



OGGETTO: APPROVAZIONE PROGETTO STRALCIO ESECUTIVO PIANO DI LOTTIZZAZIONE SCHEDA GRAFICA 4.2 "CORSO MATTEOTTI-DIREZIONALE P.E.E.P. - VIA SAFFO - LOTTI E -F

L'anno **Duemilaundici** il giorno **Quindici** del mese di **Marzo** nella Sede Municipale alle ore 13,30.

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

Sono Presenti:

| | | SI | NO |
|-----------------------------------|-------------|----|----|
| 1) VALLONE Avv. PEPPINO | - Sindaco | X | |
| 2) CRUGLIANO-PANTISANO Dr. Arturo | - Assessore | X | |
| 3) CAVARRETTA Avv. SILVANO | - Assessore | | X |
| 4) CORIGLIANO Rag. NINO | - Assessore | X | |
| 5) ESPOSITO Prof. FILIPPO | - Assessore | X | |
| 6) MELLACE Rag. DOMENICO | - Assessore | X | |
| 7) MEGNA Dr. MARIO | - Assessore | X | |
| 8) MOLE' Sig. CLAUDIO | - Assessore | X | |
| 9) PERZIANO Arch. ETTORE | - Assessore | X | |
| 10) ROMANO Dr.ssa ROSA MARIA | - Assessore | | X |
| 11) VALENTI Prof. SAVERIO | - Assessore | X | |

Vi è l'assistenza del Vice Segretario Generale Dr. Domenico Clausi

LA GIUNTA COMUNALE

- **Premesso che:**

Con deliberazione del Consiglio comunale n. 43 del 24.09.2007 è stato approvato il Piano di Lottizzazione ricadente all'interno della scheda grafica 4.2 "Corso Matteotti – Direzionale P.E.E.P. – Via Saffo – Società Cibe Immobiliare Sas e Afrodite Srl:

Con la stessa deliberazione n. 43 il consiglio Comunale ha anche approvato lo schema di convenzione generale da stipularsi tra il Comune ed i proprietari dei terreni inclusi nel Piano di lottizzazione;

Il Piano di lottizzazione in questione ha ottenuto tutti i pareri previsti dalle vigenti leggi Regionali per come riportato nella citata deliberazione consiliare;

Nell'approvazione del Piano di Lottizzazione è stato previsto che la sua attuazione potesse avvenire a stralci o lotti funzionali: difatti i lottizzanti hanno presentato e convenzionato l'approvazione di una prima parte dello stesso piano di lottizzazione;

In data 27.12.2010 i lottizzanti hanno chiesto di poter convenzionare una ulteriore parte del piano di lottizzazione approvato, meglio individuata negli elaborati progettuali allegati alla richiesta;

La richiesta in questione ed il progetto allegato interessano le rimanenti aree incluse nel Piano di Lottizzazione nella zona est di Corso Matteotti (Lotti E ed F) e prevedono la realizzazione di edifici da destinare a edilizia privata libera, nonché la realizzazione di una quota di edilizia residenziale sociale agevolata (ERP) nella percentuale del 10% stabilita dal PRG.;

Il progetto individua anche e quantifica le opere di urbanizzazione primarie nonché tutte le sistemazioni esterne;

Il progetto presentato rispetta i limiti massimi, le quantità stabiliti dal vigente PRG e le indicazioni dello schema generale della lottizzazione approvata, verificati dai competenti uffici comunali sull'area complessivamente interessata dal piano di lottizzazione e dalla scheda grafica prescrittiva del vigente PRG.;

Considerato che:

- 1. In sede di esame dello stralcio del piano di lottizzazione in questione è emerso che in quest'ultimo è ricompresa una porzione di terreno sulla quale esiste contenzioso per il diritto di usi civici;*

