



attuativa del piano degli interventi relativi alla sistemazione e alla regimentazione delle acque meteoriche mediante canalizzazioni e convogliamento delle stesse nella rete idrografica più vicina e sicura, nonché opportune opere accessorie atte ad eliminare qualsiasi eventuale interruzione negativa nel sistema opere-terreno;-----

2. Realizzazione di una idonea sistemazione idraulica degli impluvi che insistono sull'area di lottizzazione;-----

3. Eventuali splateamenti e sbancamenti che comportano tagli e creazione di salti di pendenza per la regolarizzazione delle superfici dell'area devono essere sostenuti da adeguate opere di contenimento dei fronti di scavo;-----

4. Dovranno essere osservate tutte le prescrizioni contenute nella relazione geologica-tecnica a firma del geologo e-
stensore dello studio geologico;-----

5. Considerato che l'area di lottizzazione ricade tra quelle classificate dal P.A.I. a rischio R2 dovrà essere osservato l'art.18 "Disciplina delle aree a rischio R2,R1 e delle aree di frana ad esse associate, dalle N.T.A. e misure di salvaguardia, così come si legge anche nella relazione geologica nel paragrafo " Conformità del progetto al P.A. e al P.R.G. di Crotona";-----

6. Tenuto conto, altresì, che le indagini geologica - geotecnica effettuate in questa fase sono state finalizzate a verificare la compatibilità delle scelte di uso con la condi-

N.87016 DI REPERTORIO

N.31500 DI RACCOLTA

-----CONVENZIONE URBANISTICA-----
PER LO STRALCIO FUNZIONALE RELATIVO AI LOTTI B2) E D) DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE RICADENTE NEL COMPARTO 4.2 "CORSO MATTEOTTI - AREA DIREZIONALE PEEP", IN CROTONE ALLA VIA P. IMPASTATO, PRESENTATO DALLA "SCINTILLA - SOCIETA' COOPERATIVA" E DALLA "ESPERANZA - SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA". -----

-----Repubblica Italiana-----

Addì ventotto febbraio duemiladiciannove, in Crotona e nello studio alla via Vittorio Veneto n. 50.-----

Avanti di me dott. TOMMASO CAPOCASALE, coadiutore temporaneo del dott. GIULIO CAPOCASALE, Notaio in Crotona, iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili di Catanzaro, Crotona, Lamezia Terme e Vibo Valentia, tale nominato con provvedimento del Presidente del detto Consiglio Notarile del 6 febbraio 2019;--

-----SI SONO COSTITUITI-----

1°) GERMINARA ing. GIUSEPPE, nato a Savelli il 14 settembre 1971, domiciliato per la carica ove appresso;-----

il quale interviene e stipula quale Dirigente del Settore 4 - Lavori Pubblici, Ambiente e Urbanistica del Comune di Crotona, tale nominato con provvedimento del Sindaco di Crotona n. 29 in data 23 novembre 2017;-----

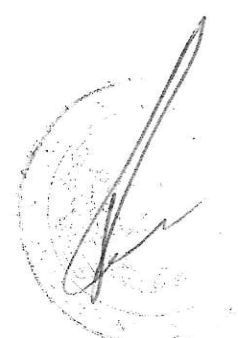
e come tale legale rappresentante del-----

-----"COMUNE DI CROTONE",-----

con sede in Crotona alla piazza della Resistenza, codice fi-

Registrato a CROTONE
il 01/03/2019
n. 852
Serie 1T.
Pagato euro 590,00
il tutto con Modello
Unico.

Trascritto presso
l'Agenzia delle Entrate -
Ufficio Provinciale di
CROTONE - Territorio -
Servizio di Pubblicità
Immobiliare.
Addì 04/03/2019.
N. 1203 R.G.
N. 926 R.P.



