

**CONVENZIONE E CESSIONE GRATUITA DI AREE
PER LA REALIZZAZIONE DI UN PIANO URBANISTICO ATTUATIVO –
P.U.A.**

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____

Avanti a me Dottor _____ Notaio in _____

iscritto al Collegio Notarile di Verona, assistito dai testimoni, idonei per come dichiarano ed a me noti:

sono presenti:

Il Sig. _____, nato a _____ il _____
domiciliato a _____, Via _____ C.F. _____

nel prosieguo del presente atto verranno indicati come “ditta lottizzante”;

Il Sig. _____, nato a _____ il _____

che si costituisce ed agisce in quest'atto nella sua qualità di responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Castel d'Azzano con sede in Castel d'Azzano Via Castello n. 26, nominato dal Sindaco con atto in data __/__/____ prot.n. _____, che in copia conforme si allega al presente atto alla lettera “A”;

I medesimi, della cui identità personale e poteri io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto al quale fanno la seguente

P R E M E S S A

- Richiamate:
 - la legge n. 1150/1942 e successive modificazioni ed integrazioni;
 - il D.P.R. 06/06/2001 n. 380 (Artt. 17 E 18);
 - la legge 18/08/2000 n. 267 (art. 42);
 - la L.R. 11/2004;
- che la ditta lottizzante dichiara, ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 e 76 del D.P.R. 445/2000, di essere proprietaria di un appezzamento di terreno in Comune di Castel d'Azzano così censito in Catasto N.C.T.R.:
- Comune di Castel d'Azzano – Foglio _____ - Mappali _____ della superficie catastale di Ha _____ e della superficie reale di Ha _____;
- che detto terreno risulta meglio individuato con contorno rosso nell'estratto di mappa che, in scala 1:2000 si allega al presente atto per formarne parte integrale sotto la lettera “B”;

- che assoggetta l'utilizzazione delle aree oggetto della presente convenzione alla predisposizione di un Piano di iniziativa privata conforme alle previsioni del P.R.G. e della successiva Variante Generale al P.R.G. approvata con D.G.R.V. n. 801 del 28/03/2007;
- che detto Piano Urbanistico Attuativo, redatto dal _____ iscritto all'Ordine degli _____ di Verona, è costituito dagli elaborati previsti dal regolamento edilizio ed indicati nelle norme tecniche; detti elaborati vengono allegati alla presente convenzione sotto la lettera "C" per formarne parte integrante;
- che la Commissione Edilizia Comunale, con voto in data _____, ha espresso parere favorevole in merito al suddetto piano con aggiornamento computo metrico;
- che la Giunta Comunale in data _____ ha adottato il Piano Urbanistico Attuativo con deliberazione n. _____;
- che sono state esperite le formalità del deposito e le pubblicazioni di rito previste dall'art. 20 della L.R. 11/04;
- che sono/non sono state presentate osservazioni;
- che il Consiglio Comunale, riconosciuto che il Piano di Lottizzazione presentato dalla Ditta soddisfa l'interesse pubblico, sia per quanto concerne le aree destinate alla viabilità ed agli usi pubblici, sia per quanto fa riferimento alle aree destinate alla costruzione di complessi pertinenti le caratteristiche di zona, ha approvato il detto piano (ed il presente atto) con delibera n. _____ del _____, regolarmente esecutiva e come sopra allegata sotto la lettera "A" ed eventualmente deciso sulle osservazioni presentate, dando mandato al Responsabile dell'Area Tecnica di stipulare la presente convenzione.

Tutto ciò premesso a formare parte integrante e sostanziale del presente atto, ritenendo necessario disciplinare i rapporti fra Comune e la Ditta lottizzante in ordine alla realizzazione del piano di cui trattasi, le parti intervenute convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1 – AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZARE

L'autorizzazione alla realizzazione del Piano di Lottizzazione si intende concessa dal Comune di Castel d'Azzano stesso, fatti salvi i diritti di terzi e con esonero, per il Comune stesso, da ogni responsabilità al riguardo.

Il rilascio del permesso a costruire è subordinato alla presentazione del progetto definitivo ed esecutivo delle opere di urbanizzazione, da sottoporre al successivo parere favorevole della C.E.C., ed alla conseguente validazione dell'Ufficio Tecnico Comunale ai sensi art. 112 del D. L.gls. n. 163/2006, oltre ai pareri e nulla osta necessari.

