

COMUNE DI CROTONE

CONVENZIONE URBANISTICA PER IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE
 RICADENTE NEL COMPARTO 5.2 "NUOVO PRINCIPIO
 INSEDIATIVO A CORTE", FOGLIO 1 E 2 DELLA SCHEDA
 GRAFICA PRESCRITTIVA DI P.R.G., IN LOCALITA' TUFOLO,
 PRESENTATO DAL SIG. GRECO SALVATORE E DALLA
 SOCIETA' PROPONENTE PENTAGONO IMMOBILIARE S.P.A.

L'anno *duemilasette* il giorno *sedici*...del mese di *dicembre*...in
 Crotone, nella sede del Comune, sita in piazza della Resistenza;
 Innanzi a me Dr. PASQUALE URSO, Segretario Generale del
 Comune, quale Ufficiale rogante si sono personalmente costituiti:

- DA UNA PARTE il signor Ing. **SABINO VETTA**, nato a Crotone il
 31.07.1945, 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 Settore di Pianificazione e
 Gestione del Territorio del Comune di Crotone C.F. 81000250795.

- E DALL'ALTRA il Signor **MALANCHINI LUIGI**, nato a Comun
 Nuovo (BG) il 23.12.1946, residente ad Urgnano (BG) Via Rocchetti
 n.60/C, che interviene al presente atto in qualità di Amministratore
 Unico e Legale Rappresentante della Pentagono Immobiliare S.p.A.,
 con sede in Milano alla Via Nicola Antonio Porpora 63, P.I.
 05074360156, il quale mi esibisce certificazione della C.C.I.A.A. di
 Milano datata 29.11.2007, che si allega segnata di lettera "A".

La predetta Società, nel prosieguo del presente atto, potrà essere più
 brevemente denominata Società lottizzante. Il comparente, della cui

identità personale io Segretario Rogante sono certo, mi richiede di ricevere il presente atto e rinuncia 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;

- che in data 24.08.2004, i lottizzanti hanno presentato progetto di un Piano di Lottizzazione all'interno del comparto 5.2, denominato "NUOVO PRINCIPIO INSEDIAMENTO A CORTE" del foglio 17 della scheda grafica prescrittiva del P.R.G.;

- che il Consiglio Comunale con Delibera n. 10 del 05.04.2006 ha approvato il suddetto Piano di Lottizzazione;

- che successivamente all'approvazione del Piano di Lottizzazione da parte del Consiglio Comunale, la società proponente Pentagono Immobiliare S.p.A. ha comunicato con nota del 04.10.2007 n. 52248 di aver stipulato due atti di compravendita per i terreni interessati dalla Lottizzazione e precisamente: atto di compravendita del 06.12.2006 Rep. n. 102356/21765 Notaio Mario Capocasale tra Pentagono Immobiliare S.p.A. e Greco Salvatore e atto di compravendita del 21.03.2007 Rep. n. 49019 Notar Francesco Mannarella tra Pentagono Immobiliare S.p.A. e Scandale Maria Carmine, il quale ultimo definisce il contratto

preliminare di compravendita del 13.03.2004, rimanendo pertanto la società Pentagono Immobiliare S.p.A. unica proprietaria delle aree

PENTAGONO IMMOBILIARE S.p.A.

interessate;

- che sempre successivamente all'approvazione del Piano di Lottizzazione è stato redatto tipo di frazionamento n. 37745 del 16.06.2006, che in copia si allega sotto la lettera "B"; che dall'esame del suddetto tipo di frazionamento si è verificata l'esatta estensione delle aree interessate che sono di seguito elencate: foglio di mappa n. 51 particelle n. 2891 (ex 2404) di mq. 300, particella n.2892 (ex 2404) di mq. 720, particella n. 2893 (ex 2404) di mq. 1775, particella n. 2894 (ex 2406) di mq. 17.665, particella n. 2895 (ex 2406) di mq. 1040, particella n. 2896 (ex 2406) di mq. 2150 e inoltre le seguenti particelle che non sono state oggetto del predetto frazionamento, particella n. 2918 (ex 587) di mq.70, particella n. 2919 di mq.140, particella n.2920 di mq. 3797 per una superficie complessiva di mq. 27.657 giusta relazione notarile del 21.11.2007 del Notaio Mario Capocasale, che si allega sotto la lettera "F";

