

N. 138197 del Repertorio

N. 31446 DI RACCOLTA

CONVENZIONE URBANISTICA

PER IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE "IL PARCO 2" COMPLETAMENTO DELLA  
SCHEDA GRAFICA DI P.R.G. 4.5 DIREZIONALE-PARCO URBANO E VA-  
RIANTE AL P.D.L. CONVENZIONATO DENOMINATO IL "PARCO", IN LO-  
CALITA' FARINA-VIA NAZIONI UNITE, PRESENTATO DAL SIG. PRISTERA'  
FRANCESCO AMMINISTRATORE DELLA FLAGG IMMOBILIARE S.R.L. E DAL-  
LA SIG.RA ZUCCO CATERINA AMMINISTRATRICE DELLA FLAGG COSTRU-  
ZIONI S.R.L...

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladieci il giorno quattordici del mese di ottobre  
in Crotone, nel mio studio sito alla via Silvio Paternostro.

Innanzi a me Dr. Riccardo Proto, notaio in Crotone, iscritto  
al collegio dei distretti notarili riuniti di Catanzaro, Cro-  
tone, Vibo Valentia e Lamezia Terme;

si sono personalmente costituiti:

- DA UNA PARTE il signor VETTA SABINO, nato a Crotone il 31  
luglio 1945, domiciliato , per la sua funzione, in Crotone,  
presso la sede del Comune, Piazza della Resistenza, il quale  
interviene al presente atto in qualità di Dirigente del Setto-  
re Urbanistica del Comune di Crotone C.F. 810002507950,  
che interviene al presente atto in esecuzione della delibera  
del consiglio comunale n. 76, del 23 luglio 2010, che in copia  
autentica si allega al presente atto sotto la lettera "A".

E DALL'ALTRA il Signor Pristerà Francesco, nato a Crotone

(KR) il 13 marzo 1959 e residente in Crotona alla via Makalla, nella qualità di amministratore unico e legale rappresentante della "F.L.A.G.G. Immobiliare srl" con sede in Crotona alla via Torino, 63, iscritta al registro imprese presso la camera di commercio di Crotona con il numero di codice fiscale e partita Iva: 02723440794;

avente i poteri per quest'atto a norma di statuto.

- lo stesso Pristerà Francesco interviene al presente atto unitamente alla signora Zucco Caterina, nata a Crotona (KR) il 27 febbraio 1958 e residente in Crotona alla via per Capocolonna, nella qualità di amministratori della "FLAGG COSTRUZIONI SRL" con sede in Crotona alla via Roma 166, capitale sociale di euro 10.000,00, iscritta al registro imprese presso la camera di commercio di Crotona con il numero di codice fiscale a partita iva: 03047160795; aventi i poteri per quest'atto a norma di statuto.

Le predette Società, nel prosieguo del presente atto, potranno essere più brevemente denominate Società lottizzanti.

I comparanti, della cui identità personale io notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto, al quale

PREMETTONO:

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

-che il Consiglio Comunale di Crotona, con delibera n. 29 del

11/09/2006, ha approvato il piano di lottizzazione ricadente nel comparto 4.5 del P.R.G. denominato "direzionale-parco urbano" presentato dal sig. Pristerà Francesco, amministratore della FLAGG Immobiliare s.r.l.", con sede in via G.Galilei;

-che con atto del segretario comunale rep.n.104 del 10.01.2007 è stata stipulata convenzione urbanistica tra il Comune di Crotona e la società "F.l.a.g.g. Immobiliare S.r.l." per un Piano di Lottizzazione denominato "Il Parco"ricadente nella scheda grafica di PRG. 4.5 - Direzionale- Parco Urbano, in località Farina Via Nazione Unite;

-che il Piano di Lottizzazione convenzionato è in fase di esecuzione: sono stati rilasciati i permessi di costruire relativamente ai fabbricati indicati con le lettere A-C-D : l'edificio A risulta completato, gli edifici C-D sono in corso di costruzione, le opere di urbanizzazione risultano in parte realizzate e collaudate;

-che in data 25.02.2010 prot.14590, la società F.l.a.g.g. Immobiliare S.r.l., e la società "Flagg Costruzioni S.r.l.", hanno richiesto l'approvazione di un progetto Piano di Lottizzazione "Il Parco 2", completamento della scheda grafica 4,5 di PRG e variante planimetrica del P.d.L. convenzionato;

-che con il suddetto progetto le Società interessate intendono completare le previsioni della scheda grafica 4.5 ed utilizzare la volumetria disponibile a seguito del ricalcolo dei volumi riferiti al fabbricato A per mc.3200 e fabbricato B per

mc.4552, quest'ultimo non ancora realizzato, del P.d.L. convenzionato.

