quarantuno) ville a schiera unifamiliari a due piani f.t. di cui n° 4 (quattro) residenziali destinate a E.R.P., ricadenti nella scheda grafica di P.R.G. 5.2 - Nuovo Principio Insediativo a Corte -in Località Tufolo normata dalle specifiche

prescrizioni della suddetta scheda e da quelle dettate dagli artt. 86-87- 75 e 77 delle N.T.A.-----

Il piano attuativo non comprende l'intero perimetro ma individua una sola area di concentrazione ricadente all'interno del comparto 5.2;-----

Il terreno interessato dal piano di lottizzazione è indicato nel foglio di mappa n° 51 particelle 2725, 4320, 4321, 4322, 4323, 4328, 4329, 4335, 4336, per una superficie complessiva di mq 17.945,00, di proprietà della società "EDILIZIA MODERNA S.r.l.", giusta atto a mio rogito del 12.09.2013, rep. n.5054, registrato a Crotone il 25.9.2013 al n. 3247, trascritto in data 25.9.2013, n. 4159 R.P.-----

Si precisa che le particelle di terreno sopra indicate, ad eccezione della 2725 rimasta invariata, derivano per frazionamento e fusione dalla originarie particelle 2385, 2386, 2726, 2727, 2728, come si evince dal tipo di frazionamento allegato al presente atto sotto la lettera "B".-----

- che il citato Piano di Lottizzazione ha ottenuto i seguenti pareri:-----

Parere Geomorfologico rilasciato dalla Regione Calabria Dipartimento Infrastrutture - Lavori Pubblici in data 09.12.2013 prot. 385491; alle seguenti prescrizioni:-----

- 1 Prima di passare alla fase di progettazione esecutiva , dovranno essere realizzati tutte le opere accessorie atte ad eliminare qualsiasi fenomeno di ristagno lungo l' intero comparto oggetto di studio;-----
- 2 In fase di progettazione esecutiva si dovrà tenere conto delle caratteristiche geomeccaniche dei terreni rinvenuti in fase di indagine fino ad una profondità di 3,70 m. dell' attuale p.c., poichè oltre a risultare poco addensati potrebbero essere esposto a rischi di liquefazione, a causa della falda idrica rinvenuta a profondità variabile tra 2,10 m e 3,50 m dall' attuale p.c.,dovranno essere prese tutte le precauzioni del caso per scongiurare che ciò accada;-----
- 3 L' edificazione dovrà avvenire nel rispetto rigoroso di quanto prescritto dal dr Luca Lamanna, pertanto in fase esecutiva dovranno essere attuati tutti gli accorgimenti tecnici suggeriti e/o deducibili dallo studio geologico, parte integrante del presente piano:-----
- 4 Tenuto conto che le indagini geomorfologiche e geologico-tecniche, effettuate in questa fase, sono finalizzate solo alla verifica della compatibilità delle scelte d' uso del territorio con alla condizione geomorfologiche e geologico-tecniche dell' area, perciò non sostitutive delle indagini puntuali, atte a fornire dati sulla stratigrafica dei singoli lotti, si prescrive ai fini della scelta di soluzioni adeguate per l' utilizzo geotecnico

dei terreni:-----

5 Che il progetto esecutivo di ogni singolo intervento sia sviluppato nel rispetto delle norme tecniche vigenti in zona sismiche,-----

6 Che la relazione geologica di corredo ai singoli progetti sia redatta in conformità a quanto previsto dal D.M. 14 gennaio 2008 e s.m.i. (NTC08), individuando la stratigrafia di dettaglio del sito di conseguenza tipologia e profondità del piano di posa delle fondazioni dei fabbricati e di eventuali opere di sostegno.-----

- Visto il Parere del 3° Settore LL PP trasmesso con nota del 18.11.2013 prot. 5105/int relativo alla reale capacità dei servizi, che condiziona l' intervento alla verifica idraulica del bacino idrografico interessato;-----

- Vista la nota datata 25.03.2013 dell' Enel Distribuzione Gruppo Enel- Divisione Infrastrutture e reti macro area territoriale sud UPG- zona Crotone , relativamente alla richiesta di spostamento impianti di rete o presa non attiva in bassa tensione;-----

- che il progetto presentato , ha individuato e quantificato l'importo relativo alle opere di urbanizzazione primarie da eseguirsi a carico del lottizzante per un importo di € 428.061,00 già maggiorato dal 20%;-----

- che a garanzia dell' esecuzione delle suddette opere, il lottizzante ha presentato fideiussione assicurativa corrispondente alla spesa preventivata N°. RMA20141475; ----

- che l'importo di detta fideiussione è adeguato al costo delle opere di urbanizzazione risultante dal progetto che i proponenti hanno presentato, incrementato del 20% a garanzia dell' automatica rivalutazione di detto importo in conseguenza dell' eventuale mutamento della moneta. -----

Il pagamento delle somme garantite dovrà essere effettuato dalla società bancaria o assicurativa a semplice richiesta del Comune. L'atto liberatorio della polizza avverrà mediante dichiarazione dell'Ente garantito e restituzione della polizza in originale. L'importo della fideiussione può essere ridotto in relazione alle opere realizzate e collaudate. Il collaudo è a totale carico dei proponenti. Il collaudatore verrà nominato dal Comune;---

- che lo stesso progetto, unitamente allo schema di convenzione, è stato approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 49 del 4.3.2014, che allegata al presente atto sotto la lettera "A";-----

- che il costituito lottizzante, proprietario del terreno, dichiara di essere pronto ad assumere, per come con il presente atto assume, gli impegni consequenziali con le prescrizioni, norme tecniche, igieniche e sanitarie, di approvazione di P.R.G. e regolamenti edilizi nonché della presente convenzione come appresso articolata.-----

Si deve ora procedere alla traduzione in apposita conven-



zione delle obbligazioni da assumersi da parte del lottizzante per l'attuazione del Piano di Lottizzazione in parola, per il quale si fa espresso richiamo agli allegati disegni di progetto che, per quanto facciano parte integrante e sostanziale del presente atto vengono controfirmati, depositati agli atti dell'ufficio comunale;-----  
Premesso quanto sopra, che costituisce parte integrante e sostanziale, si conviene e stipula quanto segue: -----  
Il lottizzante presta la più ampia garanzia circa la proprietà dell'immobile oggetto della Lottizzazione, garantisce inoltre che lo stesso è libero da pesi, vincoli, servitù, diritti reali altrui ed usi civici, e dichiara di accettare per loro, successori ed aventi causa, in ordine al Piano di cui in premessa, le condizioni specificate nei seguenti articoli:-----

ART. 1 - ATTI ALLEGATI ALLA PRESENTE CONVENZIONE -----  
Costituiscono parte integrante della presente convenzione le premesse formulate, nonché:-----

- a) Delibera della Giunta n. 49 del 5.3.2014, All. "A", ;
- b) copia tipo di frazionamento n. 18037 del 2.4.2014, All. "B";-----
- c) Copia conforme del certificato di destinazione urbanistica del 18.7.2013 All. "C"; -----
- d) Tavola n. Cinque. "Planimetria generale di intervento" in cui vengono evidenziate le aree da cedere al Comune "All. "D".-----

ART. 2) DESTINAZIONI DELL'AREA E PREVISIONI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE -----

L' area d'intervento , secondo le indicazioni della scheda grafica prescrittiva di P.R.G. è destinata in parte a superficie edificabile , in parte a parcheggi pubblici (Vp) , in parte a verde pubblico primario e secondario Vv; (Vv) ) e strade ; normata, per le disposizioni generali, dall'art. 86-87- 75 e 77 delle Norme Tecniche di Attuazione , fa parte della scheda grafica prescrittiva 5.2 - Nuovo Principio Insediativo a Corte -, in Località Tufolo.-----

Il progetto sopracitato, prevede quanto segue:-----  
realizzazione di edifici destinati ad uso residenziale -

- a) Superficie lorda di pavimento Slp mq. 4.845,15 di cui mq. 484,51 destinati a E.R.P. ;-----
- b) volume max 14.535,45 mc ;
- c) Superficie d'intervento 17.945 mq.
- d) numero piani fuori terra : 2;
- e) Superfici a standard complessivi mq 8.361,66 così distinti: -----

- primarie  
verde pubblico -----
- Vv = 1222,36 mq -----
- secondari -----





verde pubblico -----  
(Vv) = 6.570,61 mq -----  
Parcheggi pubblici -----  
(Vp) = 568,69 mq. -----

Inoltre sono previsti mq. 1.193,66 a strade che il lottizzante realizza e cede al comune.-----

I tipi edilizi sono da considerarsi indicativi e potranno essere variati in sede di rilascio dei singoli permessi a costruire, entro le norme, le superfici e le volumetrie assentite.-----

La lottizzazione ed urbanizzazione del terreno sopra indicato, in fase esecutiva dovrà rispettare le caratteristiche e le indicazioni del planivolumetrico approvato secondo le destinazioni di P.R.G., i regolamenti del Comune, le norme tecniche di attuazione, nonché l'osservanza delle prescrizioni particolari ed elementi vincolanti indicate per l'area 5.2 - Nuovo Principio Insediativo a Corte.-----

La destinazione di tali superfici ed aree è specificata negli elaborati grafici e per l'edificazione dovranno essere osservate le norme generali previste dalle vigenti disposizioni di legge statali e regionali o dai regolamenti comunali, nonché le prescrizioni contenute nei relativi atti della presente convenzione.-----

Tutte le aree, fabbricati ed impianti rimangono vincolati alle destinazioni d'uso indicate nel predetto progetto con facoltà del Comune di modificare in ogni tempo l'utilizzazione specifica delle aree pubbliche per comprovate esigenze collettive, sempre nel rispetto dei limiti fissati dal D.M. n.1444/68 .-----

ART. 3) OBBLIGAZIONI DEL LOTTIZZANTE IN ORDINE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA -----

Ai sensi delle vigenti disposizioni il proponente si obbliga: -----

A cedere gratuitamente al Comune tutte le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primarie e secondarie per come riportate in progetto; -----

A realizzare a proprie cure e spese gli allacciamenti alla rete idrica, fognaria, rete Enel, ecc. alla viabilità comunale secondo le indicazioni degli Uffici Tecnici Comunali e secondo il progetto esecutivo esaminato dall'Ufficio;-----

A includere nei rogiti di vendita le servitù perpetue ed inamovibili, a favore delle aziende, degli elettrodotti, gasdotti ed acquedotti, che interessano il comparto come opere di urbanizzazione primaria. -----

A mettere a disposizione delle Aziende un locale per l'allestimento delle cabine elettriche, qualora la richiesta di potenza , superi le previsioni originarie di progetto; -----