La capacità insediativa ed il dimensionamento del piano di lottizzazione così come risultano dall'attuazione delle previsioni del P.R.G. e dagli elaborati di progetto sono i seguenti:

• superficie territoriale interessata	mq. 00.000,00 (proprietà private)
• volume consentito mq. 0,0 mc/mq. (it)	mc. 00.000,00
• superficie fondiaria (C 2.____)	mq. 00.000,00 (proprietà private)
• superficie strade, marciapiede e spazi ciclo-pedonali ad uso pubblico	mq. 00.000,00 (in cessione)
• superficie verde pubblico attrezzato	mq. 00.000,00 (in cessione)
• superficie parcheggi pubblici	mq. 00.000,00 (in cessione)
• ulteriore superficie strade, marciapiedi e spazi ciclo-pedonali ad uso pubblico di cui al successivo art. 12 della presente convenzione	mq. 00.000,00 (porzione di strada extra ambito)

La disposizione plani volumetrica degli edifici non deve intendersi come rigida prefigurazione volumetrica degli stessi.

Ferma restando la delimitazione esterna della superficie fondiaria costituita dalla viabilità e dall'area a verde e parcheggio, sarà sempre possibile una ripartizione della superficie fondiaria stessa, mediante accorpamenti o divisioni dei lotti, senza che ciò costituisca variante al Piano Urbanistico Attuativo.

In esecuzione:

a) volumetria prevista dal P.A.	mc. 00.000,00
b) abitanti teorici insediabili	ab. 000
c) standards da prevedere (L.R. 61/85)	
parcheggio pubblico: ab. 000x3,5 mq./ab.	mq. 00.000,00
verde pubblico: ab. 000x5 mq./ab.	mq. 00.000,00
d) standards reperiti nel P.A.	
parcheggio pubblico	mq. 00.000,00
verde pubblico	mq. 00.000,00
totale standards	mq. 00.000,00

Le aree a standard urbanistico sono individuate nella Tav. ____ allegata al piano attuativo.

ART. 2 – OBBLIGHI DEL LOTTIZZANTE

La Ditta lottizzante si obbliga, per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo – quest'ultimi in via solidale tra loro – a dare esecuzione al Piano Urbanistico Attuativo, come sopra allegato sotto la lettera "C" nel pieno rispetto delle utilizzazioni edilizie e delle destinazioni delle aree in esso

indicate, nonché delle norme di legge vigenti e si impegna ad attuarlo in modo unitario e coordinato in ogni sua parte.

Il lottizzante potrà trasferire le obbligazioni assunte con la presente convenzione, per quanto riguarda l'esecuzione e la manutenzione delle opere di urbanizzazione (strade, impianti, campo giochi, parcheggi) facendone specifica menzione negli atti.

ART. 3 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La Ditta lottizzante, assume a sé, successori ed aventi causa questi ultimi in via solidale fra di loro – l'onere all'esecuzione integrale delle opere di urbanizzazione primaria e precisamente:

- a) delle strade;
- b) degli spazi di sosta e di parcheggio;
- c) degli spazi di verde attrezzato destinati a giardini, parchi e gioco per bambini a servizio delle abitazioni;
- d) delle reti di fognatura;

nonché con osservanza delle norme degli enti e/o le aziende di competenza:

- 1. della rete idrica;
- 2. della rete di distribuzione dell'E.E.;
- 3. della rete di distribuzione del gas;
- 4. della rete di pubblica illuminazione;
- 5. della rete telefonica;
- 6. fino alle diramazioni a servizio dei singoli lotti.

I lavori relativi alla costruzione:

- a) delle strade;
- b) degli spazi di sosta e di parcheggio;
- c) degli spazi di verde attrezzato destinati a parco gioco per i bambini a servizio delle abitazioni;
- d) delle reti di fognatura;
- e) segnaletica orizzontale e verticale da concordare con l'Ufficio Tecnico e previo parere del Comando Polizia Locale;

Tutte le opere di urbanizzazione primaria verranno realizzate con l'osservanza delle norme tecniche di esecuzione – comprensive dei tipi e particolari – sopra allegate, sotto la lettera "C" al presente atto e sulla base del progetto generale già citato.