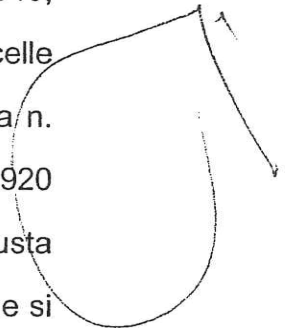
- che la superficie complessiva definitiva di dette aree risulta pari a mq 27.657 piuttosto che a mq 27957 ed è pertanto contenuta nei limiti di quella approvata contestualmente al Piano di Lottizzazione;

- che tutti gli altri dati quantitativi riferiti a parametri urbanistici, edilizi e standards sono mantenuti per come indicato nella presente convenzione e nel Piano di Lottizzazione;

- che pertanto permangono verificate tutte le condizioni poste alla base dell'approvazione del suddetto piano.

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

GEOMORFOLOGICO rilasciato dalla Regione Calabria –Dipartimento

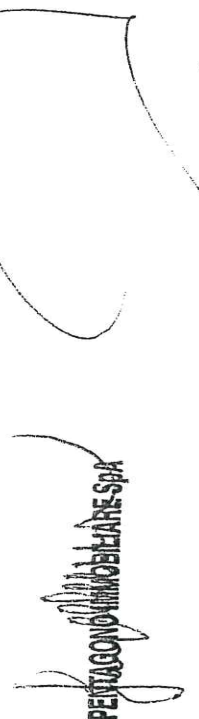


Lavori Pubblici ed Acque-Settore 22 , in data 22.12.2004 prot.n.2525,
che qui di seguito si riporta:

Considerato: che l'area interessata dal presente piano, come
evidenziato nell'allegato stralcio e verificato d'Ufficio, non ricade tra le
aree vincolate dal P.A.I.

Considerato che l'utilizzo dell'area esaminata, secondo le prescrizioni
del Geologo appare compatibile con le condizioni geomorfologiche e
geologiche tecniche, attesi i risultati delle indagini effettuate e le
conclusioni a cui perviene l'estensore dello studio geologico, che
sono, tuttavia, da osservare le seguenti prescrizioni: vengono attuate
le indicazioni e prescrizioni contenute nello studio geomorfologico,
tenuto conto che le indagini geologico-geotecnico, 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 il
progetto del singolo intervento sia sviluppato nel rispetto delle norme
tecniche vigenti in zona sismica (D.M. 11.03.1988) e la relazione
geologica di corredo sia redatta in conformità a quanto prescritto dal
D.P.R. 554/99. Che il parere è da intendersi, ovviamente, quale
provvedimento autonomo dello scrivente ai soli fini della compatibilità
geomorfologiche del territorio, con le previsioni progettuali, facendo
salvo, ogni ulteriore adempimento ed osservanza a quanto disposto
da altra normativa ed in particolare la L.R. n. 19 del 16.04.2002 , L. n.
23/90, L.n. 431/85 e successive mod. ed integr.

Tutto ciò premesso e considerato:



PERUGINO IMMOBILIARE SPA

ESPRIME PARERE

- Che ai sensi dell'art. 13 della legge 2.2.1974 n. 64 le previsioni dell'esaminato Piano di Lottizzazione nel comune di Crotona sono compatibili con le condizioni geomorfologiche del territorio considerato con l'obbligo di tener conto, in sede opportuna, del contenuto di cui al precedente "considerato".