-che il progetto così presentato ricomprende, pertanto, il P.d.L. approvato che viene ampliato con l'area adiacente a completamento della scheda grafica 4.5 - Direzionale - Parco urbano, viene definita l'intera scheda grafica la cui superficie, da verifica catastale, risulta pari a mq. 43.405 anziché 47.120, inferiore a quella indicata nel PRG;

-che il nuovo progetto di Variante e completamento, comprensivo di quello già convenzionato avrà pertanto i seguenti dati dimensionali, così distinti:

Superficie complessiva d'intervento mq.43.405, costituita da (mq.31390, proveniente dal P.d.L. convenzionato con la Flagg Immobiliare S.r.l., mq 2405 relativi a strade comunali (esistenti o dismesse) che producono Slp a favore del Comune di Crotona, mq.9611 acquistati dalla nuova proprietaria Flagg Costruzioni S.r.l.;

Superficie lorda di pavimento mq.12.624;

di cui mq.11351 dei lottizzanti;

mq.720 Slp a favore del Comune con la previsione di un edificio indicato come Tipologia S;

Aree a standard mq.21020, ripartiti in Parcheggi primari mq.6050, Verde primario mq.6870, Verde secondario mq.8100;

Volume realizzabile mc.41.910

Area ERP Slp mq. 553

Cessione aree costituite dalle superfici a standard (mq.18980 già cedute + mq. 2040 da cedere per un totale di mq.21020) e per mq.1470 per Viabilità, di cui mq.1080 per ampliamento di PRG della esistente Via Germania ,mq.390 strada di connessione interna al P.d.l. con la Via Germania (quest'ultima già ceduta al comune).

Le superfici da cedere al comune dovranno essere individuate mediante tipo di frazionamento delle particelle 3091 e 3434 del foglio 51, di proprietà della F.I.a.g.g. Immobiliare; e delle particelle 3435, 651,652,661,662,3576, e 3505 di proprietà della Flagg Costruzioni.

Il citato Piano di Lottizzazione ha ottenuto i seguenti pareri:

- GEOMORFOLOGICO rilasciato dalla Regione Calabria - Dipartimento Lavori Pubblici, Edilizia Residenziale, Politica della casa-Settore 2 , ai sensi dell'art.13 della legge 02.02.1974 n. 64, in data 27.03.2006 prot.n.73 e successivo in data 24 febbraio 2010 prot.n. 3639, che qui di seguito si riporta:

"Quest'ufficio

- visto il nuovo studio urbanistico;
- visto il nuovo studio geologico dell'area ex novo e con riferimento anche alle aree precedentemente investigate;
- visto che la variante introdotta non inficia la validità del parere a suo tempo espresso da questo servizio,

conferma il precedente citato parere ivi comprese le osservazioni e le prescrizioni in esso contenute e qui integralmente riportate ed esprime il parere favorevole alla variante ed all'ampliamento".

- Parere del 27.03.2006 prot.n.73 che qui di seguito si riporta:

Considerato :

-che sull'area di lottizzazione insiste un fosso, e che gli edifici in progetto sono edificati ad una distanza di circa 50 m dall'argine dello stesso nella sua parte per cui non è prevista nessuna regimentazione, rispettando le zone interdette all'edificazione che si rilevano dallo stralcio della carta geologica del P.R.G.

-che è altresì prevista la regimentazione di una parte del fosso stesso; in questo caso la distanza degli edifici è di circa 15-20 m dal fosso;

-che, attesi i risultati delle indagini effettuate e le conclusioni a cui perviene l'estensore dello studio geologico , ed anche in considerazione di quanto sopra riportato, l'utilizzo dell'area esaminata risulta compatibile con le condizioni geomorfologiche e geologico-tecniche evidenziate nello studio specifico realizzato dal geologo sopra citato, sono tuttavia da osservare le seguenti prescrizioni:

1) Dovranno essere realizzati, prima di procedere alla fase attuativa del piano, gli interventi relativi alla sistemazione

e alla regimentazione delle acque meteoriche mediante canalizzazione e convogliamento delle stesse nella rete idrografica più vicina e sicura, nonché opportune opere accessorie atte ad eliminare eventuale interazione negativa nel sistema opere-terreno;