scale: 81000250795;-----
giusta art. 107 del Decreto Legislativo 8 agosto 2000 n. 267;-
ed in esecuzione della delibera della Giunta del predetto Co-
mune n. 349 assunta in data 6 dicembre 2018, la qual delibera,
in copia autentica, si allega al presente atto sotto la lette-
ra "A";-----
2°) MAZZÀ PASQUALE, nato a Placanica il 26 gennaio 1946, resi-
dente in Crotone, via Israele n. 32;-----
il quale interviene e stipula quale Presidente del Consiglio
di Amministrazione e legale rappresentante della-----
-----"SCINTILLA - SOCIETÀ COOPERATIVA",-----
con sede in Crotone, via Vittorio Veneto n. 136, partita IVA,
codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Im-
prese di Crotone: 00319310793;-----
autorizzato al presente atto in virtù di delibera del Consi-
glio di Amministrazione della predetta Cooperativa del 22 feb-
braio 2019, che in estratto autentico si allega al presente
atto sotto "B";-----
3°) CAVALLARO CARMINE, nato a Pizzo il 9 luglio 1952, ivi re-
sidente, località Mazzotta;-----
il quale interviene e stipula quale Presidente del Consiglio
di Amministrazione e legale rappresentante della-----
-----"ESPERANZA - SOCIETÀ COOPERATIVA EDILIZIA",-----
con sede in Pizzo, via Nazionale snc, codice fiscale e numero
di iscrizione nel Registro delle Imprese di Vibo Valentia:

00374700797;-----
autorizzato al presente atto in virtù di delibera del Consi-
glio di Amministrazione della predetta Cooperativa del 31 gen-
naio 2019, che in estratto autentico si allega al presente at-
to sotto "C".-----
Detti componenti, della cui identità personale io coadiutore
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 Ca-
labria n. 18086 del 17 dicembre 2002;-----
- che con deliberazione n. 43 del 24 settembre 2007, il
Consiglio Comunale ha approvato il Piano di Lottizzazione ri-
cadente all'interno della scheda grafica 4.2 "Corso Matteotti
- Direzionale P.E.E.P. - Via Saffo - presentato dalle Società
proponenti "CIBE IMMOBILIARE DI IRITALE SERGIO E C. S.A.S.",
con sede in Crotone e "AFRODITE S.R.L.", con sede in Crotone,
nonché l'allegato schema di convenzione urbanistica;-----
- che il Piano di Lottizzazione ha ottenuto i seguenti
pareri: -----
* GEOMORFOLOGICO, rilasciato dalla Regione Calabria - Diparti-
mento Lavori Pubblici ed Acque - Settore 22, in data 14 novem-
bre 2006 prot. n.10787/11348, con le seguenti prescrizioni:---
1. Dovranno essere realizzati, prima di procedere alla fase

stipulato in data 29 dicembre 2017, con atto autentificato nelle firme dal Notaio coadiuvato, in pari data, n. 68374/31064 di rep., registrato a Crotone il 29 dicembre 2017 al n. 5212 - trascritto il 2 gennaio 2018 al n. 28 R.P., un contratto preliminare di vendita con la società "CIBE IMMOBILIARE DI IRITALE SERGIO E C. S.A.S. in liquidazione", avente ad oggetto l'intera estensione del lotto edificatorio denominato LOTTO D, con le relative aree di pertinenza, sito in agro di Crotone alla via Peppino Impastato - loc. "Carrara"; nell'insieme confinante con proprietà della Carrara S.r.l., proprietà della Afrodite S.r.l., con il terreno facente parte del terreno qui di seguito descritto denominato Lotto B2 e detta via, per una superficie complessiva di metri quadrati 27.400 (ventisettemilaquattrocento), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Crotone, insieme a maggiore superficie, al foglio 45 particelle:-----

- 4973 di are 50.12;-----
- 5136 di are 17.56;-----
- 5132 di are 76.42; e-----
- 5390 di Ha. 4.02.58, da frazionare per una superficie di Ha. 1.29.90;-----

ha proposto al Comune di Crotone di convenzionare il LOTTO D del Piano di Lottizzazione, dotato di una capacità edificatoria di 6.196 (seimilacentonovantasei) metri quadrati di SLP (superficie lorda pavimento), sul quale intende realizzare un

zione geologia-tecnica dell'area, e che non sono perciò sostitutive delle indagini puntuali, si prescrive che i progetti esecutivi dei singoli interventi siano sviluppati in zona sismica (D.M. 11.3.88) e la relazione geologica di corredo sia redatta in conformità a quanto prescritto dal D.P.R. 554/99;-----

7. 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 della L.R. n. 19 del 16.04.2002, dalla legge n. 23/90 , dalla legge n.431/85 e successive modificazioni ed integrazioni.-----