CONFORMITA', rilasciato dalla Regione Calabria Assessorato Urbanistica Demanio V° Dipartimento Settore Pianificazione Territoriale, 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 21.03.2005 prot.n.3260, a condizione che vengono rispettate le seguenti prescrizioni:

- 1) prima del rilascio delle concessioni dovranno essere approvati i progetti esecutivi di tutte le opere di urbanizzazione primaria, la cui realizzazione dovrà avvenire prima o al massimo contemporaneamente all'esecuzione dei volumi residenziali;
- 2) che lo schema di convenzione contenga tutti gli elementi previsti dalla legge urbanistica n. 1150/42 e successive integrazioni;
- 3) Venga stipulato l'atto pubblico della convenzione tra il lottizzante ed il Comune nel pieno rispetto di quanto prescritto dall'art. 28 della legge 1150/42 e succ. modif. ed integr., detta convenzione, una volta registrata, dovrà essere trasmessa unitamente alla deliberazione consiliare di approvazione del P.d.L. all'Assessorato Regionale all'Urbanistica;
- 4) Venga scrupolosamente e preventivamente attuato quanto richia-

PENTAGONO IMMOBILIARE SPA

mato nel parere geomorfologico reso con nota n. 2525 del 22.12.2004; Il rilascio dei singoli permessi di costruire dovrà avvenire nel pieno rispetto di tutti gli indici e parametri di utilizzazione previsti dalle N.T.A. e di quant'altra norma che regoli l'attività urbanistico-edilizia;

- che il progetto presentato, ha quantificato l'importo relativo alle opere di urbanizzazione primaria, che è pari a euro 374.635,27;

-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 449.562,32. 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. 10 del 05.04.2006, che si allega al presente atto sotto la lettera "C";

- 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, 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:

Il Signor 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 se stesso, 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) Certificato C.C.I.A.A. All.(A);
- b) copia tipo di frazionamento n. 37745 del 16.06.2006, All. (B);

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 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 cedono per :

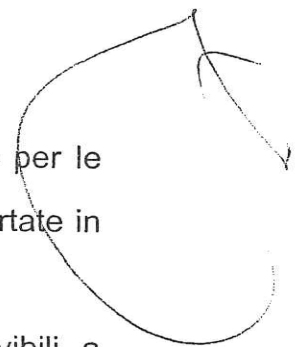
URBANIZZAZIONE PRIMARIA :

- a) Viabilità di P.R.G. 780 mq.;
- b) spazi di sosta e parcheggi pubblici primari (Vp) 971 mq;
- c) verde pubblico primario (Vv) 2.725 mq ;

URBANIZZAZIONE SECONDARIA :

- d) verde pubblico secondario 9.545 mq .

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 prevista dalla legge n. 122/89. 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 destinata all'intervento di edilizia residenziale pubblica, ad un prezzo pari al valore d'esproprio calcolato sulla base dell'articolo 5 bis della legge 359/1992 , sulla quale potrà essere realizzata una superficie lorda di pavimento di mq. 755 ed una cubatura di 2265, risultante dalla quota percentuale (10%) del totale del volume residenziale previsto nel Piano di Lottizzazione, destinato a Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.).

Tali aree individuate nell'allegata tav. n.1, 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 Crotona verranno individuate in apposito e regolare tipo di frazionamento, che sarà predisposto a cura e spese del lottizzante sarà allegato alla domanda di voltura dei successivi atti aggiuntivi e rettificativi.