2. *Detto contenzioso vede al momento il Comune di Crotone soccombente, giacché, la domanda di riconoscimento di usi civici è stata rigettata dal Commissario per gli usi civici della Calabria, con sentenza in data 13 dicembre 2007. Detta sentenza è stata appellata dal Comune con giudizio in corso;*
3. *Alle valutazioni sullo stato e sui possibili effetti del giudizio in corso, ai fini di un completo esame della questione vanno aggiunte ulteriori considerazioni di seguito riportate. Infatti:*
 - a. *L'utilizzazione dell'area oggetto della rivendicazione di usi civici da parte del Comune, prevista nel progetto redatto dalla soc.Lottizzante, è conforme alle previsioni del Piano di Lottizzazione approvato dal Consiglio Comunale e del piano Regolatore Generale vigente;*
 - b. *La definizione dell'assetto urbanistico di quella parte di territorio, secondo le scelte già stabilite dal Consiglio Comunale, prima in sede di adozione del PRG e poi in sede di approvazione dello strumento attuativo (Piano di Lottizzazione), non ha tenuto conto - come da corretta prassi tecnico-amministrativa della proprietà dei terreni, ma soltanto dei superiori interessi urbanistici generali e, nello specifico, della programmazione degli interventi necessari allo sviluppo urbano, risultando pertanto indifferente la titolarità dei beni rispetto alle previsioni urbanistiche;*
 - c. *Per di più, poiché in particolare l'area in questione viene destinata dal piano attuativo ad edilizia sociale, risulta ancor più evidente l'interesse del Comune ad attuare le previsioni degli strumenti urbanistici attraverso la forma del convenzionamento già approvata che consente una sicura e celere attuazione del programma;*
 - d. *Viceversa, poiché l'area oggetto della rivendicazione di usi civici fa parte di una maggiore estensione e non è suscettibile di una autonoma utilizzazione se non a costo di stravolgere il piano generale di lottizzazione approvato con la citata deliberazione del Consiglio Comunale n. 43/2007 e lo stesso Piano Regolatore Generale, il Comune, anche se ne fosse proprietario, non avrebbe interesse a separarla dal contesto edilizio che è stato progettato in modo unitario e organico, né potrebbe farlo senza riconoscere ai proponenti il piano attuativo approvato, proprietari della maggiore estensione dei terreni, il diritto ad attuare il piano medesimo. In questo caso sarebbe quindi costretto a sopportare i danni per la mancata attuazione;*
4. *Sussistendo quindi l'interesse del Comune ad attuare il Piano urbanistico si può pertanto procedere alla stipula della convenzione garantendo con l'obbligo del pagamento di un corrispettivo pari al valore del terreno da parte dei lottizzanti,*

l'eventuale riconoscimento nel giudizio di appello del diritto agli usi civici sull'area interessata secondo i dettami della L.R. 18/2007;

Tutto ciò premesso:

-Ritenuto di poter accogliere la richiesta presentata dai proprietari delle aree incluse nel P.d.L e che pertanto si possa approvare e convenzionare lo stralcio esecutivo relativo alla lottizzazione già approvata redatto in conformità della stessa;

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

Vista la legge Urbanistica n.1150 dell'17.08.1942 e successive modifiche ed integrazioni;

Vista la Legge Urbanistica Regionale n.19 del 16.04.2002;

Vista la L.R. n. 17 del 16.08.2007

Vista la Circolare Regionale n.770 del 07.03.2003:

Visto il T.U. delle leggi sugli ordinamenti degli Enti Locali, D. Lgs. 267/2000;

Con voto unanime, espresso nei modi di legge

DELIBERA

- 1) La premessa è parte integrante e sostanziale del presente atto
- 2)Approvare il progetto stralcio esecutivo Piano di Lottizzazione scheda grafica 4.2 "Corso Matteotti – Direzionale P.E.E.P. – Via Saffo – **Lotti E-F** dando atto che lo stesso costituisce attuazione di quello già approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 24-09-2007.
- 3) Procedere alla stipula della convenzione urbanistica, allegata e già approvata con deliberazione CC n. 43/2007, relativa alla attuazione del suddetto progetto sulla base dello schema generale di convenzione già approvato dal Consiglio Comunale con la suddetta deliberazione n.43, con le precisazioni di cui al punto quattro della premessa;
- 4)Dichiarare, per l'urgenza, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, del T.U.E.L. 267/2000.
- 5) Pubblicare, a cura del servizio informatico, la presente deliberazione sul sito internet del Comune ai sensi del Regolamento approvato con deliberazione di G. C. n. 318/2007.