Cosicché per effetto del presente atto si obbliga a realizzare e cedere gratuitamente al Comune, a semplice richiesta del Comune stesso per : -----

• primarie -----

verde pubblico -----

Vv = 1222,36 mq -----

• secondari -----

verde pubblico -----

(Vv) = 6.570,61 mq -----

Parcheggi pubblici -----

(Vp) = 568,69 mq. -----

Strade pari a mq. 1.193,66 (completamento della via Portorico, e parte di via Stati Uniti). -----

Si obbligano a vincolare a parcheggi, a norma dell'art.2 della legge 122 del 24 marzo 1989, nelle aree di pertinenza dei fabbricati, la quantità minima di 1/mq per ogni 10/mc di costruzione. -----

Tutte le su estese cessioni sono fatte, unitamente ai vincoli, ed alle obbligazioni di cui al punto, d) a titolo gratuito. -----

Tali aree individuate nell'allegata tav. n. 5 (Cinque) saranno meglio specificate nei successivi articoli. -----

Ai fini della voltura catastale e della trascrizione nei registri immobiliari si precisa che le aree da cedere al Comune di Crotone verranno individuate in apposito e regolare tipo di frazionamento, che sarà predisposto a cura e spese del lottizzante e sarà allegato alla domanda di voltura dei successivi atti aggiuntivi e rettificativi. -----

Detto frazionamento dovrà essere consegnato prima del rilascio del Permesso di costruire relativo ai fabbricati e la consegna delle aree a qualsiasi titolo cedute, dovrà essere effettuata libera da qualsiasi gravame, peso, persone, cose o manufatti preesistenti e consegnate a semplice formale richiesta del Comune. -----

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, le parti mi esibiscono la copia conforme del certificato di destinazione urbanistica relativo al terreno in oggetto, rilasciato dal comune di Crotone in data 18.7.2013, allegato al presente atto sotto la lettera "C", previa lettura da me notaio datane alle parti, e mi dichiarano che non sono intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici successivamente alla data di rilascio di detto certificato. -----

Il verde ceduto al Comune potrà essere consegnato in gestione al lottizzante, previa richiesta e con l'obbligo del mantenimento e della manutenzione, il tutto da regolare con apposito atto bilaterale. -----

Il lottizzante si obbliga per se e per gli altri aventi causa, a propria cura e spese, a realizzare tutte le opere di urbanizzazione primaria, di si-

stemazione esterna, di allacciamento ai pubblici servizi dettagliatamente descritte nel computo metrico all'allegato al progetto approvato consistenti in:-----

- 1 - Viabilità -----
- 2- opere di difesa idraulica per la regimentazione delle acque di scolo; -----
- 3 - strade, spazi di sosta e di parcheggio e percorsi pedonali riservati al pubblico passaggio eventuale verde di arredo alla viabilità;-----
- 4 - realizzazione dei servizi a rete, come previsto in progetto;-----
- 5 - rete fognante bianca e nera ; -----
- 6 - rete di distribuzione idrica; -----
- 7 - il sistema di distribuzione dell'energia elettrica .-
- 8- rete di illuminazione pubblica; -----
- 9 - gli allacciamenti alle pubbliche reti, ancorché da realizzarsi all' esterno del comparto, ma tali da risultare al diretto servizio del nuovo insediamento. A tali opere sono riconducibili anche le chiusure in maglia dei servizi a rete, da prevedersi per una più corretta funzionalità della gestione dei servizi stessi; -----
- 10 - nucleo di verde attrezzato e relative opere di arredo, piantumazione delle zone a verde con relativo impianto di irrigazione necessario per l' attecchimento delle piante ;-----
- 11- rete telefonica-----
- 12- rete in cavidotto in cls per cablaggio; -----
- 13 - tutte le aree a verde pubblico dovranno essere illuminate ed attrezzate come giardini di quartiere per la sosta e il gioco .-----
- 14 Stade-----

Il proponente si impegna a realizzare tutte le opere di sistemazione , spazi di sosta e a verde o parcheggio strade nelle aree private di pertinenza dei fabbricati.-----

Il lottizzante si obbliga a provvedere alla diretta costruzione delle unità immobiliari relativamente alla quota da destinare ad E.R.P. pari a mq. 484,518 (Quattrocottantaquattro,518) individuata nella tavola 5, e ad applicare i prezzi massimi di vendita stabiliti da normativa Regionale in materia-----

Prima della esecuzione delle suddette opere di urbanizzazione dovrà essere redatto apposito elaborato grafico che dovrà soprattutto rappresentare gli allacci stradali con relative quote, nonché gli innesti alla rete comunale stradale, fognante bianca e nera, idrica, elettrica e telefonica. -----

Tutte le opere di urbanizzazione primaria, previste nel progetto approvato, dovranno essere realizzate a regola



d'arte rispettando tutte le prescrizioni e indicazioni contenute nel parere geomorfologico rilasciato in data 09.12.2013 prot. n. 385491, e nella nota dei LL.PP. del 18.11.2013 prot. 5105/int (eventuali prescrizioni rilasciate sull'area per art. 13 legge 64/74 su nuovo P.R.G.) nonché secondo altre eventuali prescrizioni ed indicazioni degli Uffici e degli Enti preposti ai singoli servizi (Uffici Tecnici comunali, Ufficio Igiene, Enel, ecc.); -- Il lottizzante non potrà trasferire a terzi le obbligazioni inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, né cedere le aree e le opere stesse anche nel caso di trasferimento frazionato a terzi . ----- Il lottizzante si obbliga a provvedere nella progettazione esecutiva appositi spazi da destinare per la raccolta dei rifiuti.-----

ART. 4) MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE PRIMARIE -----

Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere di urbanizzazione primaria risultano definite dal progetto esecutivo delle urbanizzazioni primaria , presentato al Comune di Crotone ed in base al quale verrà rilasciato il Permesso di Costruire per la realizzazione delle stesse. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà comprendere e rispettare tutte le previsioni di P.R.G.. Entro due mesi dal rilascio del permesso di costruire per l'esecuzione delle opere primarie , dovranno essere sottoscritti i contratti per l'esecuzione dei servizi a rete. Eventuali modificazioni ai percorsi o alle caratteristiche delle urbanizzazioni primarie richieste in corso d'opera dal Comune attraverso gli Uffici Tecnici Comunali, per motivi di ordine generale per sopraggiunte nuove situazioni di P.R.G., o per esigenze tecnologiche nel frattempo palesatesi, non si riterranno tali da costituire modifica alla presente convenzione, se l'eventuale onere aggiuntivo a carico della proprietà risulterà non superiore al 15% (quindici per cento) del costo necessario alla realizzazione delle opere come da progetto approvato. La proprietà si impegna pertanto a soddisfare eventuali richieste del Comune in questo senso. In caso che le modificazioni comportino un onere superiore al 15%, la proprietà si impegna a soddisfare le richieste del Comune, contro il versamento di adeguato contributo da parte di quest'ultimo. Tutte le opere di urbanizzazione primaria, come previsto nel progetto presentato, dovranno essere ultimate entro cinque anni dalla data di stipula della presente convenzione, salvo proroghe che potranno essere concesse dell'Amministrazione Comunale. - Prima del rilascio dei Permessi a Costruire dovranno essere approvati i progetti esecutivi di tutte le opere di urbanizzazione primaria, la cui realizzazione dovrà avver-



nire prima dell'esecuzione dei volumi residenziali, salvo le poche opere da concordare con il Settore all'allegando appositi elaborati che realizzate prima si assoggettano a deterioramento, in conseguenza della edificazione dei volumi residenziali.-----

A tal fine i lottizzanti si obbligano a richiedere il relativo permesso di costruire secondo il progetto presentato. La realizzazione delle opere primarie, fermi i termini tassativi per la loro ultimazione, dovrà essere comunque correlata all'attuazione del programma edilizio, nei seguenti termini: -----

d.1) opere da realizzare prima dell'inizio del programma edilizio: -----

- Picchettamento delle strade, degli spazi di sosta e di parcheggio, degli spazi a verde attrezzato, mediante picchetti inamovibili, la cui successiva individuazione in campagna, dovrà essere resa possibile dalla predisposizione di una planimetria di picchettamento contenente le necessarie indicazioni planimetriche ed altimetriche; ---

-sbancamenti relativi alle sedi stradali, agli spazi di sosta e parcheggi nonché alle aree di pertinenza dei lotti, salvaguardando, anche in questa fase, che fenomeni di instabilità del terreno di risulta o l'azione delle acque di eventuali fenomeni piovoschi, provochi cadute di fango sulle strade o lottizzazioni limitrofe; -----

- sistemazione delle zone a verde giusto quanto disposto dall'art.27 comma 7 delle sistemazione idrogeologico, per tutta l'area d'intervento; -----

- definizione delle sedi stradali con esclusione del manto stradale; -----

- definizione delle aree a verde, di sosta, di percorsi pedonali, illuminazione (con esclusione dei corpi illuminanti), ecc. per dare un senso compiuto all'intervento; ..

d.2) Opere da realizzare durante l'esecuzione del PdL e comunque prima del rilascio dei certificati di agibilità:

-canalizzazione dei servizi a rete sulla viabilità principale; -----

-realizzazione muri di sostegno e di contenimento relativi alle sedi stradali;-----

- rete fognante con predisposizione degli imbocchi per le singole immissioni;-----

-condutture per la distribuzione dell'acqua e del gas-  
rete di distribuzione dell'energia elettrica a media tensione e eventuali cabine di trasformazione sulla viabilità secondaria;-----

- predisposizione delle canalizzazioni relative alle reti telefoniche e per la cablatura (ove si prevedano su aree che saranno successivamente cedute al Comune-----

La proprietà è tenuta a comunicare in tempo utile all'Amministrazione Comunale le date ed i nominativi del-

le ditte assuntrici dei lavori al fine di poter predisporre i necessari controlli. La proprietà è altresì tenuta a realizzare, contemporaneamente all'esecuzione dei singoli edifici, gli allacciamenti alle fognature ed alle utenze dei servizi a rete citati.

d.3) Opere da realizzare al completamento del programma edilizio generale ovvero al completamento di ogni singolo stralcio funzionale:

-pavimentazione delle sedi stradali, dei parcheggi e dei passaggi pedonali; -impianto di illuminazione pubblica corredato di tutti gli accessori e perfettamente funzionanti;

- piantumazione delle zone a verde con relativo impianto di irrigazione necessario per l'attecchimento delle piante.

Al Comune è riconosciuta la facoltà di richiedere l'anticipata realizzazione di una o più tra le precedenti citate opere primarie a causa dell'avanzata attuazione del programma edilizio o per esigenze tecniche più generali. A garanzia dell'esecuzione delle suddette opere, i lottizzanti hanno prestato fideiussione assicurativa corrispondente alla spesa preventivata per la realizzazione delle opere in questione, con polizza N° RMA20141475 emessa dal CONSORZIO FIDICONLAZIO, con sede in Roma, P.I. 12124661005, in data 31.3.2014, di Euro 428.061,00 (quattrocentoventottomila sessantuno virgola zero zero).