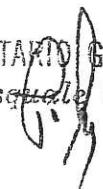
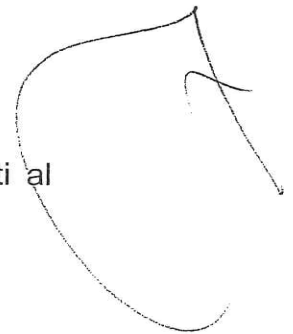
Detto frazionamento dovrà essere consegnato prima del rilascio del Permesso di costruire relativo ai fabbricati e la consegna delle aree a qualsiasi titolo cedute, dovrà essere effettuata libera da qualsiasi gravame, peso, persone, cose o manufatti preesistenti e consegnate a semplice formale richiesta 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 (D) relativo al terreno in oggetto, rilasciato dal Comune di Crotone, in data 03.12.2007. 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 progetto approvato e consistenti in :

- 1 - Viabilità di P.R.G.
- 2 - spazi di sosta e di parcheggio e percorsi pedonali riservati al pubblico passaggio e eventuale verde di arredo alla viabilità;
- 3 - realizzazione dei servizi a rete, 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 - 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;



10 – tutte le aree a verde pubblico dovranno essere illuminate ed attrezzate come giardini di quartiere. Le connessioni dei giardini con la Via Tufolo possono configurarsi come viali pavimentati alberati o attestarsi sulla strada con delle piccole piazzette;

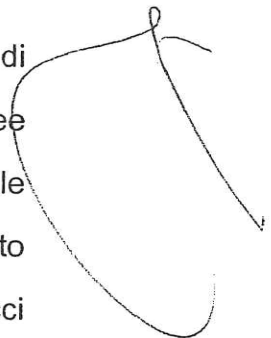
11 - rete telefonica;

12 – rete in cavidotto in cls per cablaggio;

I proponenti si impegnano 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 22.12.2004 prot. n. 2525, (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 .



PENTAGONO IMMOBILIARE SPA

IL SEGRETARIO GENERALE
Dr. Pasquale URSO

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.

PENTAGONO IMMOBILIARE SPA

IL SEGRETARIO GENERALE
Dr. Pasquale URSO

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 dall'Amministrazione Comunale.

A tal fine il lottizzante si obbliga 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 piovvaschi ,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;
- realizzazione muri di sostegno e di contenimento relativi alle sedi



PENTAGONO IMMOBILIARE SPA

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 M.T. e eventuali cabine di trasformazione;
- predisposizione delle canalizzazioni relative alle reti telefoniche

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. I proprietari sono altresì tenuti 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, il lottizzante ha prestato fideiussione assicurativa corrispondente alla spesa preventivata per la realizzazione delle opere in questione, con polizza N°46720211 emessa dalla Assicurazione Aurora data 02.08/2008 di Euro 449.562,31;

L'importo di detta fideiussione e' adeguato al costo delle opere di urbanizzazione risultante dai progetti esecutivi che il lottizzante ha 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 a semplice richiesta del Comune. L'atto liberatorio della polizza avverrà mediante dichiarazione dell'Ente garantito che liberi la 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 lottizzante 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



PENAGGIOREALE SPA

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;



PENTAGONO IMMOBILIARE SPA

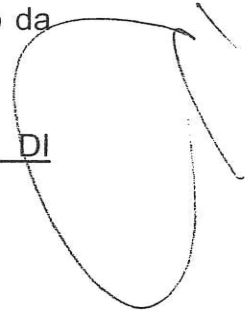
d) - le opere di urbanizzazione primaria dovranno in ogni caso risultare complete al momento della ultimazione degli edifici e comunque non più tardi dei cinque anni previsti a partire dalla data del rilascio del Permesso di Costruire.

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.
- alla consegna, prima del rilascio permesso a costruire relativo ai fabbricati del tipo di frazionamento delle aree cedute;



PENTAGONO IMMOBILIARE SPA

- alla dimostrazione da parte del lottizzante di essere in regola con il pagamento dell'I.C.I.;

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 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 dei lottizzanti, 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.

Il 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 :

Il 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.

Si da atto che a seguito della condizione indicata all'art.6, riguardante la consegna, prima del rilascio del permesso a costruire relativo ai fabbricati, del tipo di frazionamento delle aree cedute, non è necessario prestare alcuna garanzia bancaria o polizza assicurativa.