^^^^

Allegato alla delibera GC n..... del

Repertorio Raccolta

COMUNE DI CROTONE

CONVENZIONE URBANISTICA PER IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE Lotti “ E – F “
RICADENTE NEL COMPARTO 4.2 "CORSO MATTEOTTI - AREA DIREZIONALE PEEP,
ALLA VIA SAFFO, PRESENTATO DALLE SOCIETA' CIBE IMMOBILARE s.a.s. E
AFRODITE s.r.l.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladieci, il giorno ventitre del mese di marzo in Crotona, nel mio studio alla via S.
Paternostro.

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

SONO PRESENTI:

DA UNA PARTE il signor:

arch. Elisabetta Dominijanni, domiciliato, per la sua funzione, in Crotona, presso la sede del
Comune, Piazza della Resistenza, il quale interviene al presente atto in qualità di Dirigente del
Settore 4 del Comune di Crotona - C.F. 810002507950;

autorizzato alla stipula del presente atto con deliberazione del consiglio comunale n.43 del 24
settembre 2007, che in copia conforme si allega sub. “A”;

E DALL'ALTRA il signor:

Iritale Sergio, nato a Crotona il 3 novembre 1949, residente a Crotona, via Discesa Marina, n.15, il
quale interviene e stipula in qualità di:

- socio accomandatario e legale rappresentante della società “CIBE IMMOBILIARE di Iritale
Sergio & C. s.a.s.”, con sede in Crotona via santa Croce n. 49, C.F. e p. IVA 01910780798; e

- amministratore unico e rappresentante legale della Società “AFRODITE s.r.l.”, con sede in
Crotona, Discesa Fosso n. 15, capitale sociale 93.000 (novantatremila) interamente versato, C.F. e
p. IVA 02559980798;

Entrambe le società qui come sopra rappresentate dal sig. Iritale Sergio verranno di seguito indicate
come lottizzanti.

I componenti della cui identità personale io personalmente 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 in data 24.09.2007 il consiglio comunale ha approvato il piano di lottizzazione all'interno della scheda grafica 4.2 "Corso Matteotti- Direzionale P.E.E.P. - via Saffo" su proposta delle società Cibe immobiliare di Iritale Sergio & C. s.a.s." e Afrodite s.r.l;

- 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 14.11.2006 prot. n. 10787/11348; con le seguenti prescrizioni:

1. Dovranno essere realizzati, prima di procedere alla fase 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 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 estensore 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 - geotecniche effettuate in questa fase sono state finalizzate a verificare la compatibilità delle scelte di uso con la condizione 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 del art.2 della L.R. n.20/80, modificato dall'art. 4 della L.R. n. 15/81, con nota del 03.1 1.2006 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 o a massimo contemporaneamente all'esecuzione dei volumi residenziali;
3. venga stipulato nel pieno rispetto di quanto prescritto dall'art. 18 della legge 1 150/42 e successive modifiche 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 con la citata deliberazione del C.C. n. 24-09-2007 è stato approvato lo schema di convenzione generale da stipularsi tra il Comune ed i lottizzanti.
Che nella stessa deliberazione del C.C. è stato stabilito che l'attuazione del piano di lottizzazione approvato potrà avvenire a stralci da convenzionare separatamente in tempi successivi
Che i lottizzanti hanno già convenzionato l'attuazione di una parte del suddetto piano di lottizzazione
Che, volendo attuare la restante parte gli stessi lottizzanti hanno presentato in data 27 dicembre 2010.il progetto relativo alla parte suddetta nel rispetto del piano di lottizzazione approvato
Che il suddetto progetto attuativo stralcio è stato approvato con deliberazione della Giunta Comunale n.. del...
Che pertanto deve procedersi alla sottoscrizione della relativa convenzione urbanistica
Tutto ciò premesso

si conviene e stipula quanto segue:

Il lottizzante, avendo prodotto i titoli di proprietà, 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 sé, suoi 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:

- Delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 24.09.2007, All. "A";
- Planimetria con indicazione dei lotti oggetto di convenzione All. "B";
- estratto di mappa catastale con indicazione dei lotti "E - F" All. "C".
- Delibera della Giunta Comunale n.. del

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. 75,86,87 delle N.T.A. "Tufolo ovest disposizioni per parti";

Il progetto sopracitato, prevede quanto segue:

come da progetto approvato con deliberazione della G. C. n. del

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

La lottizzazione ed urbanizzazione del terreno sopra indicato, in fase esecutiva dovrà rispettare le caratteristiche e le indicazioni del planivolumetrico approvato secondo le destinazioni 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 legislative 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.