L'importo di detta fideiussione e' adeguato al costo delle opere di urbanizzazione risultante dai progetti esecutivi che i lottizzanti hanno presentato, incrementato del 20% a garanzia dell'automatica rivalutazione di detto importo in conseguenza dell'eventuale mutamento della moneta.

In riferimento al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione trasmesso il Comune si riserva di richiedere eventuali integrazioni degli elaborati tecnico documentali per la conformità dello stesso al D.P.R.n.554/1999 sez.IV.

Pertanto resta convenuto tra le parti che eventuali aumenti degli importi relativi alla esecuzione dei lavori delle opere di urbanizzazione resisi necessari per l'adeguamento del progetto al predetto D.P.R. n.554/1999 sez. IV, dovranno essere opportunamente garantiti da integrazione della suddetta polizza fidejussoria già presentata.

Il pagamento delle somme garantite dovrà essere effettuato dalle Società a semplice richiesta del Comune. L'atto liberatorio della polizza avverrà mediante dichiarazione dell'Ente garantito che liberi le Società da ogni responsabilità in ordine alla garanzia prestata e consegna



dell'originale della polizza. L'importo della fideiussione può essere ridotto annualmente in relazione alle opere realizzate e collaudate. -----

**ART. 5) POTERI DI CONTROLLO DELL' AMMINISTRAZIONE COMUNALE E PRESA IN CARICO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE** -----

Il lottizzanti si obbliga a comunicare la data di ultimazione degli impianti eseguiti (reti di distribuzione energia elettrica, acqua, illuminazione pubblica). Conseguentemente tali impianti passeranno in proprietà rispettivamente al Comune, che per i servizi di concessione provvederà a consegnarli al concessionario, all' Enel ed agli altri Enti di competenza che provvederanno alla manutenzione degli stessi, mentre l'istituzione delle necessarie servitù sulle aree dovrà essere effettuata a cura e spese dei proprietari. Tutti gli impianti eseguiti nonché gli immobili cabine di trasformazione o di decompressione, ecc. saranno assunti in carico dal Comune solo a seguito del collaudo. A lavori eseguiti e dietro richiesta dei lottizzanti, il Comune di Crotone, verificata la perfetta esecuzione degli stessi, libererà la garanzia e prenderà in carico le strade, gli spazi di sosta e di parcheggio, le fognature, verde e se non precedentemente acquisite, la rete idrica, la rete dell' energia elettrica ivi comprese le cabine di trasformazione, la rete di illuminazione, le eventuali quote di verde attrezzato, ove ciò sia previsto dalla presente convenzione, come indicato negli elaborati tecnici e meglio precisato nel progetto delle opere di urbanizzazione primaria. La presa in carico di tali opere è comunque subordinata alle seguenti condizioni : -----

- a) che le opere relative siano completamente e regolarmente eseguite e collaudate; -----
- b) che le opere presentino carattere di pubblica utilità per essere inserite fra i beni comunali; -----
- c) le spese di collaudo e di frazionamento delle aree relative alle urbanizzazioni primarie e secondarie che il Comune assumerà in carico, saranno a carico del lottizzante; -----
- d) le opere di urbanizzazione primaria dovranno in ogni caso risultare complete al momento della ultimazione degli edifici e comunque non più tardi dei cinque anni previsti a partire dalla data del rilascio del Permesso di Costruire. E' riconosciuto all'Amministrazione Comunale il diritto di fare uso della somma versata quale garanzia, per la realizzazione di quelle opere di cui avesse richiesto l'anticipata realizzazione, nel caso di diniego da parte dei lottizzanti, o dei suoi successori od aventi causa. -----

**ART. 6) CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE** -----

Il rilascio dei singoli Permessi di Costruire è subordinato:

- alla stipula della presente convenzione;  
- All'approvazione dei progetti esecutivi di tutte le opere di urbanizzazione primarie, la cui realizzazione dovrà avvenire prima della esecuzione dei volumi residenziali, salvo le poche opere da concordare con il Settore, allegando appositi elaborati che realizzati prima si assoggettano a deterioramento in conseguenza della edificazione dei volumi residenziali;

- all'avvenuto ritiro del Permesso di Costruire relativo al " Progetto delle opere di urbanizzazione primaria " ed al soddisfacimento di specifiche condizioni in ordine alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria secondo il previsto programma edilizio;  
- all'avvenuta richiesta dei preventivi relativi ai servizi a rete BT, acquedotto, gasdotto, illuminazione pubblica;

- il rilascio del permesso di costruire per ogni singolo intervento edilizio è subordinato inoltre all'accertamento della preventiva predisposizione degli allacciamenti alla rete comunale, delle opere fognanti, di distribuzione di energia elettrica, nonché alla realizzazione della sede viaria necessaria per i lotti da edificare; E' fatto obbligo al titolare del Permesso di Costruire di trasmettere ad edificio ultimato nei tempi e nei modi previsti nel Permesso di Costruire, una dichiarazione, a firma del Direttore dei Lavori che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità delle opere eseguite rispetto al progetto autorizzato. Il titolare del Permesso di Costruire è tenuto a presentare domanda per il rilascio del certificato di agibilità, corredata dalla documentazione prevista dalla normativa vigente. In caso di dimissioni del Direttore dei Lavori, il titolare del Permesso di Costruire è tenuto a provvedere a nominare un nuovo Direttore dei Lavori. Il titolare del Permesso di Costruire è direttamente responsabile delle opere realizzate fino al rilascio del certificato di agibilità. In corso di costruzione dei fabbricati le eventuali richieste di volture dei Permessi di Costruire rilasciate, dovranno essere accompagnate da una dichiarazione a firma del titolare e del Direttore dei lavori, nella quale sia certificato lo stato di consistenza dell'opera autorizzata nonché la conformità. Nel caso di richiesta di proroghe o rinnovo della convenzione urbanistica, dovrà essere certificata la conformità di tutte le opere realizzate. La concessione del certificato di agibilità per ogni edificio sarà comunque subordinata all'esistenza ed al perfetto funzionamento di rete fognante, acquedotto, ed energia elettrica in BT, nonché alla rea-



lizzazione di tutte le altre opere relative allo stralcio funzionale in cui l'edificio in oggetto venga a trovarsi. Nell'esecuzione degli interventi edilizi saranno rispettate tutte le norme generali e particolari, le prescrizioni regolamentari vigenti in materia urbanistica ed edilizia, ed inoltre le specifiche prescrizioni contenute nel parere del settore 2 Geologico Regionale, del Dipartimento Lavori Pubblici ed Acque, del Dipartimento Settore Pianificazione Territoriale Assessorato Urbanistica e Uffici Tecnici Comunali. -----

ART. 7) PATTI GENERALI E CLAUSOLE PARTICOLARI -----

Patti generali : La manutenzione di tutte le aree ed opere pubbliche o di uso pubblico comprese nel progetto, avverrà a cura e spese della società lottizzante, fino al momento in cui le opere e le aree stesse passeranno in carico al Comune. La presente convenzione ha una validità di anni dieci a partire dalla data di stipula della stessa. -----

Il lottizzante si obbliga a trascrivere i patti della presente convenzione nei rogiti di compravendita delle aree oggetto di Piano di Lottizzazione. In ogni caso per eventuali inadempimenti ai patti, il lottizzante verrà ritenuto responsabile nei confronti del Comune a tutti gli effetti. La società lottizzante si obbliga altresì a consentire l'accesso ai terreni limitrofi e confinanti e alle aree che sono oggetto di cessione al Comune di Crotone. clausole particolari : -----

La società lottizzante garantisce, per come risulta dalla certificazione prodotta, che le aree da cedere al Comune sono libere da vincoli, ipoteche o altri gravami. La proprietà si impegna, per quanto riguarda il frazionamento delle aree di urbanizzazione primaria, a presentare adeguata fideiussione per la redazione dei frazionamenti delle aree da cedere all'Amministrazione Comunale che verrà svincolata al momento dell'atto di acquisizione delle stesse. E' riconosciuto all'Amministrazione Comunale il diritto di far uso della somma versata a garanzia nel caso di mancata presentazione del frazionamento dopo che siano trascorsi quarantacinque giorni dalla richiesta fatta alla proprietà. La garanzia potrà essere costituita a mezzo di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, il cui importo deve essere concordato con l'Ufficio Urbanistica Comunale. In caso di inottemperanza l'Amministrazione Comunale potrà provvedere d'ufficio a predisporre quanto richiesto, utilizzando la somma versata a garanzia e facendo gravare sulla proprietà l'eventuale maggiore spesa. -----

Il pagamento delle somme garantite dovrà avvenire su semplice richiesta del Comune. L'atto liberatorio della polizza avverrà mediante dichiarazione da parte del Comune



che liberi la Società da ogni responsabilità in ordine alla garanzia prestata e consegna dell'originale della polizza.