Il pagamento delle somme garantite dovrà avvenire su semplice



PENTAGONO IMMOBILIARE SPA

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 dei proponenti, i quali, per quanto riguarda la cessione delle aree, chiedono l'applicazione delle agevolazioni fiscali previste dall' Art. 32 II^ 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, è stato da me letto alle parti, che da me interpellati lo confermano e lo approvano.

IL LOTTIZZANTE

PER IL COMUNE

L'UFFICIALE ROGANTE

The image shows three handwritten signatures in black ink. The top signature is for the lot owner, the middle one is for the municipality, and the bottom one is for the official. The signatures are written in a cursive style.

PENTAGONO IMMOBILIARE SpA

Allegato C
Dir. URSO



COMUNE DI CROTONE
DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Sessione **Straordinaria** Convocazione **1°** Seduta



OGGETTO

Approvazione Piano di Lottizzazione ricadente all'interno del comparto 5.2 denominato Nuovo Principio Insediativo a Corte foglio 1 e 2 della scheda grafica prescrittiva di P.R.G. in località Tufolo, presentato dalle ditte Greco Salvatore e dalla Società proponente Pentagono Immobiliare S.p.a..

L'anno **Duemilasei** il giorno **Cinque** del mese di **Aprile**
alle ore **18,45** In Crotona, nella Sala delle Adunanze Consiliari.

Previo esaurimento delle formalità prescritte dal Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, si è oggi riunito il Consiglio Comunale in sessione **straordinaria** di 1° convocazione, ed in seduta **Pubblica** sotto la presidenza del Sig. **FORLEO prof. BENITO STEFANO**. Al momento della votazione sono presenti i seguenti Consiglieri:

		Presente				Presente	
		Si	No			Si	No
1)	ADAMO Antonio		X	21)	LUCENTE Fabio	X	
2)	ADRIANELLI Ferdinando	X		22)	MARAFIOTI Antonio	X	
3)	CAIAZZA Dionigi		X	23)	MARSEGLIA Michele	X	
4)	CANDIGLIOTA Giuseppe	X		24)	MEGNA Angela	X	
5)	CAVALLO Domenico		X	25)	MELLACE Domenico		X
6)	CIMINO Mario	X		26)	MORACE Domenico		X
7)	COMITE Giuseppe	X		27)	MURANO Salvatore	X	
8)	CRUGLIANO Gennaro	X		28)	NICOSCIA Salvatore		X
9)	CURATOLA Antonio		X	29)	PACENZA Salvatore	X	
10)	ELIA Giacomo Pantaleone	X		30)	PALETTA Domenico	X	
11)	FAMILIARI Angela	X		31)	PERZIANO Ettore	X	
12)	FAZIO Salvatore	X		32)	PIGNOLO Francesco	X	
13)	FEDERICO Guido	X		33)	RICHICHI Concetta		X
14)	FORLEO Benito Stefano	X		34)	RIGANELLO Mario		X
15)	GARRUBBA Vincenzo	X		35)	RUGGIERO Maria	X	
16)	GRECO Giovanni	X		36)	SCARAMUZZINO Giuseppe	X	
17)	GRILLO Gaetano	X		37)	TROCINO Emilio	X	
18)	LAPORTA Luigi	X		38)	TURNO Carlo Amedeo	X	
19)	LETO Antonio	X		39)	VALENTI Saverio		X
20)	LUCENTE Camillo Ivan	X		40)	ZURLO Stanislao F.		X

Consiglieri assenti che hanno presentato giustificazione:

Sono presenti pure gli assessori: Camposano, Curto, Facente, Fiorino, Mancini, Polisca, Quercia, Sarago, Varano.