* 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 03.11.2006 prot. n.2328, a condizione che vengano rispettate le seguenti prescrizioni:-----

- 1) venga acquisito il parere di cui all'art.13 della legge n. 64 del 02.02.1974;-----
- 2) prima del rilascio dei permessi a costruire dovranno essere approvati i progetti esecutivi di tutte le opere di urbanizzazione primarie, la cui realizzazione dovrà avvenire prima dell'esecuzione dei volumi residenziali, salvo le poche opere,

SI "D"
IPOTECA POI
CANCELLI

NON
D
5570
5571

SI "D"
IPOTECA
DI
CANCELLI
5565
5566
5567
5568

5569
Vant. proprio
DI
CIBE



da concordare con il settore, allegando appositi elaborati, che realizzate prima si assoggettano a deterioramento, in conseguenza della edificazione dei volumi residenziali;-----

3) venga, stipulato, nel pieno rispetto di quanto prescritto dall'art. 18 della legge 1150/42 e successive modificazioni e integrazioni, l'atto pubblico di convenzione che regoli in modo puntuale i rapporti tra il Comune e ditta lottizzante ivi compresa la realizzazione a carico del secondo di tutte le opere di urbanizzazione primarie, verde e parcheggi pubblici compresi.-----

Detta convenzione una volta regolata dovrà essere trasmessa unitamente alla deliberazione consiliare di approvazione del P.d.L. all'Assessorato Regionale all'Urbanistica;-----

4) 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 urbanistica - edilizia;-----

5) ove l'area è interessata da eventuale vincolo paesaggistico ambientale ed archeologico, immediatamente alla stipula della convenzione devono essere acquisiti i pareri de quo che il suddetto Piano di Lottizzazione, secondo il progetto presentato è stato articolato in numero 6 (sei) lotti denominati A), B), C), D), E), F), costituenti le aree di concentrazione edilizia all'interno delle quali è stata distribuita e quantificata la superficie lorda di pavimento prevista nel Piano di

Lottizzazione; -----

- che il Piano è stato attuato progressivamente per stralci funzionali autonomi, convenzionati, con i soggetti proponenti, nel rispetto dello schema di convenzione approvato con la citata delibera consiliare 43/2007, con i quali il Comune ha regolamentato in quota-parte tutti gli obblighi dei lottizzanti, riguardanti la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, garantite da apposite polizze fideiussorie; -----

- che gli stralci funzionali approvati, successivamente convenzionati sono i seguenti:-----

1) LOTTO A - delibera di G. C. n. 234 del 18.06.2008, convenzione urbanistica n. 258 del 22 luglio 2008;-----

2) LOTTO B, indicato nel P.d.l. con gli edifici B1 e B2, convenzione urbanistica rep. n. 1255 del 23 marzo 2010 a rogito del Notaio Andrea Proto;-----

3) LOTTI E e F - delibera di G.C. n. 94 del 15.03.2011, convenzione urbanistica rep. n. 2596 del 06.04. 2011, a rogito del Notaio Andrea Proto;-----

4) LOTTO C, delibera della G.C. n. 138 del 27 maggio 2015, convenzione urbanistica rep. n. 9789 del 5 agosto 2016, a rogito Notaio Carlo Proto;-----

- che con nota del 12 luglio 2018 prot. n. 43202, la "Scintilla - Società Cooperativa", in persona del suo legale rappresentante pro tempore Mazzà Pasquale, dichiarando di aver

- che il collaudo delle opere sarà a totale carico dei soggetti proponenti ed il collaudatore verrà nominato dal Comune di Crotona;-----

- che i soggetti proponenti ed esecutori sono esclusivi responsabili dell'attività di progettazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondaria;-----

- che le costituite società proponenti, titolari dei terreni, con il consenso della società dante causa "CIBE IMMOBILIARE DI IRITALE SERGIO E C. S.A.S.", dichiarano di essere pronte 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, giusta istanza presentata al Comune di Crotona in data 23 ottobre 2018 - protocollo n. 0061569/I.-----

Si deve ora procedere alla traduzione in apposita convenzione delle obbligazioni da assumersi da parte dei soggetti proponenti per l'attuazione del quinto stralcio del Piano di Lottizzazione in parola, per il quale si fa espresso richiamo agli allegati disegni di progetto, che firmati dalle parti, sono depositati agli atti d'ufficio.-----