Il Responsabile Area Tecnica rilascerà il permesso per l'esecuzione delle opere in parola, previa presentazione del progetto esecutivo redatto ai sensi del Decreto Legislativo n. 163/2006, ai sensi del D.P.R. n. 380/2001.

La Ditta lottizzante si impegna inoltre ad iniziare i lavori di cui sopra entro e non oltre 360 giorni dal rilascio della concessione per la costruzione delle opere di urbanizzazione primaria e dell'approvazione da parte dei competenti organi dei progetti esecutivi delle opere relativi alle reti per la distribuzione dei servizi.

La Ditta lottizzante dovrà comunicare all'Amministrazione Comunale, mediante lettera raccomandata, con almeno 15 giorni di anticipo, la data di inizio dei lavori, nonché il nominativo del professionista abilitato incaricato dalla Direzione Lavori unitamente a quello della ditta esecutrice dei lavori stessi.

ART. 4 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE

Con la stipula della presente convenzione i proponenti il P.U.A. danno atto e confermano la congruità, completezza e adeguatezza del progetto preliminare delle opere di cui all'art. 3 della presente convenzione, parte integrante e sostanziale del Piano Attuativo ed approvato ed unitamente a questo, con particolare riguardo al computo metrico estimativo e preventivo di spesa delle opere stesse redatto utilizzando i prezzi unitari dedotti in applicazione degli art. 89, comma 2 e 133, comma 8, del Decreto Legislativo n. 163/2006 e relativo regolamento di attuazione, dal prezzario regionale delle opere primarie o, per le voci mancanti, da quello della Camera di Commercio di Verona.

Successivamente alla stipula della presente convenzione i proponenti il P.U.A. dovranno redigere a propria cura e spese, a mezzo di uno o più professionisti abilitati, la progettazione definitiva ed esecutiva delle opere convenzionate.

In ogni caso, e per qualsiasi importo dei lavori, i progetti definitivi ed esecutivi dovranno, a cura e spese del soggetto proponente il P.U.A. , essere sottoposti a verifica, in applicazione dell'art. 112 del Decreto Legislativo 163/2006 e del regolamento di esecuzione, in quanto compatibili.

Il soggetto incaricato dal proponente all'attività di verifica, deve essere munito, dalla data di accettazione dell'incarico, di una polizza di responsabilità civile professionale, estesa al danno all'opera, dovuta ad errori ed omissioni nello svolgimento dell'attività di verifica, avente le caratteristiche indicate nel regolamento.

La verifica deve essere in ogni caso effettuata da organismi di controllo accreditati ai sensi della norma europea UNI CEI EN ISO/IEC 17020.

In ogni caso, e prima dell'inizio dei lavori, la progettazione definitiva ed esecutiva delle opere convenzionate, dovrà essere presentata al Comune per l'ottenimento dei relativi atti di assenso previsti dal D.P.R. 380/2001, dalla legislazione regionale vigente e da altre leggi speciali nei diversi ambiti di tutela in cui dovesse ricadere l'intervento.

La direzione dei lavori è affidata e svolta da soggetti abilitati individuati dai proponenti, comunicati al Comune con le modalità previste dal D.P.R. n. 380 del 2001. L'onere per la direzione dei lavori è direttamente a carico dei proponenti.

Gli elaborati costituenti la progettazione definitiva ed esecutiva di cui ai commi precedenti, unitamente ai verbali di verifica sottoscritti in originale dagli organismi di controllo accreditati, nonché dal frazionamento catastale delle aree debitamente approvato, devono essere forniti al Comune sia su supporto cartaceo che su supporto magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso e liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.

La disciplina della progettazione di cui ai precedenti commi, può essere applicata anche separatamente alle opere di cui al precedente articolo 3.

ART. 5 – ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, SECONDARIA E DELLE OPERE OGGETTO DI OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI.

Le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e le opere oggetto di obbligazioni addizionali sono eseguite direttamente dai proponenti, a propria cura e spese ed in conformità ai progetti approvati dal Comune di cui all'articolo precedente.