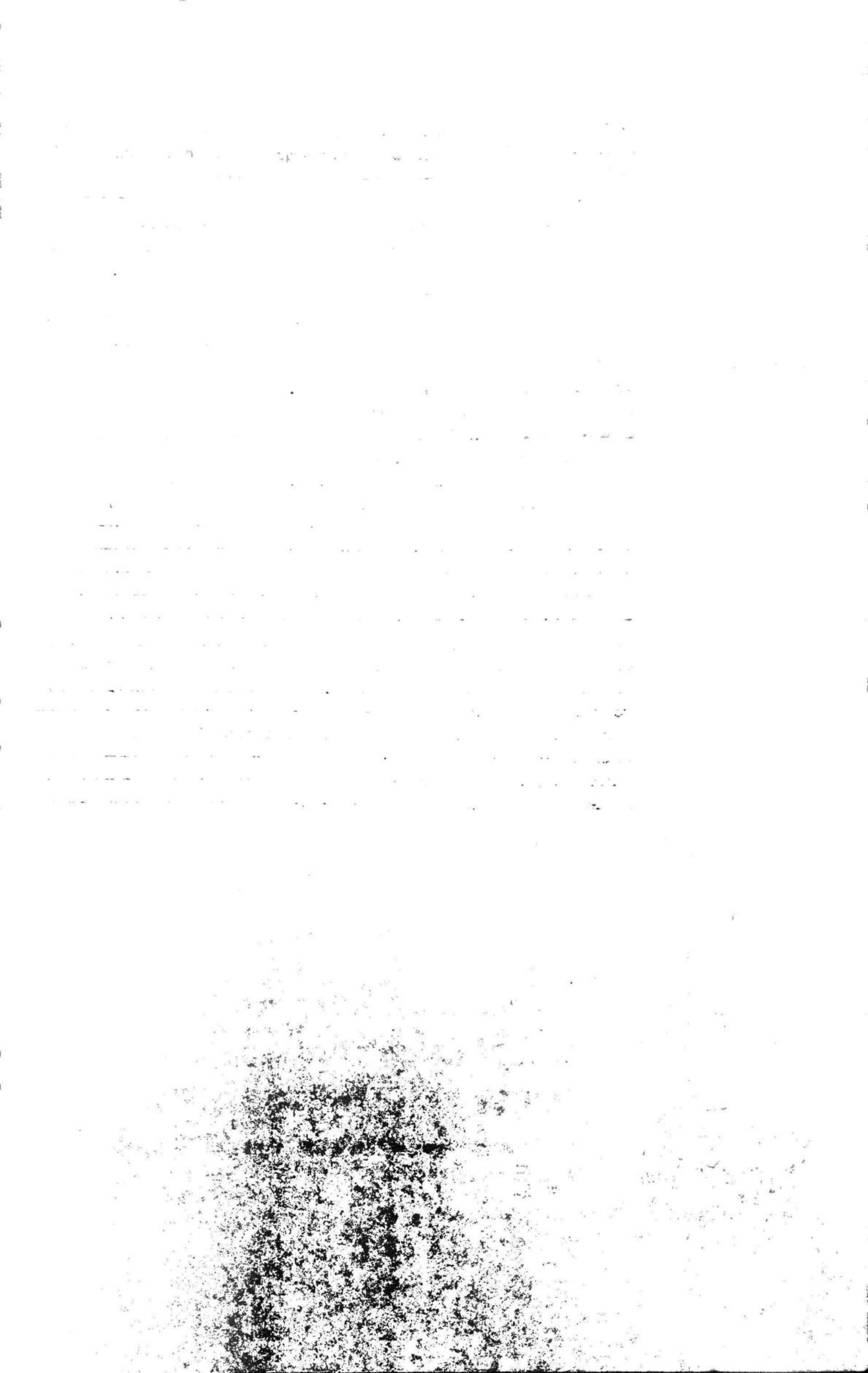
ART. 8) SANZIONI Per quanto attiene la parziale o mancata attuazione delle opere di urbanizzazione primaria, trascorsi i sei mesi concessi per la loro regolarizzazione, si procederà a far ultimare o correggere quanto incompleto o mal eseguito utilizzando la somma versata a garanzia e facendo gravare sul lottizzante l' eventuale maggior spesa. Le spese del presente atto e conseguenti sono a carico delle società proponenti , la quale, per quanto riguarda la cessione delle aree, chiede l'applicazione delle agevolazioni fiscali previste dall' Art. 32 II<sup>a</sup> comma del D.P.R. 29.09.1973 n. 601, richiamati dalla legge N° 10 del 28.01.1977 Art. 20, e successive ed eventuali modificazioni ed integrazioni. La parte si dispensa dalla lettura degli allegati, dichiarando di averne esatta conoscenza.

Il presente atto, scritto da persona di mia fiducia su circa ventisette facciate di sette fogli è stato da me notaio letto alle parti, che lo approvano e lo sottoscrivono alle ore tredici.

firmato: Dominijanni Elisabetta Antonia; Balestrieri Salvatore

firmato: Andrea Proto - Notaio

segue impronta del sigillo









Comune di Crotona

Deliberazione della Giunta comunale

N° 49

COPIA

**OGGETTO:** PRESA ATTO E DEFINIZIONE AMBITO MINIMO D' INTERVENTO, PER L' ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE RICADENTE ALL' INTERNO DELLA SCEDA GRAFICA DI P.R.G. 5.2 - NUOVO PRINCIPIO INSEDIATIVO A CORTE - , IN LOCALITÀ TUFOLO - PRESENTATO DALLA DITTA: EDILIZIA MODERNA S.R.L. IN PERSONA DELL'AMMINISTRATORE UNICO LEGALE RAPPRESENTANTE SIG. BALESTRIERI SALVATORE CON SEDE LEGALE IN TORRE MELISSA VIA RIONE VALLE CASA 88814 P.IVA N. 01603190792. APPROVAZIONE PIANO LOTTIZZAZIONE.

L'anno Duemilaquattordici il giorno Cinque del mese di Marzo nella Sede Municipale alle ore 17,10.

La Giunta Comunale legalmente convocata, si è radunata sotto la presidenza del Sindaco, Avv. Peppino Vallone, nelle persone dei Signori:

Sono Presenti:

		SI	NO
1) VALLONE Avv. PEPPINO	- Sindaco	X	
2) CURATOLA Prof.ssa ANNA - Vice Sindaco	- Assessore	X	
3) BARRETTA Sig. FRANCESCO	- Assessore		X
4) CANDIGLIOTA Ing. SANTO EMILIO	- Assessore	X	
5) ESPOSITO Prof. FILIPPO	- Assessore	X	
6) GIUNGATA Dr.ssa ANTONIETTA	- Assessore	X	
7) MEGNA Avv. MARIO	- Assessore	X	
8) MOLE' Sig. CLAUDIO	- Assessore	X	
9) RUPERTO Arch. SALVATORE	- Assessore	X	

Vi è l'assistenza del Segretario Generale Dr.ssa Teresa Mansi.

## LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

Il Comune di Crotona è dotato di nuovo Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Dirigente Generale della Regione Calabria n.18086 del 17 dicembre 2002;

L'art. 75 delle N.T.A. del P.R.G. definisce per ogni area di trasformazione il relativo perimetro d'intervento;

Lo stesso articolo 75 punto 4 delle N.T.A. del P.R.G. prevede che: "i piani attuativi o le concessioni edilizie convenzionate possono non ricomprendere l'intero perimetro dell'area di trasformazione. In tal caso spetta al dirigente o al responsabile di servizio con apposito provvedimento e alla Giunta Comunale definire l'ambito minimo d'intervento"; inoltre lo stesso art. 75 al punto 7 precisa che per esigenze comprovate e determinate da situazioni di fatto possono essere apportate leggere modifiche alle schede rispettando comunque gli obiettivi e gli elementi costitutivi della scheda;

In data 10.02.2012 prot. n. 7094, il sig. Salvatore Balestrieri nato a Melissa, (KR) il 18.07.1956 in qualità di Amm. Unico della Edilizia Moderna srl con sede in Torre Melissa alla via Rione Valle di case, ha presentato un piano di lottizzazione per la realizzazione di un complesso residenziale di n. 41(quarantuno) ville a schiera unifamiliari a due piani f.t. di cui n° 4 (quattro) destinate a E.R.P., ricadenti nella scheda grafica di P.R.G. 5.2 - Nuovo Principio Insediativo a Corte -,in Località Tufolo normata dalle specifiche prescrizioni della suddetta scheda e da quelle dettate dagli artt. 86-87- 75 e 77 delle N.T.A.;

Il piano attuativo non comprende l'intero perimetro ma individua una sola area di concentrazione ricadente all'interno del comparto 5.2;

Il terreno interessato dal piano di lottizzazione è indicato nel foglio di mappa n° 51 particelle 2385, - 2386, - 2725, - 2726, - 2727, - 2728, per una superficie complessiva di mq 17.945,00; di proprietà del sig. Salvatore Balestrieri nato a Melissa, (KR) il 18.07.1956 in qualità di Amm. Unico della Edilizia Moderna srl con sede in Torre Melissa alla via Rione Valle di case, giusto atto redatto da Notaio Andrea Proto in data 12.09.2013 rep. n°5054 raccolta n° 3850;

Considerato:

- che la proposta presentata dalla Edilizia Moderna srl in persona dell' amm. unico e legale rapp. sig. Salvatore Balestrieri, si configura come ambito minimo in quanto dotato di propria autonomia funzionale ed pertanto è conforme alle previsioni del P.R.G..

La proposta presentata dal proprietario consta di:

Piano di lottizzazione composto dai seguenti elaborati depositati presso il IV Settore Urbanistica

### opere di urbanizzazione:

Tav 1 - Relazione

Tav 1/bis Relazione programmi lavori -

Tav 2 - Corografia

Tav3 - Stralcio di P.R.G.

Tav 4 - Scheda di P.R.G.

Tav 5 - Planimetria Generale di intervento

Tav 5/A- Planimetria strade

- Tav 5/b - Planimetria rete idrica e fognaria
- Tav 5/C - Planimetria impianto di illuminazione
- Tav 5/D - Planimetria verde attrezzato
- Tav 6 - Planimetria- profilo- sezione strada tipo
- Tav 7/A- Particolari costruttivi rete di pubblica illuminazione
- Tav 7/B Particolari costruttivi ed opere d' arte rete fognaria
- Tav 7/C Particolari costruttivi ed opere d' arte rete idrica
- Tav 8 Particolari pavimentazione
- Tav 9 Computo metrico
- Tav 10 Elenco prezzi
- Tav 11 Quadro economico

**Progetto relativo alla realizzazione delle ville**

- Tav 1- Relazione Tecnica Generale Integrativa
- Tav 2- Schema dell' assetto planivolumetrico unitario  
 Profilo Nord - Est - Viste d' insieme
- Tav 3 Tipologia Edilizia Tipo ( piante- prospetti - sezioni)

- **che** la proposta di piano attuativo è corredata dal progetto definitivo delle opere di urbanizzazione nel rispetto di quanto prescritto nella scheda grafica 5.2;
- **che** per l' esecuzione delle opere di urbanizzazione dovrà essere prodotta formale richiesta di permesso di costruire;
- **che** le opere di urbanizzazione saranno realizzate preventivamente al rilascio delle singole concessioni degli episodi edilizi;
- **che** la ditta in premessa ha necessità di realizzare nel comparto 5.2 edifici per n. 41 villette a schiera unifamiliari a due piani f.t. per una superficie complessiva di mq. 4.845,15 di cui n° 4 residenziali destinate a E.R.P, per una superficie di mq. 484,51, prevedendo, inoltre, le seguenti opere:
  - 1 Completamento della strada di via Portorico, e la realizzazione di parte di via Stati Uniti da cedere al comune identificate nella ( tavola 5)
  - 2 Opere di urbanizzazione primarie ;
  - 3 Sistemazione esterne a verde, parcheggi e piantumazioni;
  - 4 Rete e sottoservizi ;
  - 5 Il lottizzante si obbliga a provvedere alla diretta costruzione delle unità immobiliari relativamente alla quota da destinare ad E.R.P. pari a mq. 484,51 (Quattrocentotrentaquattro,51)individuata nella tavola 5, e ad applicare i prezzi di vendita stabiliti dalla normativa Regionale in materia;
  - 6 In fase di progettazione esecutiva dovranno essere specificati e rispettati tutti gli obblighi normativi in materia di risparmio energetico degli edifici.