2) Il fosso che insiste sull'area di lottizzazione deve essere messo in condizioni tali da non compromettere la sicurezza del sito, così come previsto nella Relazione Tecnica a firma dei progettisti estensori del progetto in cui si legge, a pag. 2 (due) punto 2 (due) "si prevede inoltre di regimentare un fosso esistente incubandolo nella parte a ridosso della via Nazioni Unite, con uno scatolare in cemento armato, onde consentire una fruizione completa del verde. Lo stesso si intende fare per il cunettone compreso tra la via Nazioni Unite ed il terreno di proprietà."

L'intervento di cui sopra deve tuttavia tenere conto di quanto si legge nelle LINEE GUIDA SULLE VERIFICHE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA.....Omissis... CAP. IV COMMA 4.1 CHE RECITA TESTUALMENTE: " per le opere di attraversamento minori (ponticelli e scatolari) , il dimensionamento idraulico dei manufatti dovrà considerare e definire i seguenti elementi essenziali:

- effetti dovuti al rischio di ostruzione;
- effetti di erosione allo sbocco e relative protezioni.

E' vietata la tombatura di qualsiasi tipologia di corso d'acqua, anche di fossi minori. Limitate tombature sono ammesse

solo in casi eccezionali e di comprovata necessità, previo parere vincolante dell'Autorità di Bacino. In quest'ultimo caso, oltre alle verifiche ed alle prescrizioni sopra riportate per gli attraversamenti, dovranno essere previste tutte le opere e le cautele necessarie affinché non avvengano ostruzioni all'imbocco ed all'interno dell'opera. L'opera deve essere in ogni caso di dimensioni tali da essere mantenibile con mezzi meccanici.

3) Tenuto conto altresì che le indagini geologico-geotecniche effettuate in questa fase sono state finalizzate a verificare la compatibilità delle scelte d'uso con la condizione geologico - tecnica dell'area, e che non sono perciò sostitutive delle indagini puntuali, si prescrive che i progetti esecutivi dei singoli interventi siano sviluppati nel rispetto delle norme tecniche vigenti in zona sismica (D.M. 11.03.88) e la relazione geologica di corredo sia redatta in conformità a quanto prescritto dal D.P.R.554/99;

4) Che il presente parere è da intendersi quale provvedimento autonomo dello scrivente ai soli fini della compatibilità delle scelte di piano con le condizioni geomorfologiche del territorio, salvo ogni ulteriore osservanza a quanto disposto da altra normativa ed in particolare dalla L.R. n. 19 del 16.04.2002, dalla legge n. 23/90, dalla legge n. 431/85 e successive modificazioni e integrazioni.

ESPRIME PARERE



- Ai sensi dell'art.13 della Legge 02.02.1974, n.64 le previsioni dell'esaminato piano di Lottizzazione delle Ditte Pri-sterà Francesco e Flagg Immobiliare S.r.l. nel Comune di Cro-tone sono compatibili con le condizioni geomorfologiche della zona considerata, con l'obbligo di tener conto, in sede oppor-tuna, del contenuto di cui al precedente "considerato", e a condizione che vengano attuati tutti gli accorgimenti suggeri-menti e/o deducibili dallo studio geologico ed osservate le prescrizioni in esso contenute.

- Per quanto attiene la sistemazione del fosso di cui ai punti precedenti, il parere resta subordinato al parere vincolante dell'Autorità di Bacino della Regione Calabria.

- CONFORMITA' rilasciatoa dalla Regione Calabria Dipartimento N° 8 - Urbanistica e Governo del Territorio- Settore N°1 , ai sensi del 3° comma dell'art.2 della L.R. n.20/80, modificato dall'art. 4 della L.r. n. 15/81, con nota del 14 giugno 2010 prot. n. 4611 ed allegata relazione istruttoria, che qui di seguito si riporta :

"Tutto quanto premesso e considerato, esaminati gli atti per-venuti, quest'Ufficio ritiene che si possa esprimere parere favorevole sulla conformità urbanistica al Piano di lottizza-zione della ditta : FLAGG Immobiliare s.r.l. e FLAGG Costru-zioni s.r.l., ricadente nel comune di Crotona in loc. Farina, via Nazioni Unite, come richiamato in narrativa, a condizione che vengano recepite le seguenti prescrizioni :