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

I proponenti, avendo prodotto i preliminari di compravendita, e obbligandosi ad acquisire la proprietà dei terreni di che

progetto per la costruzione di numero 64 (sessantaquattro) unità abitative, da destinare all'edilizia sociale, finanziato dalla Regione Calabria;-----

- che con nota del 17 ottobre 2018 prot. n. 60613, la "Esperanza - Società Cooperativa Edilizia", in persona del suo legale rappresentante pro tempore Cavallaro Carmine, dichiarando di aver stipulato in data 12 ottobre 2018 un contratto preliminare di vendita con la società "CIBE IMMOBILIARE DI IRITALE SERGIO E C. S.A.S. in liquidazione", REGISTRATO a Crotona il 24 ottobre 2018 n. 1525 serie 3, riguardante l'intera estensione del lotto edificatorio, con le relative aree di pertinenza, indicato nel Piano di Lottizzazione come edificio B2, sito in agro di Crotona alla località "Carrara", alla via Peppino Impastato, per una superficie di circa metri quadrati 13.000 (tredicimila), confinante con proprietà Greco, proprietà della "Afrodite", con il terreno di cui sopra e strada comunale, salvo altri; ed identificato nel Catasto Terreni del Comune di Crotona, insieme a maggiore superficie, al foglio 45 particella 5390 di Ha. 4.02.58; -----
ha proposto al Comune di Crotona di convenzionare il LOTTO B2, con la restante superficie non ancora utilizzata di 3.645 (tremilaseicentoquarantacinque) mq., sulla quale zona di terreno intende realizzare la costruzione di numero 42 (quarantadue) unità immobiliari da destinare alla delocalizzazione di un intervento di edilizia sociale finanziato dalla Regione Ca-



labria;-----

- che con nota del 23 ottobre 2018 prot. n. 61569 i soggetti proponenti, di concerto con la società venditrice "CIBE IMMOBILIARE DI IRITALE SERGIO E C. S.A.S.", per effetto degli obblighi assunti con i contratti preliminari, hanno proposto di subentrare in tutti gli obblighi gravanti sulla venditrice in relazione alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed alla cessione delle aree pubbliche in favore del Comune di Crotone, e comunque di accollarsi l'obbligo di eseguire le opere di urbanizzazione relative ai due lotti edificatori e di adempiere agli oneri convenzionali del P.d.L.;-----

- che con la suddetta nota n. 61569/2018 le società proponenti e la società venditrice "CIBE IMMOBILIARE DI IRITALE SERGIO E C. S.A.S.", hanno presentato quale parte integrante e sostanziale della proposta, il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione ed il programma di cessione gratuita, riguardante lo stralcio funzionale Lotti D e B2, che sarà sottoposto ad approvazione del competente Settore;-----

- che la Giunta Comunale, con delibera n. 349 del 6 dicembre 2018, ha approvato la proposta avanzata dalle Società, rispettivamente per il Lotto D e il Lotto B2 del Piano di Lottizzazione, nonché il relativo schema di convenzione urbanistica, autorizzando i proponenti alla stipula della relativa convenzione ed a subentrare negli obblighi convenzionali ed ha preso atto del progetto preliminare delle opere di urbanizza-

zione, riguardante lo stralcio funzionale Lotti D e B2;-----

- che è stato quantificato l'importo relativo alle opere di urbanizzazione primaria che è pari ad euro 430.437,84 (quattrocentotrentamila quattrocentotrentasette virgola ottantaquattro); importo che, in sede di approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, potrà subire incrementi;-----

- che i soggetti proponenti intendono eseguire direttamente tutte le opere di urbanizzazione ai sensi dell'art. 20 del D.Lgs. n. 50/2016, poiché l'importo delle opere non è a scomputo di alcuna voce debitoria verso il Comune;-----

- che a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, i soggetti proponenti dovranno prestare apposita polizza bancario o assicurativa, corrispondente all'importo quantificato, risultante dal quadro economico, incrementato del 20% (venti per cento) a garanzia dell'automatica rivalutazione in conseguenza dell'eventuale mutamento della moneta; -----

- che il pagamento delle somme garantite dovrà essere effettuato a semplice richiesta del Comune;-----