A tal fine il Comune di Castel d'Azzano attribuisce ai proponenti, che con la sottoscrizione della presente convenzione accettano irrevocabilmente, per sé e propri aventi causa, la qualifica di "altri soggetti aggiudicatori" delle opere di cui al comma 1, ai sensi del Decreto Legislativo 12 aprile 2006, n. 1623 – Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture e successive modifiche ed integrazioni, con particolare riferimento a quanto previsto al comma 1, lett. f) dell'art. 31 (per i contratti di importo pari o superiore alle soglie comunitarie) o con riferimento a quanto previsto dal comma 8 dell'art. 122 (Disciplina specifica per i contratti di lavori pubblici sotto soglia).

I proponenti assumono nei confronti del Comune e dei terzi contro interessati a qualsiasi titolo, ogni e qualsiasi obbligo derivante dall'osservanza delle disposizioni del Codice sopra citato, esonerando fin d'ora il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo.

I lavori appaltati ai sensi del comma 2:

- sono eseguiti sotto la direzione dei lavori affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dai proponenti, comunicati al Comune prima dell'inizio dei lavori e il cui onere è a carico dei proponenti;
- sono sottoposti a collaudo da Ingegnere iscritto all'Albo Regionale dei Collaudatori, nominato dal Comune con spese a carico della Ditta lottizzante, ai sensi dell'art.141 del decreto legislativo n. 163 del 2006 e delle relative norme regolamentari di attuazione;

Agli obblighi di cui al precedente comma 2 fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui alla Parte Terza del Codice dei contratti approvato con decreto legislativo 12 aprile 2006 n. 163. Tali opere sono eseguite e dirette dai soggetti già competenti in via esclusiva, pur rimanendo il relativo onere a completo carico dei proponenti.

Ultimati i lavori, alla prescritta comunicazione di fine lavori, i proponenti allegano gli elaborati “as built”, anche su supporto informatico, che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché da un piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete.

Tali elaborati sono messi a disposizione del collaudatore delle opere.

ART. 6 – CAUZIONE PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La garanzia per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione è costituita da fideiussione, bancaria o assicurativa, rilasciata da banche o istituti a ciò espressamente autorizzati, senza clausole ed esigibili a semplice prima richiesta da parte del Comune senza formalità alcuna e accettata dal Comune per €. _____ (_____) pari cioè al 100% dell'importo globale presunto dei lavori commisurato ai costi reali delle opere da eseguire secondo stime analitiche.

La Ditta lottizzante ha prodotto polizza fideiussoria di detto importo contratta presso l'_____ in data _____ - Polizza n. _____ Agenzia/Filiale di _____ come i costituiti mi danno atto.

La garanzia cesserà soltanto dopo che la Ditta lottizzante sarà dichiarata svincolata da ogni obbligo come previsto dalla presente convenzione. L'Istituto di Credito o Assicurativo fideiussore e prestante garanzia sono obbligati con il lottizzante a comunicare entro 24 ore eventuali modifiche delle garanzie prestate, anche nel caso di mancato o ritardato pagamento del premio. Le eccezioni nei confronti del lottizzante non sono opponibili al Comune.

In caso di mancato o ritardato pagamento delle garanzie di cui innanzi il Comune ha facoltà di poter chiedere ed ottenere dall'Autorità Giudiziaria competente sequestro conservativo sui beni del lottizzante.

ART. 7 – SOSPENSIONE LAVORI PER INADEMPIENZA – REVOCA DEL PERMESSO

Qualora l'Ufficio Tecnico Comunale e/o il collaudatore, se nominato, rilevi inadempimento o irregolarità nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria l'Amministrazione Comunale intima ai lottizzanti l'esatto adempimento di quanto convenuto.

Se i lottizzanti non ottemperano nel termine previsto dall'atto di diffida il Responsabile Area Tecnica dispone la sospensione dell'autorizzazione a lottizzare fino all'esatta esecuzione dell'ordine contenuto nella diffida stessa.

Resta in facoltà dell'Amministrazione di provvedere all'eventuale esecuzione d'ufficio, oppure sentita la Giunta Comunale, procedere alla revoca del permesso.

ART. 8 – COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, SECONDARIA E DELLE OPERE OGGETTO DI OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI

La Ditta lottizzante, s'impegna a terminare completamente l'esecuzione delle opere di cui l'art. 3 (opere di urbanizzazione primaria) entro 5 anni dalla data di inizio dei lavori stessi ed a dare tempestivo avviso al Comune dell'avvenuta ultimazione.