Negli elaborati grafici sono individuati i fabbricati da destinare ad Edilizia Residenziale Pubblica (edilizia Convenzionata) che i lottizzanti si impegnano a realizzare per come previsto dalle norme del vigente PRG e dal Piano di Lottizzazione Generale approvato e nel rispetto degli standards e dei costi stabiliti dalla Regione Calabria

ART. 3) OBBLIGAZIONI DEI LOTTIZZANTI 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 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 inamovibili, a favore delle aziende, degli elettrodotti, gasdotti ed acquedotti, che interessano il comparto come opere di urbanizzazione primaria.
- A concordare con il Comune le modalità di realizzazione e di assegnazione e i prezzi di vendita degli alloggi costituenti la quota di edilizia residenziale pubblica. I suddetti alloggi dovranno essere realizzati contestualmente a quelli privati inclusi nel P.R.G.
- 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 PRIMARIE E SECONDARIE:

Si precisa che le aree che dovranno essere cedute al Comune di Crotone sono individuate in apposito e regolare tipo di frazionamento, predisposto a cura e spese del lottizzante 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.

Il verde ceduto al Comune e la viabilità interna di lottizzazione potranno essere consegnati 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 sé e per i suoi 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.;
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. Le sistemazioni 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.

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

Il lottizzante non potrà trasferire a terzi le obbligazioni inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, né cedere le aree e le opere stesse anche nel caso di trasferimento frazionato a terzi.

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 Crotona ed in base al quale verrà rilasciato il Permesso di Costruire per la

realizzazione delle stesse. Si richiama la convenzione per l'esecuzione della strada di P.R.G. stipulata in data 30.3.2005. 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% (quindici per cento), 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 tre anni dalla data di stipula della presente convenzione, salvo proroghe che potranno essere concesse dell'Amministrazione Comunale.

La ditta attuatrice del piano di lottizzazione ha l'obbligo di eseguire per l'affidamento delle lavori la procedura negoziata prevista dall'articolo 57 comma 6 del D. Lgs. 12.04.2006, n. 163 sulla base della progettazione esecutiva approvata dal Comune.

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

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, anurie 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);

- 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;

- Condotture per la distribuzione dell'acqua e del gas-rette 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).

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 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, il lottizzante ha prestato fideiussione assicurativa corrispondente alla spesa preventivata per la realizzazione delle opere in questione, con polizza N°069264497 emessa dalla Assicurazione ALLIANZ RAS, in data 24.01.2011, di € 373.955.56

L'importo di detta fideiussione è adeguato al costo delle opere di urbanizzazione risultante dai progetti esecutivi che il lottizzante ha 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 dal lottizzante a semplice richiesta del Comune. L'atto liberatorio della polizza avverrà mediante dichiarazione dell'Ente garantito che liberi il lottizzante 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 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 del proprietario. Tutti gli impianti eseguiti nonché gli immobili (cabine di trasformazione o di decompressione, ecc.) saranno assunti in carico dal Comune solo a lavori eseguiti e dietro richiesta del lottizzante, 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, 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:

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

È 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 del lottizzante, o dei suoi successori od aventi causa.