- che l'atto liberatorio della polizza avverrà mediante dichiarazione dell'ente garantito e restituzione della polizza in originale.-----

L'importo della fideiussione potrà essere ridotto in relazione alle opere realizzate e collaudate;-----

Tutti
due !!

namovibili, 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 al COMUNE DI CROTONE, a semplice richiesta di quest'ultimo, per opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIE E SECONDARIE le aree relative, meglio indicate negli elaborati di progetto del Piano di Lottizzazione, di competenza dei lotti B2 e D.-----

Ai fini della voltura catastale e della trascrizione nei registri immobiliari, si precisa che le aree che dovranno essere cedute al Comune di Crotone saranno individuate in apposito e regolare tipo di frazionamento, predisposto a cura e spese dei proponenti e che 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.-----

Ugualmente, prima del rilascio del permesso di costruire relativo ai fabbricati, esse società proponenti dovranno dar prova

trattasi, garantiscono sin d'ora che l'area di che trattasi è libera da pesi, vincoli, servitù, diritti reali altrui ed usi civici, e dichiarano di accettare per sé, i loro successori ed aventi causa, le prescrizioni urbanistiche vigenti nonché 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 del Consiglio Comunale n. 43 del 24 settembre 2007, che si allega al presente atto sotto la lettera "D";----

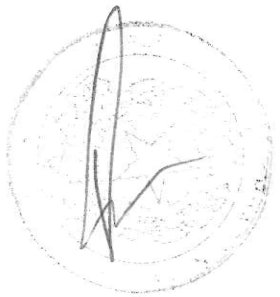
b) planimetria con indicazione dei lotti oggetto di convenzione, che si allega al presente atto sotto la lettera "E";

c) estratti di mappa con indicazione dei dati catastali delle aree dei lotti, che si allegano al presente atto sotto le lettere "F" e "G";-----

d) delibera della Giunta Municipale n. 349 del 6 dicembre 2018 di approvazione con schema di convenzione ed autorizzazione alla stipula, allegata al presente sotto la lettera "A".

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 primari e secondari (Vp), in parte a verde pubblico primario e secondario (Vv) ed è normata dagli artt. 75, 77, 84, 85 delle N.T.A. "Corso Mat-



teotti Area Direzionale P.E.E.P."-----

La proposta presentata dai soggetti proponenti, approvata con la deliberazione della Giunta Comunale n. 349 del 6 dicembre 2018 prevede:-----

- LOTTO D, per la "Scintilla - Società Cooperativa" la costruzione di numero 64 (sessantaquattro) unità abitative, da destinare all'edilizia sociale, con l'utilizzo di una superficie lorda di pavimento (SLP) di mq. 6.196 (seimilacentonovantasei);-----

- LOTTO B2, per la "Esperanza - Società Cooperativa Edilizia" la costruzione di numero 42 (quarantadue) unità immobiliari da destinare alla delocalizzazione di un intervento di edilizia sociale, con l'utilizzo di una superficie lorda di pavimento (SLP) di mq. 3.645 (tremilaseicentoquarantacinque);-----

- Esecuzione del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione ed il programma di cessione gratuita, riguardante lo stralcio funzionale Lotti D e B2, che sarà sottoposto ad approvazione del competente Settore.-----

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.-----

L'intervento costruttivo proposto per i lotti D e B2 del Piano di Lottizzazione e le urbanizzazioni del terreno sopra indicato, in fase esecutiva dovranno rispettare le caratteristiche e

le indicazioni del planivolumetrico approvato secondo le destinazioni previste dal P.R.G., i regolamenti del Comune, le norme tecniche di attuazione.-----

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 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 DEI SOGGETTI PROPONENTI IN ORDINE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA-----

Ai sensi delle vigenti disposizioni i proponenti si obbligano:

- a cedere gratuitamente al Comune tutte le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria per come riportate in progetto;-----

- a realizzare, a propria cura 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 i-

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.-----

I proponenti si impegnano, pertanto, a soddisfare eventuali richieste del Comune in questo senso.-----

In caso che le modificazioni comportino un onere superiore al 15% (quindici per cento), i proponenti si impegnano 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 5 (cinque) anni dalla data di stipula della presente convenzione, salvo proroghe che potranno essere concesse dell'Amministrazione Comunale.-----