Totale presenti **N.29**

Totale assenti **N.11**

Assiste il Segretario Generale dr. Pasquale URSO

SI ALLONTANA CAIAZZA – CONSIGLIERI PRESENTI N. 29

OGGETTO: Approvazione Piano di Lottizzazione ricadente all'interno del comparto 5.2 denominato Nuovo Principio Insediativo a Corte foglio 1 e 2 della scheda grafica prescrittiva di P.R.G. in località Tufolo, presentato dalle ditte Greco Salvatore e dalla Società proponente Pentagono Immobiliare S.p.a..

Responsabile del procedimento Geom. D. Crugliano

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che :

Il Comune di Crotone è dotato di nuovo P.R.G. approvato con Decreto del Dirigente Generale Regionale n° 18086 del 17 dicembre 2002;

In data 24.08.2004, la ditta Greco Salvatore, la Società proponente Pentagono Immobiliare S.p.A. hanno richiesto l'approvazione di un progetto di Piano di Lottizzazione, da valutare ai sensi dell'art. 75 delle N.T.A. del P.R.G.;

Il terreno interessato dal Piano di Lottizzazione è indicato al foglio di mappa n. 51 particelle n. 480, n. 605, n. 587 di complessivi mq. 27.957;

Il Piano di Lottizzazione presentato, che non comprende l'intero perimetro del comparto 5.2, per la sua attuazione prevede:

- 1) La definizione di un ambito minimo con una superficie d'intervento di mq. 27.957 pari al 22,35% della superficie complessiva, ricadente all'interno del comparto 5.2, denominato "Nuovo Principio Insediativo a Corte" del foglio 1 e 2 della scheda grafica prescrittiva di P.R.G.;
- 2) L'utilizzazione complessiva della superficie edificabile interna all'ambito creato, con la realizzazione di una superficie lorda di pavimento complessiva di mq. 7548 di cui mq. 755 destinati ad E.R.P. con un volume di mc. 2.264, per un volume urbanistico di mc. 22644;
- 3) Il mantenimento della localizzazione delle aree destinate alla edificazione e della maggior parte delle superfici a viabilità, parcheggio ed a verde pubblico, fatta eccezione per un'area destinata a verde primario, che diventa viabilità interna, inoltre un modesto spostamento di superficie a parcheggio, che sarà posta in continuità di quelli previsti dalla scheda grafica sulla strada di piano nella zona sud. Infine esclusione, dall'ambito creato, di una superficie a verde perché non di proprietà;
- 4) La realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione e dei relativi allacciamenti che saranno collegate alle reti comunali esistenti, al fine di consentire la piena autonomia e funzionalità dell'ambito d'intervento creato;
- 5) La cessione di superfici a standard primario verde, parcheggi e verde secondario per un totale di mq. 13241, superiori ai mq. 13002 da rispettare come standard minime per l'ambito d'intervento, così distinti primari: verde mq. 2725, P.r.g. mq. 3745; parcheggi mq. 971, P.r.g. mq. 751; verde secondario mq. 9545, P.r.g. mq. 8506. Inoltre superfici per Viabilità di P.R.G. per mq. 780;
- 6) L'individuazione, per come stabilito dall'art. 75 comma 9 delle N.T.A., di un'area urbanizzata, da cedere a prezzo di esproprio, sulla quale potrà essere realizzata una superficie lorda di pavimento di mq. 755 ed una cubatura di 2264 mc. che è il 10% del totale del volume residenziale previsto nel P.d.l., destinato agli interventi di edilizia residenziale pubblica (E.R.P.);
- 7) L'esecuzione di edifici in linea (T4), a schiera (T2), a blocco (T3), isolato su lotto (T1) destinati ad uso residenziale (R1), con piani seminterrati destinati a parcheggi ed edifici destinati ad attività terziaria (edificio n. 7), con una superficie lorda di pavimento complessiva Slp mq. 7548, di cui mq. 6093 circa ad uso residenziale e mq. 700 circa ad attività terziaria, con un volume massimo di mc. 22644 ed un numero massimo di tre piani fuori terra. 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 previste;