1) prima della sottoscrizione della convenzione ed approvazione definitiva del piano di lottizzazione, da parte dell'Amministrazione comunale di Crotone, venga rimodulata la effettiva capacità volumetrica in funzione della nuova superficie lorda di pavimento, scaturita dalla rimodulazione dei parametri della scheda grafica 4.5;

2) prima del rilascio dei permessi di costruire, dovranno essere approvati i progetti esecutivi di tutte le opere d'urbanizzazione primaria e secondaria, la cui realizzazione dovrà essere avviata prima dell'effettivo inizio dei lavori dei manufatti oggetto della lottizzazione;

3) il rilascio dei singoli permessi di costruire resta subordinato alla verifica puntuale, da parte dell'Amministrazione comunale, di quanto precedentemente considerato e prescritto nelle presenti condizioni, oltre a quant'altra norma o vincolo che regola l'attività urbanistico-edilizia del comune di Crotone".

Il terreno interessato dal Piano di lottizzazione presentato in data 25.02.2010 è distinto sul foglio di mappa n. 51 particelle catastali n° 3083-3084-3085-3086-3087-3088-3089-3434-3435-3436-3437-3091-3092-3093-3094-3095-3096-3107-661 (parte) - 651 (parte) - 662-652-3505-3108-strade mq.2300 per una superficie complessiva di mq 43.405.

-che in tale superficie sono comprese aree di proprietà comunale che producono SIp a favore del Comune di Crotone, pari a

mq.720 e mc.2160;

-che per la Slp di spettanza del Comune,nel progetto del piano di lottizzazione,è stato previsto un edificio,denominato "S",ricadente nell'area urbanizzata del piano di lottizzazione e che potrà essere realizzato dal Comune stesso;

- che il progetto presentato , ha quantificato l'importo relativo alle opere di urbanizzazione primaria , che è pari a euro 549.510,92 (cinquecentoquarantanovemila cinquecentodieci virgola novantadue);

- che a garanzia dell'esecuzione delle suddette opere il lottizzante dovrà prestare fideiussione assicurativa o bancaria corrispondente alla spesa preventivata ;

- 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 . L'importo complessivo sarà quindi pari a euro 659.413,12 (seicentocinquantanovemila quattrocentotredici virgola dodici).

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 del Consiglio Comunale n. 76, del 23 luglio 2010, come sopra allegata al presente atto in copia autentica;

- che i costituiti lottizzanti, proprietari del terreno, dichiarano di essere pronti ad assumere, per come con il presente atto assumono, 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 dei lottizzanti 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, e che le parti costituite autorizzano il sottoscritto ufficiale rogante a non allegare materialmente.

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

I lottizzanti prestano la più ampia garanzia circa la proprietà dell'immobile oggetto della Lottizzazione, garantiscono inoltre che lo stesso è libero da pesi, o altre iscrizioni o

trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di quanto precisato al successivo art. 7, per come risulta dalla relazione notarile ipocatastale prodotta da me notaio in data odierna, e dichiarano di accettare per sè, 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) Visure della Camera di commercio delle società littizzanti (Allegati C e D);
- b) Delibera del Consiglio Comunale n 76 del 23 luglio 2010 (Allegato A),
- d) Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Crotona in data (All. E);
- e) Per quanto riguarda le planimetrie si fa riferimento a quelle relative alprogetto depositato presso il comune di Crotona.

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) ) ; normata, per le disposizioni generali, dall'art. 75 - 77 e artt. 84-85

delle Norme Tecniche di Attuazione , fa parte della scheda grafica prescrittiva 4.5 "Direzionale-Parco Urbano".

Il progetto sopracitato prevede quanto segue :

-La realizzazione di n. 3 edifici ,denominati F-G- destinati ad attività commerciale (T6) con una Slp complessiva pari a mq.1785 (840+945) ed un totale di mc.6248 (mc.2940+3308),ed un edificio denominato H destinato a terziario -Uffici (T3) con una Slp di mq.1986 ed un volume di mc.6075;

-La rimodulazione del fabbricato B previsto nell'originario P.d.L.e non ancora realizzato, destinato parte a terziario-Uffici (T3) per mq.409 e mc.1288, parte a residenza (R1) per mq. 618 e mc. 1947 per un totale di mq.1027 e mc.3235, in diminuzione alla Slp ed al volume previsti nel P.d.L. convenzionato (mq.2439 e mc.7787;