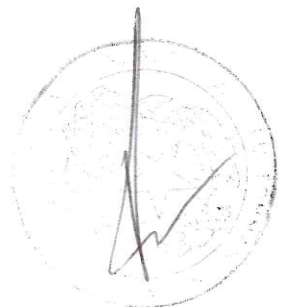
al Comune di aver acquisito rispettivamente la piena proprietà dei terreni sopra descritti, fatta salva la possibilità che le richieste dei singoli permessi a costruire siano inoltrate dai proponenti in concerto con la proprietaria dell'area.-----

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, le parti mi esibiscono certificato di destinazione urbanistica delle aree di cui trattasi, rilasciato dal Comune di Crotone in data 16 novembre 2018, che si allega al presente atto sotto la lettera "H";----- e dichiarano che dalla data di rilascio del detto certificato ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.-----

Le superfici a verde che saranno cedute al Comune e la viabilità interna di lottizzazione, potranno essere consegnate in gestione ai proponenti, previa richiesta e con l'obbligo del mantenimento e della manutenzione, il tutto da regolare con apposito atto bilaterale.-----

I proponenti si obbligano per sé e per i loro 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. viabilità di P.R.G. da quantificare in quanto non previsto nel suddetto computo metrico;-----
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 e 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 e gas;-----

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 c.s.l. per cablaggio;-----

13. la sistemazione a verde previste dovranno essere realizzate quale prima fase dei lavori compatibilmente con le esigenze dei cantieri, al fine di garantire, a lavori ultimati, una presenza consolidata del verde.-----

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 nonché secondo altre eventuali prescrizioni ed indicazioni degli Uffici e degli Enti preposti ai singoli servizi (Uffici Tecnici comunali, Ufficio Igiene, Enel, ecc.).-----

I proponenti non potranno 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.-----

ART. 4 - MODALITÀ 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.-----

proponenti a semplice richiesta del Comune.-----

L'atto liberatorio della polizza avverrà mediante dichiarazione dell'Ente garantito che liberi i proponenti 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-----

I proponenti si obbligano a comunicare la data di ultimazione degli impianti eseguiti (reti di distribuzione energia elettrica, acqua, illuminazione pubblica).-----

Gli impianti passeranno in proprietà rispettivamente al Comune, che per i servizi di concessione provvederà a consegnarli ai concessionario; all'ente erogatore dell'energia elettrica 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 del proprietario.-----

Tutti gli impianti e le opere costruiti nonché gli immobili (cabine di trasformazione o di decompressione, ecc.) saranno assunti in carico dal Comune solo a lavori eseguiti e dietro richiesta del proponente:-----

In tal caso il Comune, verificata la perfetta esecuzione degli stessi, libererà la garanzia e prenderà in carico le strade,

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

A tal fine i proponenti 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, anurche 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 lot-

De sin
D nel
permessi



tizzazioni limitrofe;-----

- sistemazione delle zone a verde (sbancamenti o splateamenti);-----

- sistemazione idrogeologica, per tutta l'area d'intervento;--

- definizione delle sedi stradali.-----

d.2) Opere da realizzare durante l'esecuzione del primo 20% (venti per cento) della superficie utile realizzabile:-----

- 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-reti di distribuzione dell'energia elettrica a M.T. ed eventuali cabine di trasformazione;-----

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

I proponenti sono tenuti 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; sono tenuti, altresì, 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 d'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 proponenti hanno prestato fideiussione assicurativa, per come precisato in premessa, corrispondente alla spesa preventivata per la realizzazione delle opere in questione, con polizza n. 200062 serie IU, contratta in data 26 febbraio 2019 con la ABC ASIGURARI REASIGURARI S.A., con sede in Bucarest (Romania), per la somma complessiva di euro 519.709,00 (cinquecentodiciannove mila settecentonove virgola zero zero).-----

L'importo di detta fideiussione è adeguato al costo delle opere di urbanizzazione risultante dai progetti esecutivi che i proponenti hanno presentato, incrementato del 20% (venti per cento) a garanzia dell'automatica rivalutazione di detto importo in conseguenza dell'eventuale mutamento della moneta.---