In merito alla proposta di attuazione del Piano di Lottizzazione in argomento, l'art.75 comma 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 e lo strumento di attuazione da adottare, in coerenza con gli obiettivi indicati dal P.R.G. per ciascuna area. All'interno di ciascun ambito dovrà essere garantito il rispetto pro-quota parte dei singoli proprietari, di tutti gli indici, parametri e oneri previsti per ciascun ambito;

Il citato Piano di Lottizzazione ha ottenuto i seguenti pareri:

GEOMORFOLOGICO rilasciato dalla Regione Calabria -Dipartimento Lavori Pubblici ed Acque - Settore 22, in data 22.12.2004 prot.n. 2525, che qui di seguito si riporta:

Considerato che l'area interessata dal presente piano, come evidenziato nell'allegato stralcio e verificato d'Ufficio, non ricade tra le aree vincolate dal P.A.I.

Considerato che l'utilizzo dell'area esaminata, secondo le prescrizioni del Geologo appare compatibile con le condizioni geomorfologiche e geologiche tecniche, attesi i risultati delle indagini effettuate e le conclusioni a cui perviene l'estensore dello studio geologico, che sono, tuttavia, da osservare le seguenti prescrizioni.

- 1) vengono attuate le indicazioni e prescrizioni contenute nello studio geomorfologico;
- 2) tenuto conto 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 il progetto del singolo intervento sia sviluppato nel rispetto delle norme tecniche vigenti in zona sismica (D.M. 11.03.1988) e la relazione geologica di corredo sia redatta in conformità a quanto prescritto dal D.P.R. 554/99. Che il parere è da intendersi, ovviamente, quale provvedimento autonomo dello scrivente ai soli fini della compatibilità geomorfologiche del territorio, con le previsioni progettuali, facendo salvo, ogni ulteriore adempimento ed osservanza a quanto disposto da altra normativa ed in particolare la L.R. n. 19 del 16.04.2002, L. n. 23/90, L.n. 431/85 e successive mod. ed integr.

Tutto ciò premesso e considerato:

ESPRIME PARERE

Che ai sensi dell'art. 13 della legge 2.2.1974 n. 64 le previsioni dell'esaminato Piano di Lottizzazione delle ditte " Greco Salvatore e Pentagono Immobiliare S.p.A. nel comune di Crotona sono compatibili con le condizioni geomorfologiche del territorio considerato con l'obbligo di tener conto, in sede opportuna, del contenuto di cui al precedente "considerato".

CONFORMITA', rilasciato dalla Regione Calabria Assessorato Urbanistica Demanio V° Dipartimento Settore Pianificazione Territoriale, 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 21.03.2005 prot.n.3260, a condizione che vengono rispettate le seguenti prescrizioni:

- 1) prima del rilascio delle concessioni dovranno essere approvati i progetti esecutivi di tutte le opere di urbanizzazione primaria, la cui realizzazione dovrà avvenire prima o al massimo contemporaneamente all'esecuzione dei volumi residenziali;
- 2) che lo schema di convenzione contenga tutti gli elementi previsti dalla legge urbanistica n. 1150/42 e successive integrazioni;
- 3) Venga stipulato l'atto pubblico della convenzione tra i lottizzanti ed il Comune nel pieno rispetto di quanto prescritto dall'art. 28 della legge 1150/42 e succ. modif. ed integr., detta convenzione, una volta registrata, dovrà essere trasmessa unitamente alla deliberazione consiliare di approvazione del P.d.L. all'Assessorato Regionale all'Urbanistica;
- 4) Venga scrupolosamente e preventivamente attuato quanto richiamato nel parere geomorfologico reso con nota n. 2525 del 22.12.2004;

- 5) Il rilascio dei singoli permessi di costruire dovrà avvenire nel pieno rispetto di tutti gli indici e parametri di utilizzazione previsti dalle N.T.A. e di quant'altra norma che regoli l'attività urbanistico-edilizia;