-Il recupero della volumetria dell'edificio "A" , previsto nel P.d.L. convenzionato con Slp pari a mq 3200 e volumetria pari a mc 15040 e realizzato con Slp pari a mq 3200 e volumetria pari a mc 11840;

-La conferma delle superfici e volumi dei fabbricati in corso di costruzione: fabbricato "C" con destinazione (R1) con Spl pari a mq 2055 e volumetria pari a mc 6558, fabbricato "D" con destinazione parte R1 e parte T3 con Spl pari a mq 1298 (residenziale mq 346 + uffici mq 952) e volumetria pari a mc 4136;

-La previsione di un edificio indicato come Tipologia "S" de-

stinato ad uso residenziale (R1) derivante dalla Spl a favore del Comune di Crotone ,pari a mq 720 e mc 2160;

-La nuova localizzazione di un area urbanizzata ,da cedere a prezzo di esproprio ,sulla quale potrà essere realizzata una slp di mq.553 e mc.1659 pari al 15% del totale volume residenziale previsto nel P.d.L.,destinata ad interventi di Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.),per come stabilito dall'art.75 comma 9 delle N.T.A.;

Gli edifici "B","H", "S" ed "ERP" hanno il piano terra destinato ad autorimesse.

Si prevede di destinare per la realizzazione della quota di edilizia residenziale pubblica (E.R.P.) un'area urbanizzata destinata ad accogliere un edificio con una Slp di mq.553 e mc.1659.

a) Superficie lorda di pavimento Slp 12.624 - 553 mq.(E.R.P.) -720 mq. Edificio "S"= mq.11351 dei lottizzanti;

b) volume max 41.910 mc di cui 1.659 mc. (ERP) e 2160 mc. Edificio "S" ;

c) Superficie d'intervento 43.405 mq.;

d) numero max dei piani fuori terra : 4 (compreso il piano destinato ad autorimesse) ;

e) Superfici a standard complessivi mq . 21.020 cosi distinti:

□ primari

parcheggi pubblici Vp = 6.050 mq

verde pubblico                    Vv = 6.870 mq

||            secondari

verde pubblico                    (Vv) = 8.100 mq

Di queste mq 18.980 sono già stati ceduti al Comune di Crotone in forza della convenzione del 10 gennaio 2007 rep. n. 104 , per cui con il presente atto i lottizzanti si impegnano a cedere una ulteriore superficie di mq 2.040, onde completare le aree a standard sino al raggiungimento di mq 21.020.

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 previsioni 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 4.5 "Direzionale-Parco Urbano";

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 le Società proponenti si obbligano :

A cedere gratuitamente al Comune tutte le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primarie e secondarie per come riportate in progetto, ove non precedentemente già cedute in virtù della convenzione del 10 gennaio 2007 rep. n. 104 ;

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 obbligano a cedere per :

URBANIZZAZIONE PRIMARIA :

a) area per ampliamento di via Germania mq 1.080 circa;

b) area per stradella di connessione tra via Germania e strada

di penetrazione già realizzata mq 390 circa (già ceduta);

c) spazi di sosta e parcheggi pubblici primari (Vp) 2.040 mq in aggiunta a quelli già convenzionati con atto in data 10 gennaio 2007 rep. n. 104;

d) cedono gratuitamente l'area dove è stato previsto l'edificio indicato come Tipologia "S", sulla quale il Comune potrà realizzare un edificio pubblico di superficie e volumetria corrispondente ai diritti edificatori spettanti dalla viabilità comunale.

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 per le residenze e gli uffici e , a norma delle N.T.A. del P.R.G., per i fabbricati commerciali la quantità minima prevista dal piano commerciale vigente;

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

Si obbligano inoltre a cedere, in base a quanto stabilito dall'art. 75 comma 9 delle N.T.A , un'area urbanizzata di mq 190 circa ,in aggiunta a quelli già convenzionati con atto in data 10 gennaio 2007 rep. n. 104 , destinata all'intervento di edilizia residenziale pubblica, ad un prezzo pari al valore d'esproprio calcolato sulla base delle norme vigenti in materia; sulla quale potrà essere realizzata una superficie lorda

di pavimento di mq. 533 ed una cubatura di mc.1.659, risultante dalla quota percentuale (15%) del totale del volume residenziale previsto nel Piano di Lottizzazione, destinato a Edilizia Residenziale Pubblica (ERP).