Che il citato piano di lottizzazione ha ottenuto i seguenti pareri:

- **Parere Geomorfologico** rilasciato dalla Regione Calabria Dipartimento Infrastrutture - Lavori Pubblici in data 09.12.2013 prot. 385491; contenente le seguenti prescrizioni:





- 1 Prima di passare alla fase di progettazione esecutiva, dovranno essere realizzate tutte le opere accessorie atte ad eliminare qualsiasi fenomeno di ristagno lungo l'intero comparto oggetto di studio;
- 2 In fase di progettazione esecutiva si dovrà tenere conto delle caratteristiche geomeccaniche dei terreni rinvenuti in fase di indagine fino ad una profondità di 3,70 m dell'attuale p.c., poichè oltre a risultare poco addensati potrebbero essere esposti a rischi di liquefazione, a causa della falda idrica rinvenuta a profondità variabile tra 2,10 m e 3,50 m dall'attuale p.c., dovranno essere prese tutte le precauzioni del caso per scongiurare che ciò accada;
- 3 L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto rigoroso di quanto prescritto dal dr Luca Lamanna, pertanto in fase esecutiva dovranno essere attuati tutti gli accorgimenti tecnici suggeriti e/o deducibili dallo studio geologico, parte integrante del presente piano;
- 4 Tenuto conto che le indagini geomorfologiche e geologico-tecniche, effettuate in questa fase, sono finalizzate solo alla verifica della compatibilità delle scelte d'uso del territorio con alla condizione geomorfologiche e geologico-tecniche dell'area, perciò non sostitutive delle indagini puntuali, atte a fornire dati sulla stratigrafia dei singoli lotti, si prescrive ai fini della scelta di soluzioni adeguate per l'utilizzo geotecnico dei terreni:
- 5 Che il progetto esecutivo di ogni singolo intervento sia sviluppato nel rispetto delle norme tecniche vigenti in zona sismiche,
- 6 Che la relazione geologica di corredo ai singoli progetti sia redatta in conformità a quanto previsto dal D.M. 14 gennaio 2008 e s.m.i. (NYC08), individuando la stratigrafia di dettaglio del sito di conseguenza tipologia e profondità del piano di posa delle fondazioni dei fabbricati e di eventuali opere di sostegno.

- Visto il Parere del 3° Settore LL PP trasmesso con nota del 18.11.2013 prot. 5105/int relativo alla reale capacità dei servizi, che condiziona l'intervento alla verifica idraulica del bacino idrografico interessato;
- Vista la nota datata 25.03.2013 dell'Enel Distribuzione Gruppo Enel- Divisione Infrastrutture e reti macro area territoriale sud UPG- zona Crotone, relativamente alla richiesta di spostamento impianti di rete o presa non attiva in bassa tensione;

Vista la Legge Urbanistica Regionale 16 aprile 2002, n. 16;

Vista la Circolare Regionale 7 marzo 2003, n. 770;

Visto il T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, D.lgs. 267/2000;

Visto il parere espresso ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 26.07.2000, che si allega, alla presente deliberazione quale parte integrante della stessa;

Con voto unanime e legalmente espresso;

#### DELIBERA

1. La premessa è parte integrante e sostanziale della presente Deliberazione
2. Di prendere atto e fare propria la definizione dell'ambito minimo di intervento individuato ai sensi dell'art. 75 delle N.T.A. del P.R.G. vigente
3. Approvare il piano di lottizzazione con relativo schema di convenzione urbanistica allegato, così come in premessa descritto e come da progetto depositato presso il 4° Settore, ricadente all'interno della scheda grafica 5.2 - Nuovo Principio Insediativo a Corte -, in Località Tufolo;
4. Demandare al dirigente di settore le conseguenziali;

5. Di rendere il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. 267/2000, a seguito di separata votazione dall'esito unanime;
6. Di pubblicare la presente deliberazione sul sito internet del Comune ai sensi e per gli effetti del regolamento approvato con deliberazione della G.C. n. 318/2007.

**SETTORE 4 - PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO**  
Responsabile del procedimento: Dominjanni Elisabetta Antonia

UNE di CROCI



Comune di Crotona

Deliberazione della Giunta comunale

Parere tecnico

Copi

Oggetto:

Preso atto e definizione ambito minimo d' intervento, per l' attuazione del piano di lottizzazione ricadente all' interno della scheda grafica P.R.G. 5.2 - Nuovo Principio Insediativo a Corte - , in Località Tufolo presentato dalla Ditta: Edilizia Moderna s.r.l. in persona del amministratore Unico Legale Rappresentante Sig. Balestrieri Salvatore con sede legale in Torre Melissa via Rione Valle di Casa 88814 P. iva 01603190792

Deliberazione della Giunta comunale Nr. 49 Reg. del 05.03.2014

Sulla proposta di deliberazione di cui in oggetto, essendo conforme alle norme e alle regole tecniche che sovrintendono la specifica materia, si esprime, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. n. 267/2000 in ordine alla sola regolarità tecnica il seguente parere:  
FAVOREVOLE

Si attesta inoltre che la presente proposta, non comportando riflessi diretti o indiretti sulla situazione economica e finanziaria o sul patrimonio dell'Ente non comporta la richiesta del parere contabile del Responsabile di Ragioneria ex art. 49 del Dlgs 267/2000.

Crotona li, 05-03-2014

La Dirigente  
F.to Arch. Elisabetta Antonia Dominijanni

Proposta n. GIUNT - 60-2014





**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA PER IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE RICADENTE NEL COMPARTO 5.2 -NUOVO PRINCIPIO INSEDIATIVO A CORTE - IN LOCALITA' TUFOLO, PRESENTATO DALLA DITTA EDILIZIA MODERNA S.r.L. in persona dell' amministratore Unico Legale Rappresentante Sig. Balestrieri Salvatore con sede legale in Torre Melissa via Rione Valle di Casa 88814 P.iva n. 01603190792.**

L'anno duemilaquattordici il giorno.....del mese di ..... in Crotona ;

Innanzi a me Dr. ...., quale Ufficiale rogante si sono personalmente costituiti:

- DA UNA PARTE la signora ..... ,nata a ..... , domiciliata , per la sua funzione, in Crotona, presso la sede del Comune, Piazza della Resistenza , il quale interviene al presente atto in qualità di Dirigente del Settore Urbanistica del Comune di Crotona C.F. 810002507050.

- E DALL'ALTRA il Signor:

La Ditta: Edilizia Moderna srl. in persona dell' amministratore Unico Legale Rappresentante Sig. Balestrieri Salvatore nato a Melissa il ..... codice fiscale ..... , con sede legale in Torre Melissa via Rione Valle di Casa 88814, iscritta al registro delle imprese di Crotona P.iva n. 01603190792

Il predetto Signore, nel prosieguo del presente atto , potrà essere più brevemente denominato lottizzante.

Il comparsente , della cui identità personale io ..... sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto e rinunciano concordemente e col mio consenso all'assistenza dei testimoni.

PREMESSO

- che il Comune di Crotona è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto Dirigente Generale Regione Calabria n. 18086 del 17/12/2002;

In data 10.02.2012 prot. n. 7094, il sig. Salvatore Balestrieri nato a Melissa, (KR) il 18.07.1956 in qualità di Amm. Unico della Edilizia Moderna srl con sede in Torre Melissa alla via Rione Valle di case, ha presentato un piano di lottizzazione per la realizzazione di un complesso residenziale di n. 41(quarantuno) ville a schiera unifamiliari a due piani f.t. di cui n° 4 (quattro) residenziali destinate a E.R.P., ricadenti nella scheda grafica di P.R.G. 5.2 - Nuovo Principio Insediativo a Corte -,in Località Tufolo normata dalle specifiche prescrizioni della suddetta scheda e da quelle dettate dagli artt. 86-87- 75 e 77 delle N.T.A.

- Il piano attuativo non comprende l'intero perimetro ma individua una sola area di concentrazione ricadente all'interno del comparto 5.2;

Il terreno interessato dal piano di lottizzazione è indicato nel foglio di mappa n° 51 particelle 2385, - 2386, - 2725, - 2726, - 2727, - 2728, per una superficie complessiva di mq 17.945,00, di proprietà del sig. Salvatore Balestrieri nato a Melissa, (KR) il 18.07.1956 in qualità di Amm. Unico della Edilizia Moderna srl con sede in Torre Melissa alla via Rione

Valle di case, giusto atto redatto da Notaio Andrea Proto in data 12.09.2013 rep. n°5054  
raccolta n° 3850.

- che il citato Piano di Lottizzazione ha ottenuto i seguenti pareri :

Parere Geomorfologico rilasciato dalla Regione Calabria Dipartimento Infrastrutture -  
Lavori Pubblici in data 09.12.2013 prot. 385491; alle seguenti prescrizioni:

- 1 Prima di passare alla fase di progettazione esecutiva , dovranno essere realizzati tutte le opere accessorie atte ad eliminare qualsiasi fenomeno di ristagno lungo l' intero comparto oggetto di studio;
  - 2 In fase di progettazione esecutiva si dovrà tenere conto delle caratteristiche geomeccaniche dei terreni rinvenuti in fase di indagine fino ad una profondità di 3,70 m. dell' attuale p.c., poichè oltre a risultare poco addensati potrebbero essere esposto a rischi di liquefazione, a causa della falda idrica rinvenuta a profondità variabile tra 2,10 m e 3,50 m dall' attuale p.c.,dovranno essere prese tutte le precauzioni del caso per scongiurare che ciò accada;
  - 3 L' edificazione dovrà avvenire nel rispetto rigoroso di quanto prescritto dal dr Luca Lamanna, pertanto in fase esecutiva dovranno essere attuati tutti gli accorgimenti tecnici suggeriti e/o deducibili dallo studio geologico, parte integrante del presente piano:
  - 4 Tenuto conto che le indagini geomorfologiche e geologico-tecniche, effettuate in questa fase, sono finalizzate solo alla verifica della compatibilità delle scelte d' uso del territorio con alla condizione geomorfologiche e geologico-tecniche dell' area, perciò non sostitutive delle indagini puntuali, atte a fornire dati sulla stratigrafia dei singoli lotti, si prescrive ai fini della scelta di soluzioni adeguate per l' utilizzo geotecnico dei terreni:
  - 5 Che il progetto esecutivo di ogni singolo intervento sia sviluppato nel rispetto delle norme tecniche vigenti in zona sismiche,
  - 6 Che la relazione geologica di corredo ai singoli progetti sia redatta in conformità a quanto previsto dal D.M. 14 gennaio 2008 e s m.i. (NTC08), individuando la stratigrafia di dettaglio del sito di conseguenza tipologia e profondità del piano di posa delle fondazioni dei fabbricati e di eventuali opere di sostegno.
- **Visto** il Parere del 3° Settore LL PP trasmesso con nota del 18.11.2013 prot. 5105/int relativo alla reale capacità dei servizi, che condiziona l' intervento alla verifica idraulica del bacino idrografico interessato;
- **Vista** la nota datata 25.03.2013 dell' Enel Distribuzione Gruppo Enel- Divisione Infrastrutture e reti macro area territoriale sud UPG- zona Crotone , relativamente alla richiesta di spostamento impianti di rete o presa non attiva in bassa tensione;

- che il progetto presentato, ha individuato e quantificato l'importo relativo alle opere di urbanizzazione primarie da eseguirsi a carico del lottizzante per un importo di € 428.061,00 già maggiorato dal 20%;

- che a garanzia dell'esecuzione delle suddette opere, il lottizzante ha presentato fideiussione assicurativa o bancaria corrispondente alla spesa preventivata N° \_\_\_\_\_;

- che l'importo di detta fideiussione è adeguato al costo delle opere di urbanizzazione risultante dal progetto che i proponenti hanno presentato, incrementato del 20% a garanzia dell'automatica rivalutazione di detto importo in conseguenza dell'eventuale mutamento della moneta.