Il pagamento delle somme garantite dovrà essere effettuato dai

Piano

20/1

Comp. →

Fideiussione

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 degli 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 proponenti, fino al momento in cui le opere e le aree stesse passeranno in carico al Comune;-----

- la presente convenzione ha una validità di anni 5 (cinque) a partire dalla data di stipula della stessa;-----

- i proponenti si obbligano a trascrivere i patti della presente convenzione nei rogiti di compravendita delle aree o porzioni di area oggetto del presente stralcio funzionale del Piano di Lottizzazione. In ogni caso per eventuali inadempimenti ai patti, i proponenti verranno ritenuti responsabili nei confronti del Comune a tutti gli effetti;-----

- i proponenti si obbligano altresì a consentire l'accesso ai terreni limitrofi e confinanti e alle aree che sono oggetto di cessione al Comune di Crotone.-----

gli spazi di sosta e di parcheggio, le fognature, il 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:-----

- che le opere relative siano completamente e regolarmente eseguite e collaudate;-----

- che le opere presentino carattere di pubblica utilità per essere inserite fra i beni comunali;-----

- che le spese di collaudo e di frazionamento delle aree relative alle urbanizzazioni primarie e secondarie che il Comune assumerà in carico, siano a carico del proponente;-----

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

È riconosciuto all'Amministrazione Comunale il diritto di fare uso della somma garantita dalla polizza per la esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui dovesse richiederne l'anticipata realizzazione, nel caso di diniego da parte dei proponenti ,o dei loro successori od aventi causa.-----



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

Il rilascio dei singoli Permessi di Costruire è subordinato:--

ok

- alla stipula della presente convenzione;-----
- all'approvazione dei progetti esecutivi di tutte le opere di urbanizzazione primarie, la cui realizzazione dovrà avvenire prima o durante l'esecuzione dei volumi, salvo quelle, da concordare con il Settore, allegando appositi elaborati, che realizzate prima possano assoggettarsi a deterioramento, in conseguenza dell'edificazione dei volumi;-----
- 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;-----
- 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;-----
- alla dimostrazione da parte del proponente di essere in regola con i pagamenti ICI/IMU;-----

È 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 Di-

rettore dei Lavori, che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità delle opere eseguite rispetto al progetto autorizzato.-----

9

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.-----

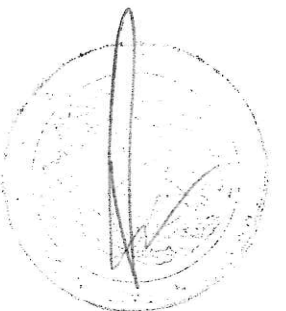
In corso di costruzione del fabbricato, le eventuali richieste di volture del Permesso di Costruire rilasciato dovranno essere accompagnate da una dichiarazione a firma del titolare e del Direttore lavori, nella quale sia certificato lo stato di consistenza dell'opera autorizzata nonché la conformità.-----

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 l'edificio comunque è 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

Clausole particolari:-----

- i proponenti garantiscono, per come risulta dalla certificazione prodotta, che le aree che dovranno essere cedute al Comune sono libere da vincoli ipoteche o altri gravami;-----
 - i proponenti si impegnano, per quanto riguarda il frazionamento delle aree, 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;-----
 - è 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 i proponenti 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 eseguire o rettificare quanto incompleto o mal eseguito utilizzando gli importi garantiti dalla polizza e facendo gravare sul proponente l'eventuale maggiore spesa.-----

Le spese del presente atto e conseguenti sono a carico dei proponenti, i quali per quanto riguarda la cessione delle aree, chiederanno l'applicazione delle agevolazioni fiscali.-----

Le parti esonerano me coadiutore dalla lettura di quanto allegato dichiarando di averne esatta conoscenza.-----

I comparenti autorizzano me coadiutore al trattamento dei dati personali (art. 13 D.Lgs. n. 196/2003), per le attività connesse al presente atto.-----

-----Il presente atto, scritto da persona di mia fiducia su otto fogli occupati per pagine ventinove e parte della trentesima; è stato da me coadiutore del Notaio letto, ai costituiti, che lo hanno approvato essendo le ore dieci e minuti trenta.-----

F.TO: GIUSEPPE GERMINARA - MAZZÀ PASQUALE - CAVALLARO CARMINE

- TOMMASO CAPOCASALE-----