Il Comune ne darà atto mediante accertamento da far risultare con processo verbale in contraddittorio.

Le opere oggetto della presente convenzione sono soggette al collaudo in corso d'opera; le relazioni ed i verbali di sopralluogo del collaudo in corso d'opera confluiscono nel collaudo finale di cui al comma 1.

L'accertamento dei lavori eseguiti sarà effettuato per tempi successivi e precisamente:

- a) dopo la costruzione della massicciata, del sottofondo e del bynder, nonché di tutti gli impianti, mediante attestazione del tecnico designato dall'Amministrazione;
- b) con collaudo definitivo dopo il completamento di tutte le opere previste, mediante regolare certificato.

La Ditta lottizzante, od i suoi successori ed aventi causa, si impegna a non richiedere il rilascio dei permessi di costruire:

dell'ultimo terzo del volume e/o della equivalente superficie coperta degli edifici previsti dal piano di lottizzazione, prima di aver completato la costruzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria, da accertarsi mediante dichiarazione rilasciata dal Direttore dei Lavori e verificata in contraddittorio dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Lo svincolo della garanzia sarà fatto dopo il definitivo collaudo e dopo il provvedimento dell'organo di competenza, esecutivo a norma di legge.

Ove nel termine stabilito, la Ditta lottizzante non abbia provveduto all'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste, il Comune è fin d'ora autorizzato ad eseguirle d'ufficio, anche in caso di impugnativa del provvedimento di messa in mora più avanti descritto, avvalendosi a tale scopo

della garanzia di cui all'art. 6 ma rimanendo comunque la ditta quando il Comune l'abbia messa in mora con un avviso non inferiore a tre mesi, impegnata a rifondere l'eventuale maggiore spesa che si fosse resa necessaria.

Il rilascio dell'attestazione di cui al punto a) suddetto è condizione indispensabile per il rilascio delle singole concessioni edilizie sui lotti serviti.

Alle operazioni d'accertamento e di collaudo dovrà intervenire il Direttore dei Lavori nella persona del _____ già designato dalla Ditta, o di chi lo sostituirà in caso d'impedimento.

Le operazioni di collaudo saranno effettuate in corso d'opera e concluse entro sei mesi dopo la data della dichiarazione di fine lavori

Ultimate le opere di urbanizzazione ed ogni altra obbligazione convenzionale, i proponenti presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione.

Le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese dei proponenti che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi.

Al collaudo si applica la disciplina dell'art. 141 – Collaudo dei lavori pubblici – del D.L.vo 12 aprile 2006 n. 163 – Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture e successive modifiche ed integrazioni e del regolamento di esecuzione, in quanto applicabili.

Per l'esecuzione del collaudo e conseguenti adempimenti si seguiranno le norme tecniche allegate al presente atto.

ART. 9 – MANUTENZIONE AREE A VERDE E STRADALI E CIRCOLAZIONE SU DI ESSE

La libera circolazione sulle aree sarà permessa solo dopo il rilascio dell'attestazione di cui alla lettera a) dell'art. 6 (collaudo).

Per tutto il periodo antecedente il collaudo, le aree di circolazione mantengono la qualifica di "strade private".

L'eventuale apposizione di targhe di denominazione stradale e di numeri civici, non muta quindi la condizione delle strade.

La manutenzione delle strade, degli spazi a verde attrezzato e degli impianti sarà a carico della ditta lottizzante, successori e aventi causa, e cesserà solo dopo il riconoscimento di regolare esecuzione del lavoro mediante verbale di collaudo, anche se i terreni risultano col presente atto, trasferiti in proprietà al Comune, assumendo le aree di circolazione, partitamente specificate nell'art. 3 (cessione o impegno di cessione di aree per urbanizzazione primaria), la qualifica temporanea di "strade private" con servitù di pubblico uso e passaggio.

L'obbligo di manutenzione per le aree di cui si promette la cessione resterà a carico della Ditta lottizzante successori e aventi causa, fino a che il trasferimento definitivo di proprietà al Comune non sarà avvenuto.

Le spese di erogazione di energia elettrica per l'illuminazione delle aree di circolazione trasferite in proprietà al Comune con il presente atto sarà a carico del Comune stesso.