Il pagamento delle somme garantite dovrà essere effettuato dalla società bancaria o assicurativa a semplice richiesta del Comune. L'atto liberatorio della polizza avverrà mediante dichiarazione dell'Ente garantito e restituzione della polizza in originale. L'importo della fideiussione può essere ridotto in relazione alle opere realizzate e collaudate. Il collaudo è a totale carico dei proponenti. Il collaudatore verrà nominato dal Comune;

- che lo stesso progetto, unitamente allo schema di convenzione, è stato approvato con deliberazione della Giunta Comunale n.....del....., che si allega al presente atto sotto la lettera (.....)

- che il costituito lottizzante, proprietario del terreno, dichiara di essere pronto ad assumere, per come con il presente atto assume, gli impegni consequenziali con le prescrizioni, norme tecniche, igieniche e sanitarie, di approvazione di P.R.G. e regolamenti edilizi nonché della presente convenzione come appresso articolata.

Si deve ora procedere alla traduzione in apposita convenzione delle obbligazioni da assumersi da parte del lottizzante per l'attuazione del Piano di Lottizzazione in parola, per il quale si fa espresso richiamo agli allegati disegni di progetto che, per quanto facciano parte integrante e sostanziale del presente atto vengono controfirmati, depositati agli atti dell'ufficio comunale;

Premesso quanto sopra, che costituisce parte integrante e sostanziale, si conviene e stipula quanto segue:

Il lottizzante presta la più ampia garanzia circa la proprietà dell'immobile oggetto della Lottizzazione, garantisce inoltre che lo stesso è libero da pesi, vincoli, servitù, diritti reali altrui ed usi civici, e dichiara di accettare per loro, successori ed aventi causa, in ordine al Piano di cui in premessa, le condizioni specificate nei seguenti articoli:

#### ART. 1 – ATTI ALLEGATI ALLA PRESENTE CONVENZIONE

Costituiscono parte integrante della presente convenzione, le premesse formulate, nonché:

a) Delibera della Giunta n.....del....., All. (.....), ;

b) copia tipo di frazionamento n. ...., All. (.....);

c) Certificato di destinazione urbanistica n..... del..... All. (.....);

d) Tavola n. Cinque. " Planimetria generale di intervento" in cui vengono evidenziate le aree da cedere al Comune "All. (.....).

#### ART. 2) DESTINAZIONI DELL'AREA E PREVISIONI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

L'area d'intervento, secondo le indicazioni della scheda grafica prescrittiva di P.R.G. è destinata in parte a superficie edificabile, in parte a parcheggi pubblici (Vp), in parte a verde pubblico primario e secondario Vv; (Vv) e strade; normata, per le disposizioni generali, dall'art. 86-87-75 e 77 delle Norme Tecniche di Attuazione, fa parte della scheda grafica prescrittiva 5.2 - Nuovo Principio Insediativo a Corte -, in Località Tufolo.

Il progetto sopracitato, prevede quanto segue:

realizzazione di edifici destinati ad uso residenziale

a) Superficie lorda di pavimento Slp mq. 4.845,15 di cui mq. 484,51 destinati a E.R.P. ;

b) volume max 14.535,45 mc ;



- c) Superficie d'intervento 17.945 mq.
- d) numero piani fuori terra : 2;
- e) Superfici a standard complessivi mq 8.361,66 così distinti:

- primarie  
verde pubblico

Vv = 1222,36 mq

- secondari  
verde pubblico

(Vv) = 6.570,61 mq

Parcheggi pubblici  
(Vp) = 568,69 mq.

Inoltre sono previsti mq. 1.193,66 a strade che il lottizzante realizza e cede al comune.

I tipi edilizi sono da considerarsi indicativi e potranno essere variati in sede di rilascio dei singoli permessi a costruire, entro le norme, le superfici e le volumetrie assentite.

La lottizzazione ed urbanizzazione del terreno sopra indicato, in fase esecutiva dovrà rispettare le caratteristiche e le indicazioni del planivolumetrico approvato secondo le destinazioni di P.R.G., i regolamenti del Comune, le norme tecniche di attuazione, nonché l'osservanza delle prescrizioni particolari ed elementi vincolanti indicate per l'area 5.2 - Nuovo Principio Insediativo a Corte -.

La destinazione di tali superfici ed aree è specificata negli elaborati grafici e per l'edificazione dovranno essere osservate le norme generali previste dalle vigenti disposizioni di legge statali e regionali o dai regolamenti comunali, nonché le prescrizioni contenute nei relativi atti della presente convenzione.

Tutte le aree, fabbricati ed impianti rimangono vincolati alle destinazioni d'uso indicate nel predetto progetto con facoltà del Comune di modificare in ogni tempo l'utilizzazione specifica delle aree pubbliche per comprovate esigenze collettive, sempre nel rispetto dei limiti fissati dal D.M. n.1444/68.

### ART. 3) OBBLIGAZIONI DEL LOTTIZZANTE IN ORDINE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Ai sensi delle vigenti disposizioni il proponente si obbliga:

A cedere gratuitamente al Comune tutte le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primarie e secondarie per come riportate in progetto;

A realizzare a proprie cure e spese gli allacciamenti alla rete idrica, fognaria, rete Enel, ecc. alla viabilità comunale secondo le indicazioni degli Uffici Tecnici Comunali e secondo il progetto esecutivo esaminato dall'Ufficio;

A includere nei rogiti di vendita le servitù perpetue ed inamovibili, a favore delle aziende, degli elettrodotti, gasdotti ed acquedotti, che interessano il comparto come opere di urbanizzazione primaria.

A mettere a disposizione delle Aziende un locale per l'allestimento delle cabine elettriche, qualora la richiesta di potenza, superi le previsioni originarie di progetto;

Cosicché per effetto del presente atto si obbliga a realizzare e cedere gratuitamente al Comune, a semplice richiesta del Comune stesso per:

- primarie  
verde pubblico

Vv = 1222,36 mq

- secondari

verde pubblico

(Vv) = 6.570,61 mq

Parcheggi pubblici

(Vp) = 568,69 mq.

Strade pari a mq. 1.193,66 (completamento della via Portorico, e parte di via Stati Uniti).

Si obbligano a vincolare a parcheggi, a norma dell'art.2 della legge 122 del 24 marzo 1989, nelle aree di pertinenza dei fabbricati, la quantità minima di 1/mq per ogni 10/mc di costruzione.

Tutte le su estese cessioni sono fatte, unitamente ai vincoli, ed alle obbligazioni di cui al punto, d) a titolo gratuito.

Tali aree individuate nell'allegata tav. n. 5 (Cinque) saranno meglio specificate nei successivi articoli.

Ai fini della voltura catastale e della trascrizione nei registri immobiliari si precisa che le aree da cedere al Comune di Crotone verranno individuate in apposito e regolare tipo di frazionamento, che sarà predisposto a cura e spese del lottizzante e sarà allegato alla domanda di voltura dei successivi atti aggiuntivi e rettificativi.

Detto frazionamento dovrà essere consegnato prima del rilascio del Permesso di costruire relativo ai fabbricati e la consegna delle aree a qualsiasi titolo cedute, dovrà essere effettuata libera da qualsiasi gravame, peso, persone, cose o manufatti preesistenti e consegnate a semplice formale richiesta del Comune.

Ai sensi e per gli effetti di cui al secondo comma dell' art. 18 della legge 28/2/1985, n. 47, le parti esibiscono il certificato di destinazione urbanistica, All (...) relativo al terreno in oggetto, rilasciato dal Comune di Crotone, in data .....

Il verde ceduto al Comune potrà essere consegnato in gestione al lottizzante, previa richiesta e con l'obbligo del mantenimento e della manutenzione, il tutto da regolare con apposito atto bilaterale.

Il lottizzante si obbliga per se e per gli altri aventi causa, a propria cura e spese, a realizzare tutte le opere di urbanizzazione primaria, di sistemazione esterna, di allacciamento ai pubblici servizi dettagliatamente descritte nel computo metrico all'allegato al progetto approvato consistenti in :

1 - Viabilità

2- opere di difesa idraulica per la regimentazione delle acque di scolo;

3 - strade, spazi di sosta e di parcheggio e percorsi pedonali riservati al pubblico passaggio eventuale verde di arredo alla viabilità;

4 - realizzazione dei servizi a rete, come previsto in progetto;

5 - rete fognante bianca e nera ;

6 - rete di distribuzione idrica;

7 - il sistema di distribuzione dell'energia elettrica .