Tutto ciò premesso

Considerato che il Piano di Lottizzazione presentato , che non comprende l'intero perimetro dell'Area di trasformazione prevede l'utilizzazione della maggior parte dell'edificabilità interna all'ambito e la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione (sedi viarie, rete idrica e fognaria, pubblica illuminazione, allacciamenti alle reti comunali esistenti etc.) individuate e definite all'interno dell'ambito di intervento e previste dall'intero comparto , che renderanno lo stesso autonomo e funzionale;

Ritenuto pertanto di dover approvare il Piano di Lottizzazione presentato delle ditte " Greco Salvatore e Pentagono Immobiliare S.p.A " , con le prescrizioni tutte riportate nei pareri Geomorfologico, rilasciato dalla Regione Calabria -Dipartimento Lavori Pubblici ed Acque - Settore 22 , in data 22.12.2004 prot.n. 2525, Conformità, rilasciato dalla Regione Calabria Assessorato Urbanistica Demanio V° Dipartimento Settore Pianificazione Territoriale , 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 21.03.2005 prot.n. 3260;

Ritenuto altresì, che il citato P.d.L. possa soddisfare i dettami contenuti nell'art.75 delle N.T.A. , in quanto definisce un ambito minimo d'intervento e può essere considerato strumento attuativo del P.R.G.;

Ritenuto inoltre di procedere all'approvazione contestuale dello schema di convenzione urbanistica allegato;

Vista la Legge Urbanistica n.1150 del 17.08.1942 e successive modifiche ed integrazioni;

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;

Visti i pareri espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 26.07.2000 , che si allegano alla presente deliberazione quali parti integranti della stessa.

Con voti favorevoli n.28 e n.1 astenuti (Greco) espressi a mezzo di votazione per appello nominale;

DELIBERA

- 1) La premessa è parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- 2) Approvare il Piano di Lottizzazione ricadente all'interno del comparto 5.2 denominato "Nuovo Principio Insediativo a Corte " del foglio 1 e 2 della scheda grafica prescrittiva , presentato dalle ditte " Greco Salvatore e Pentagono Immobiliare S.p.A.-, in quanto lo stesso definisce un ambito minimo d'intervento e può essere considerato strumento attuativo del P.R.G.;
- 3) Approvare l'allegato schema di convenzione;
- 4) Demandare al Dirigente di Settore gli atti conseguenti;
- 5) Dare atto che dal presente atto non scaturisce nessun onere finanziario a carico del bilancio comunale.

(Proposta n.26 del 27.10.2005)

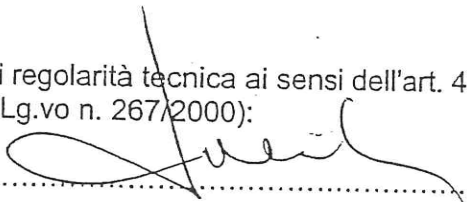
Pristerà

COMUNE DI CROTONE

Deliberazione della Consiglio Comunale n. 10 del 5-4-2006

Oggetto: Approvazione Piano di Lottizzazione ricadente all'interno del comparto 5.2 denominato Nuovo principio insediativi a Corte foglio 1 e 2 della scheda grafica prescrittiva di P.R.G. in località Tufolo,, presentato dalle ditte Greco Salvatore e dalla Società proponente Pentagono Immobiliare S.p.a

Parere di regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 del T.U. delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali (DLg.vo n. 267/2000):



Crotone li, 24.10.2005

Il Dirigente del Settore Urbanistica
- Ing. Sabino VETTA -

Parere di regolarità contabile:

Favorevole, ai sensi dell'art. 49 del T.U. delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali (DLg.vo n. 267/2000) attestante la copertura finanziaria.
(oppure contrario e va motivato)

Crotone __/__/2005

Il Dirigente del Settore Finanziario
- Dr. Giuseppe Vilone -