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

Il rilascio dei singoli Permessi di Costruire è subordinato:

- alla stipula della presente convenzione;
- all'approvazione dei progetti esecutivi di tutte le opere di urbanizzazione primarie, la cui realizzazione dovrà avvenire prima dell'esecuzione dei volumi residenziali, salvo le poche opere, da concordare con il Settore, allegando appositi elaborati, che realizzate prima si assoggettano a deterioramento, in conseguenza dell'edificazione dei volumi residenziali.
- all'avvenuto ritiro del Permesso di Costruire relativo al "Progetto delle opere di urbanizzazione primaria" ed al soddisfacimento di specifiche condizioni in ordine alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria secondo il previsto programma edilizio;
- all'avvenuta richiesta dei preventivi relativi ai servizi a rete BT, acquedotto; gasdotto, illuminazione pubblica;
- il rilascio del permesso di costruire per ogni singolo intervento edilizio è subordinato inoltre all'accertamento della preventiva predisposizione degli allacciamenti alla rete comunale, delle opere fognanti, di distribuzione di energia elettrica, nonché alla realizzazione della sede viaria necessaria per i lotti da edificare.
- Alla dimostrazione da parte dei lottizzanti di essere in regola con i pagamenti ICI.

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 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 rilasciati 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 ogni edificio comunque subordinata all'esistenza ed a 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 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 del lottizzante, fino al momento in cui le opere e le aree stesse passeranno in carico al Comune. La presente convenzione ha una validità di anni dieci a partire dalla data di stipula della stessa.
- Il lottizzante si obbliga a trascrivere i patti della presente convenzione nei rogiti di compravendita delle aree oggetto di Piano di Lottizzazione. In ogni caso per eventuali inadempimenti ai patti, il lottizzante verrà ritenuto responsabile nei confronti del Comune a tutti gli effetti.
- 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 che dovranno essere cedute al Comune sono libere da vincoli ipoteche o altri gravami.
- La proprietà si impegna, 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.
- 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 il lottizzante e 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.

- II 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 il lottizzante da ogni responsabilità in ordine alla garanzia prestata e consegna dell'originale della polizza.

- II lottizzante si obbliga altresì a consentire l'eventuali utilizzo da parte del proprietario dell'area mancante per il completamento dell'area di concentrazione, pari a mq.130 (centotrenta) circa secondo gli indici previsti dal PRG, previa approvazione da parte del Comune e inserimento di quest'ultima nel piano di lottizzazione

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 maggiore spesa.

Le spese del presente atto e conseguenti sono a carico del proponente.

Le parti mi esonerano dalla lettura di quanto allegato dichiarando di averne esatta conoscenza.

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



Comune di Crotona

Deliberazione della Giunta comunale

Parere tecnico

Copia

Oggetto: APPROVAZIONE PROGETTO STRALCIO ESECUTIVO PIANO DI
LOTTIZZAZIONE SCHEDA GRAFICA 4.2 "CORSO MATTEOTTI-
DIREZIONALE P.E.E.P. - VIA SAFFO - LOTTI E -F

Deliberazione della Giunta comunale Nr. 94 Reg. del 15.03.2011

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

Crotone lì, 15-03-2011

La Dirigente
F.to Arch. Elisabetta Dominijanni

Approvato e sottoscritto:

Il Sindaco

F.to Vallone Avv. Peppino

Il Vice Segretario generale

F.to Dr. Domenico Clausi

Relata di pubblicazione

Ai sensi dell'art. 124 del T.U. (D.L.vo 267/2000) si attesta che la presente deliberazione, è stata affissa, all'albo pretorio di questo Comune, oggi 22/03/2011 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

Il Dipendente incaricato

F.to

E' copia conforme all'originale da servire per uso amministrativo.

Crotone, lì

Il sottoscritto Segretario generale, visti gli atti d'ufficio,

Attesta

- E' stata inserita nell'elenco trasmesso con lettera n. _____, in data _____ ai signori capigruppo consiliari così come prescritto dall'art.125, del T.U. (D.L.vo 267/2000).
- E' stata trasmessa, con lettera n. _____, in data _____ a _____
- La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4 del T.U. (D.L.vo 267/2000);
- La presente deliberazione è diventata esecutiva il _____ perché decorsi 10 giorni dalla sua pubblicazione - Art.134, comma 3 del T.U. (D.L.vo 267/2000);

Crotone, lì 22/03/2011

p. Il Segretario generale

Il Responsabile del Servizio atti giunta e consiglio

F.to Dr. Emilio Ape