8- rete di illuminazione pubblica;

9 - gli allacciamenti alle pubbliche reti, ancorché da realizzarsi all' esterno del comparto, ma tali da risultare al diretto servizio del nuovo insediamento. A tali opere sono riconducibili anche le chiusure in maglia dei servizi a rete, da prevedersi per una più corretta funzionalità della gestione dei servizi stessi;

10 - nucleo di verde attrezzato e relative opere di arredo, piantumazione delle zone a verde con relativo impianto di irrigazione necessario per l' attecchimento delle piante ;

11- rete telefonica

12- rete in cavidotto in cls per cablaggio;

13 - tutte le aree a verde pubblico dovranno essere illuminate ed attrezzate come giardini di quartiere per la sosta e il gioco .-

14 Stade

Il proponente si impegna a realizzare tutte le opere di sistemazione , spazi di sosta e a verde o parcheggio strade nelle aree private di pertinenza dei fabbricati.  
Il lottizzante si obbliga a provvedere alla diretta costruzione delle unità immobiliari relativamente alla quota da destinare ad E.R.P. pari a mq. 484,518 (Quattrocentottantaquattro,518) individuata nella tavola 5, e ad applicare i prezzi massimi di vendita stabiliti da normativa Regionale in materia

Prima della esecuzione delle suddette opere di urbanizzazione dovrà essere redatto apposito elaborato grafico che dovrà soprattutto rappresentare gli allacci stradali con relative quote, nonché gli innesti alla rete comunale stradale, fognante bianca e nera, idrica, elettrica e telefonica ;  
Tutte le opere di urbanizzazione primaria, previste nel progetto approvato , dovranno essere realizzate a regola d'arte rispettando tutte le prescrizioni e indicazioni contenute nel parere geomorfologico rilasciato in data 09.12.2013 prot. n. 385491, e nella nota dei LL.PP. del 18.11.2013 prot. 5105/int (eventuali prescrizioni rilasciate sull'area per art. 13 legge 64/74 su nuovo P.R.G.) nonché secondo altre eventuali prescrizioni ed indicazioni degli Uffici e degli Enti preposti ai singoli servizi (Uffici Tecnici comunali, Ufficio Igiene, Enel, ecc.);  
Il lottizzante non potrà trasferire a terzi le obbligazioni inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, ne cedere le aree e le opere stesse anche nel caso di trasferimento frazionato a terzi .  
Il lottizzante si obbliga a provvedere nella progettazione esecutiva appositi spazi da destinare per la raccolta dei rifiuti

#### ART. 4 ) MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE PRIMARIE

Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere di urbanizzazione primaria risultano definite dal progetto esecutivo delle urbanizzazioni primaria , presentato al Comune di Crotona ed in base al quale verrà rilasciato il Permesso di Costruire per la realizzazione delle stesse. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà comprendere e rispettare tutte le previsioni di P.R.G.. Entro due mesi dal rilascio del permesso di costruire per l'esecuzione delle opere primarie , dovranno essere sottoscritti i contratti per l'esecuzione dei servizi a rete. Eventuali modificazioni ai percorsi o alle caratteristiche delle urbanizzazioni primarie richieste in corso d'opera dal Comune attraverso gli Uffici Tecnici Comunali , per motivi di ordine generale per sopraggiunte nuove situazioni di P.R.G., o per esigenze tecnologiche nel frattempo palesatesi, non si riterranno tali da costituire modifica alla presente convenzione, se l'eventuale onere aggiuntivo a carico della proprietà risulterà non superiore al 15% (quindici per cento) del costo necessario alla realizzazione delle opere come da progetto approvato. La proprietà si impegna pertanto a soddisfare eventuali richieste del Comune in questo senso. In caso che le modificazioni comportino un onere superiore al 15%, la proprietà si impegna a soddisfare le richieste del Comune, contro il versamento di adeguato contributo da parte di quest'ultimo. Tutte le opere di urbanizzazione primaria, come previsto nel progetto presentato , dovranno essere ultimate entro cinque anni dalla data di stipula della presente convenzione, salvo proroghe che potranno essere concesse dell'Amministrazione Comunale.

Prima del rilascio dei Permessi a Costruire dovranno essere approvati i progetti esecutivi di tutte le opere di urbanizzazione primaria, la cui realizzazione dovrà avvenire prima dell'esecuzione dei volumi residenziali, salvo le poche opere da concordare con il Settore all'allegando appositi elaborati che realizzate prima si assoggettano a deterioramento, in conseguenza della edificazione dei volumi residenziali.

A tal fine i lottizzanti si obbligano a richiedere il relativo permesso di costruire secondo il progetto presentato. La realizzazione delle opere primarie, fermi i termini tassativi per la loro ultimazione, dovrà essere comunque correlata all'attuazione del programma edilizio, nei seguenti termini:

d.1) opere da realizzare prima dell'inizio del programma edilizio:

-Picchettamento delle strade, degli spazi di sosta e di parcheggio, degli spazi a verde attrezzato, mediante picchetti inamovibili, la cui successiva individuazione in campagna, dovrà essere resa possibile dalla predisposizione di una planimetria di picchettamento contenente le necessarie indicazioni planimetriche ed altimetriche;

-sbancamenti relativi alle sedi stradali, agli spazi di sosta e parcheggi nonché alle aree di pertinenza dei lotti, salvaguardando, anche in questa fase, che fenomeni di instabilità del terreno di risulta o l'azione delle acque di eventuali fenomeni piovoschi, provochi cadute di fango sulle strade o lottizzazioni limitrofe;

-sistemazione delle zone a verde giusto quanto disposto dall'art.27 comma 7 delle sistemazione idrogeologico, per tutta l'area d'intervento;

-definizione delle sedi stradali con esclusione del manto stradale;

-definizione delle aree a verde, di sosta, di percorsi pedonali, illuminazione (con esclusione dei corpi illuminanti), ecc. per dare un senso compiuto all'intervento;

d.2) Opere da realizzare durante l'esecuzione del PdL e comunque prima del rilascio dei certificati di agibilità:

-canalizzazione dei servizi a rete sulla viabilità principale;

-realizzazione muri di sostegno e di contenimento relativi alle sedi stradali;

- rete fognante con predisposizione degli imbocchi per le singole immissioni;

-condutture per la distribuzione dell'acqua e del gas-rete di distribuzione dell'energia elettrica a media tensione e eventuali cabine di trasformazione sulla viabilità secondaria;

- predisposizione delle canalizzazioni relative alle reti telefoniche e per la cablatura (ove si prevedano su aree che saranno successivamente cedute al Comune

La proprietà è tenuta a comunicare in tempo utile all'Amministrazione Comunale le date ed i nominativi delle ditte assuntrici dei lavori al fine di poter predisporre i necessari controlli. La proprietà è altresì tenuta a realizzare, contemporaneamente all'esecuzione dei singoli edifici, gli allacciamenti alle fognature ed alle utenze dei servizi a rete citati.



d.3) Opere da realizzare al completamento del programma edilizio generale ovvero al completamento di ogni singolo stralcio funzionale:

- pavimentazione delle sedi stradali, dei parcheggi e dei passaggi pedonali; -impianto di illuminazione pubblica corredato di tutti gli accessori e perfettamente funzionanti;
- piantumazione delle zone a verde con relativo impianto di irrigazione necessario per l'attecchimento delle piante;

Al Comune è riconosciuta la facoltà di richiedere l'anticipata realizzazione di una o più tra le precedenti citate opere primarie a causa dell'avanzata attuazione del programma edilizio o per esigenze tecniche più generali. A garanzia dell'esecuzione delle suddette opere, i lottizzanti hanno prestato fideiussione assicurativa corrispondente alla spesa preventivata per la realizzazione delle opere in questione, con polizza N°..... emessa dalla Assicurazione....., in data....., di Euro.....

L'importo di detta fideiussione e' adeguato al costo delle opere di urbanizzazione risultante dai progetti esecutivi che i lottizzanti hanno presentato, incrementato del 20% a garanzia dell'automatica rivalutazione di detto importo in conseguenza dell'eventuale mutamento della moneta.

In riferimento al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione trasmesso il Comune si riserva di richiedere eventuali integrazioni degli elaborati tecnico documentali per la conformità dello stesso al D.P.R.n.554/1999 sez.IV.

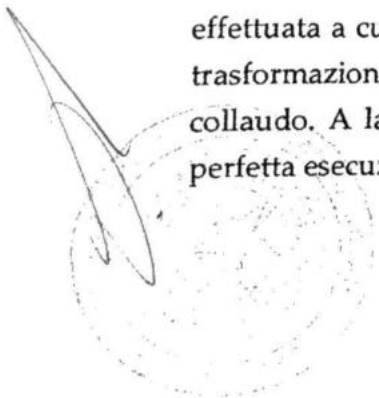
Pertanto resta convenuto tra le parti che eventuali aumenti degli importi relativi alla esecuzione dei lavori delle opere di urbanizzazione resisi necessari per l'adeguamento del progetto al predetto D.P.R. n.554/1999 sez. IV, dovranno essere opportunamente garantiti da integrazione della suddetta polizza fidejussoria già presentata.

Il pagamento delle somme garantite dovrà essere effettuato dalle Società a semplice richiesta del Comune. L'atto liberatorio della polizza avverrà mediante dichiarazione dell'Ente garantito che liberi le Società da ogni responsabilità in ordine alla garanzia prestata e consegna dell'originale della polizza. L'importo della fideiussione può essere ridotto annualmente in relazione alle opere realizzate e collaudate.

#### ART. 5) POTERI DI CONTROLLO DELL' AMMINISTRAZIONE COMUNALE E PRESA

##### IN CARICO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il lottizzanti si obbliga a comunicare la data di ultimazione degli impianti eseguiti (reti di distribuzione energia elettrica, acqua, illuminazione pubblica). Conseguentemente tali impianti passeranno in proprietà rispettivamente al Comune, che per i servizi di concessione provvederà a consegnarli al concessionario, all' Enel ed agli altri Enti di competenza che provvederanno alla manutenzione degli stessi, mentre l'istituzione delle necessarie servitù sulle aree dovrà essere effettuata a cura e spese dei proprietari. Tutti gli impianti eseguiti nonché gli immobili cabine di trasformazione o di decompressione, ecc. saranno assunti in carico dal Comune solo a seguito del collaudo. A lavori eseguiti e dietro richiesta dei lottizzanti, il Comune di Crotone, verificata la perfetta esecuzione degli stessi, libererà la garanzia e prenderà in carico le strade, gli spazi di sosta



e di parcheggio, le fognature, verde e se non precedentemente acquisite, la rete idrica, la rete dell'energia elettrica ivi comprese le cabine di trasformazione, la rete di illuminazione, le eventuali quote di verde attrezzato, ove ciò sia previsto dalla presente convenzione, come indicato negli elaborati tecnici e meglio precisato nel progetto delle opere di urbanizzazione primaria. La presa in carico di tali opere è comunque subordinata alle seguenti condizioni :

- a) che le opere relative siano completamente e regolarmente eseguite e collaudate;
- b) che le opere presentino carattere di pubblica utilità per essere inserite fra i beni comunali;
- c) le spese di collaudo e di frazionamento delle aree relative alle urbanizzazioni primarie e secondarie che il Comune assumerà in carico, saranno a carico del lottizzante;
- d) le opere di urbanizzazione primaria dovranno in ogni caso risultare complete al momento della ultimazione degli edifici e comunque non più tardi dei cinque anni previsti a partire dalla data del rilascio del Permesso di Costruire. E' riconosciuto all'Amministrazione Comunale il diritto di fare uso della somma versata quale garanzia, per la realizzazione di quelle opere di cui avesse richiesto l'anticipata realizzazione, nel caso di diniego da parte dei lottizzanti, o dei suoi successori od aventi causa.