Tali aree individuate nelle planimetrie relative al progetto depositate presso il comune diCrotone. saranno meglio specificate nei successivi articoli, comunque le stesse, gravate da vincolo di uso pubblico potranno essere lasciate alla proprietà privata.

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 dei lottizzanti 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, relativo al terreno in oggetto, rilasciato dal Comune di Crotone, in data 6 ottobre

2010, che si allega al presente atto sotto la lettera con dichiarazione della parti 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 sè 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 allegato al progetto approvato e consistenti in :

- 1 - ampliamento di via Germania e stradella di connessione tra via Germania e strada di penetrazione già realizzata;
- 2 - spazi di sosta e di parcheggio e percorsi pedonali e ciclopedonali riservati al pubblico passaggio e eventuale verde di arredo alla viabilità;
- 3 - realizzazione dei servizi a rate, come previsto in progetto;
- 4- rete fognante bianca e nera ;
- 5- rete di distribuzione idrica e gas;
- 6 - il sistema di distribuzione dell'energia elettrica .
- 7- rete di illuminazione pubblica;

8 - 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;

9 - rete telefonica;

10- rete in cavidotto in cls per cablaggio;

I proponenti si impegna altresì a realizzare tutte le opere di sistemazione , spazi di sosta e a verde o parcheggio nelle aree private di pertinenza dei fabbricati..

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 24 febbraio 2010 prot.n. 3639, (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.);

I lottizzanti non potranno trasferire a terzi le obbligazioni inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, nè cedere le aree e le opere stesse anche nel caso di trasferimento frazionato a terzi .

Le Società lottizzanti si obbligano a prevedere nella progettazione esecutiva appositi spazi da destinare ad aree per la raccolta dei rifiuti.

Si da atto che l'importo delle opere di urbanizzazione è inferiore alla soglia comunitaria. Le ditte attuatrici del piano di lottizzazione hanno l'obbligo di seguire per l'affidamento dei lavori la procedura negoziata prevista dall'art. 57 comma 6 del D.l.vo 12/04/2006 n° 163, sull base della progettazione esecutiva approvata dal Comune . In caso di inadempienza dei suddetti obblighi, il Comune si sostituirà ad esse incamerando la fidejussione.

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 rate;

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.

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 (sbancamenti o splateamenti )  
;

-definizione delle sedi stradali ;

d.2) Opere da realizzare durante l'esecuzione del primo 20% della superficie utile realizzabile -rete fognante con predisposizione degli imocchi per le singole immissioni;

-condutture per la distribuzione dell'acqua e del gas-rete di distribuzione dell'energia elettrica a M.T. e eventuali cabine di trasformazione;

-predisposizione delle canalizzazioni relative alle reti tele-



foniche

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° 067117523 emessa dalla Assicura-

zione Allianz s.p.a., agenzia principale di Crotona Pitagora in data odierna, per l'importo di euro 659.413,12 (seicentocinquantanovemila quattrocentotredici virgola dodici).

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.

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

Le società lottizzanti si obbligano 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 Crotona, 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 dei lottizzanti;
- 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'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 funzio-

namento 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 22 -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.

Le società lottizzanti si obbligano 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, i lottizzanti verranno ritenuti responsabili nei confronti del Comune a tutti gli effetti.

Le società lottizzanti si obbligano altresì a consentire l'accesso ai terreni limitrofi e confinanti e alle aree che sono oggetto di cessione al Comune di Crotona.

Clausole particolari :

Le società lottizzanti garantiscono , per come risulta dalla certificazione prodotta, che le aree da cedere al Comune sono libere da vincoli ,ipoteche o altri gravami, ad eccezione delle condizioni sospensive di rilascio del permesso di costruire e delle fideiussioni, per quanto riguarda le particelle 651,652,661 e 662 di proprietà della Flagg Costruzioni, di cui agli atti di permuta per notaio Andrea Proto del 3 luglio 2009 rep. N. 548, e del 3 agosto 2009, rep. N. 610.

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 sui lottizzanti l'eventuale maggior spesa.

Le spese del presente atto e conseguenti sono a carico delle società proponenti, le quali, per quanto riguarda la cessione delle aree, chiedono 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.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati, dichiarando di averne esatta conoscenza.



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

Firmato: Vetta Sabino - Pristerà Francesco - Dott. Riccardo

Proto Notaio - segue sigillo notarile -