#### ART. 6) CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE

Il rilascio dei singoli Permessi di Costruire è subordinato : -alla stipula della presente convenzione ; -

All'approvazione dei progetti esecutivi di tutte le opere di urbanizzazione primarie, la cui realizzazione dovrà avvenire prima della esecuzione dei volumi residenziali, salvo le poche opere da concordare con il Settore, allegando appositi elaborati che realizzati prima si assoggettano a deterioramento in conseguenza della edificazione dei volumi residenziali; -all'avvenuto ritiro del Permesso di Costruire relativo al " Progetto delle opere di urbanizzazione primaria " ed al soddisfacimento di specifiche condizioni in ordine alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria secondo il previsto programma edilizio ;

-all'avvenuta richiesta dei preventivi relativi ai servizi a rete BT, acquedotto, gasdotto, illuminazione pubblica ;

-il rilascio del permesso di costruire per ogni singolo intervento edilizio è subordinato inoltre all'accertamento della preventiva predisposizione degli allacciamenti alla rete comunale, delle opere fognanti, di distribuzione di energia elettrica, nonché alla realizzazione della sede viaria necessaria per i lotti da edificare; E' fatto obbligo al titolare del Permesso di Costruire di trasmettere ad edificio ultimato nei tempi e nei modi previsti nel Permesso di Costruire , una dichiarazione , a firma del Direttore dei Lavori che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità delle opere eseguite rispetto al progetto autorizzato. Il titolare del Permesso di Costruire è tenuto a presentare domanda per il rilascio del certificato di agibilità, corredata dalla documentazione prevista dalla normativa vigente. In caso di dimissioni del Direttore dei Lavori, il titolare del Permesso di Costruire è tenuto a provvedere a nominare un nuovo Direttore dei Lavori. Il titolare del Permesso di Costruire è direttamente responsabile delle opere realizzate fino al rilascio del certificato di agibilità. In corso di costruzione dei fabbricati le eventuali richieste di volture dei Permessi di Costruire rilasciate , dovranno essere accompagnate da una dichiarazione a firma del titolare e del Direttore dei lavori, nella quale sia certificato lo stato di consistenza

dell'opera autorizzata nonché la conformità. Nel caso di richiesta di proroghe o rinnovo della convenzione urbanistica, dovrà essere certificata la conformità di tutte le opere realizzate. La concessione del certificato di agibilità per ogni edificio sarà comunque subordinata all'esistenza ed al perfetto funzionamento di rete fognante, acquedotto, ed energia elettrica in BT, nonché alla realizzazione di tutte le altre opere relative allo stralcio funzionale in cui l'edificio in oggetto venga a trovarsi. Nell'esecuzione degli interventi edilizi saranno rispettate tutte le norme generali e particolari, le prescrizioni regolamentari vigenti in materia urbanistica ed edilizia, ed inoltre le specifiche prescrizioni contenute nel parere del settore 2 Geologico Regionale, del Dipartimento Lavori Pubblici ed Acque, del Dipartimento Settore Pianificazione Territoriale Assessorato Urbanistica e Uffici Tecnici Comunali.

#### ART. 7) PATTI GENERALI E CLAUSOLE PARTICOLARI

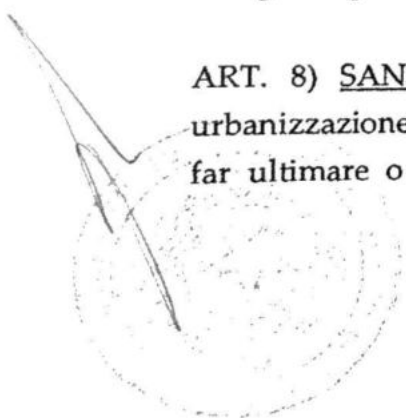
Patti generali: La manutenzione di tutte le aree ed opere pubbliche o di uso pubblico comprese nel progetto, avverrà a cura e spese della società lottizzante, fino al momento in cui le opere e le aree stesse passeranno in carico al Comune. La presente convenzione ha una validità di anni dieci a partire dalla data di stipula della stessa.

Il lottizzante si obbliga a trascrivere i patti della presente convenzione nei rogiti di compravendita delle aree oggetto di Piano di Lottizzazione. In ogni caso per eventuali inadempimenti ai patti, il lottizzante verrà ritenuto responsabile nei confronti del Comune a tutti gli effetti. La società lottizzante si obbliga altresì a consentire l'accesso ai terreni limitrofi e confinanti e alle aree che sono oggetto di cessione al Comune di Crotone. clausole particolari:

La società lottizzante garantisce, per come risulta dalla certificazione prodotta, che le aree da cedere al Comune sono libere da vincoli, ipoteche o altri gravami. La proprietà si impegna, per quanto riguarda il frazionamento delle aree di urbanizzazione primaria, a presentare adeguata fideiussione per la redazione dei frazionamenti delle aree da cedere all'Amministrazione Comunale che verrà svincolata al momento dell'atto di acquisizione delle stesse. E' riconosciuto all'Amministrazione Comunale il diritto di far uso della somma versata a garanzia nel caso di mancata presentazione del frazionamento dopo che siano trascorsi quarantacinque giorni dalla richiesta fatta alla proprietà. La garanzia potrà essere costituita a mezzo di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, il cui importo deve essere concordato con l'Ufficio Urbanistica Comunale. In caso di inottemperanza l'Amministrazione Comunale potrà provvedere d'ufficio a predisporre quanto richiesto, utilizzando la somma versata a garanzia e facendo gravare sulla proprietà l'eventuale maggiore spesa.

Il pagamento delle somme garantite dovrà avvenire su semplice richiesta del Comune. L'atto liberatorio della polizza avverrà mediante dichiarazione da parte del Comune che liberi la Società da ogni responsabilità in ordine alla garanzia prestata e consegna dell'originale della polizza.

ART. 8) SANZIONI Per quanto attiene la parziale o mancata attuazione delle opere di urbanizzazione primaria, trascorsi i sei mesi concessi per la loro regolarizzazione, si procederà a far ultimare o correggere quanto incompleto o mal eseguito utilizzando la somma versata a



garanzia e facendo gravare sul lottizzante l' eventuale maggior spesa. Le spese del presente atto e conseguenti sono a carico delle società proponenti , la quale, per quanto riguarda la cessione delle aree, chiede l'applicazione delle agevolazioni fiscali previste dall' Art. 32 II<sup>a</sup> comma del D.P.R. 29.09.1973 n. 601, richiamati dalla legge N° 10 del 28.01.1977 Art. 20, e successive ed eventuali modificazioni ed integrazioni. La parte si dispensa dalla lettura degli allegati, dichiarando di averne esatta conoscenza. Il presente atto, scritto da persona di mia fiducia, è stato da me letto alle parti, che da me interpellati lo confermano e lo approvano.

LA SOCIETA' LOTTIZZANTE PER IL COMUNE

L'UFFICIALE ROGANTE





Approvato e sottoscritto:

Il Sindaco  
F.to Avv. Peppino Vallone

Il Segretario generale  
F.to Dr.ssa Teresa Mansi

E' copia conforme all'originale da servire per uso amministrativo.  
Crotona, li 20.03.2014



Il Responsabile del Servizio  
- Graziella Turzolo -

### Relata di pubblicazione

Ai sensi dell'art. 124, comma 1, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e dell'art. 32 della Legge 18 giugno 2009, n. 69 si attesta che il presente atto, è stato pubblicato nel sito informatico del Comune, oggi 19.03.2014 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

Il Dipendente incaricato  
F.to Villirillo Antonietta

### Invio della deliberazione

Il Responsabile del servizio Giunta e Consiglio,

Attesta

Che la presente deliberazione

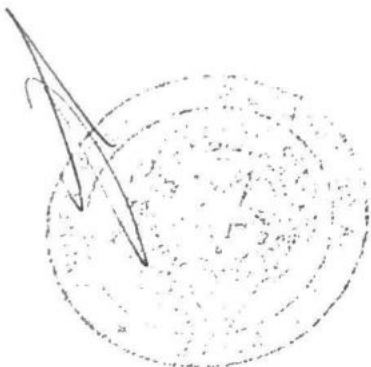
- E' stata inserita nell'elenco trasmesso con lettera n. \_\_\_\_\_, in data \_\_\_\_\_ ai signori capigruppo consiliari così come prescritto dall'art.125, del T.U. (D.L.vo 267/2000).
- E' stata trasmessa, con lettera n. \_\_\_\_\_, in data \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_

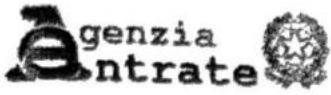
### Esecutività della deliberazione

- La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4 del T.U. (D.L.vo 267/2000);
- La presente deliberazione è diventata esecutiva il \_\_\_\_\_ perché decorsi 10 giorni dalla sua pubblicazione - Art.134, comma 3 del T.U. (D.L.vo 267/2000);

Crotona, li 19.03.2014

Il Segretario generale  
F.to Dr.ssa Teresa Mansi





Ufficio provinciale di: CROTONE  
Protocollo n:  
Data:  
Codice file PREGEO: 8.815.817

TIPO FRAZIONAMENTO  
Atto di Aggiornamento  
Informazioni Generali

**Particelle**

Comune: CROTONE  
Foglio: 0510  
Sez. Censuaria:  
Particelle: 2385, 2386, 2727, 2728, 2726

**Firma delle parti o loro delegati**

Il/i sottoscritto/i dichiara/no di essere a conoscenza del contenuto del presente atto di aggiornamento

EDILIZIA MODERNA S.R.L., CON SEDE IN MELISSA, 01603190792,  
BALESTRIERI SALVATORE NATO A MELISSA IL 18/07/1956 AMM. UNICO

EDILIZIA MODERNA s.r.l.  
Firma AMMINISTRATORE UNICO  
Balestrieri Salvatore

**Tecnico redattore**

Tecnico: ERRIGO DEMETRIO  
Provincia: CROTONE  
Cod. Fisc.: RRGDTR72T16C352M  
Qualifica: ARCHITETTO  
N. iscrizione: 269

**Attestazione di avvenuto deposito**

Si attesta che il presente atto di aggiornamento catastale è stato depositato presso questo Comune ai sensi del DPR 380/2001, art. 30, comma 5.

31/03/2014

Il Tecnico

(\*) Tale soggetto assume l'obbligo della conservazione dell'originale cartaceo del presente documento e di tutti i suoi allegati, come previsto dall'articolo 7 del Provvedimento 22/03/2005 del Direttore dell'Agenzia del territorio, pubblicato sulla G.U. n. 70 del 25/3/2005.