ART. 10 – VOLUME EDIFICABILE E RILASCIO PERMESSO DI COSTRUIRE SUI SINGOLI LOTTI

Il volume massimo edificabile nell'ambito dell'area interessata dal presente piano attuativo, viene fissato in mc. _____ e superficie coperta in mq. _____ che è la risultante, delle operazioni contenute nelle tavole progettuali ferme restando le indicazioni per ciascun lotto della superficie fondiaria e del volume realizzabile, nonché le tipologie, le altezze, gli orizzontamenti, gli allineamenti, le distanze ed ogni altro parametro qualificante il piano, quali la forma delle coperture, le sistemazioni del terreno, le rampe, le recinzioni, ecc..

I permessi di costruire dei singoli edifici nell'ambito del piano di lottizzazione verranno rilasciati, previo parere della Commissione Edilizia, solo dopo l'attestazione prevista dall'art. 8a.

ART. 11 – COMPENSAZIONE DEI VOLUMI

E' possibile autorizzare la compensazione dei volumi, sentito il parere della Commissione Edilizia, a condizione che non venga alterata l'equa distribuzione del carico urbanistico delle lottizzazioni, in questo caso la ditta lottizzante si obbliga per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo – questi ultimi in via solidale fra loro – ad istituire, all'atto del rilascio dei Permessi di Costruire sui lotti facendo parte del piano di lottizzazione, una servitù “non aedificandi” relativamente all'area circostante gli edifici, ed “altius non tollendi” relativamente ai fabbricati di cui ottiene permesso.

La servitù dovrà essere regolarmente costituita nelle prescritte forme di legge e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

ART. 12 – CESSIONE OD IMPEGNO DI CESSIONE DI AREE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La Ditta lottizzante cede ed in piena proprietà trasferisce a titolo gratuito al Comune di Castel d'Azzano, che tramite il sopracomparso Responsabile di Area Tecnica come sopra legittimato, accetta ed acquista le seguenti aree occorrenti per opere di urbanizzazione primaria, così catastalmente identificate:

N.T.C.R.

Comune di Castel d'Azzano

Foglio _____

Mappali n. _____ - Ha _____ R.D. riv. €. _____ (dati catastali di riferimento derivanti dal frazionamento delle aree stradali) come risulta dal tipo di frazionamento depositato ai sensi del D.P.R. 380/2001 Mod. 51 n. ____ approvato dall'U.T.E. in data _____ che in originale si allega alla presente convenzione sotto la lettera "D".

Le aree cedute sono in Catasto allibrate alla ditta cedente, come risulta dai certificati catastali.

Le aree sopra cedute salvo i più precisi ed attuali, hanno i seguenti confini:

Mappali n. _____

La cessione ha effetto immediato e segue nello stato di diritto e di fatto in cui gli immobili trasferiti ora si trovano, ogni ragione, accessione, pertinenza, e servitù attiva e così pervenuti alla cedente e dalla stessa goduti e posseduti.

Garantisce la cedente la piena proprietà, disponibilità e libertà da ogni formalità pregiudizievole, da servitù passive, oneri reali, vincolo e privilegi, anche fiscali, compreso quello spettante allo Stato, per l'imposta patrimoniale, degli immobili alienati, rispondendo ai sensi di legge per l'evizione e le molestie, ed autorizza la voltura e la trascrizione del presente atto, con rinuncia all'ipoteca legale. Ai fini fiscali la parte cedente dichiara che le aree cedute hanno il valore convenzionale di €. 100,00.

Restano comunque fermi gli obblighi assunti dal lottizzante ai sensi dell'art. 3.

La Ditta lottizzante inoltre, e fermi sempre gli obblighi di cui all'art. 3, si impegna irrevocabilmente per sé e successori ed aventi causa, a trasferire a proprie spese in proprietà al Comune a titolo gratuito giuste le disposizioni di cui all'art. 28 L. 17/08/1942 n. 1150 modificata ed integrata con L. 6/8/1667, n. 765, le seguenti aree pure occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria anche in caso di vendita all'asta pubblica e fallimentare restando così vincolati gli assegnatari futuri dei beni stessi (diverse dunque dalle aree di circolazione) così catastalmente identificate:

Comune di: CASTEL D'AZZANO – Foglio N. _____

Mappale N. _____ Ha _____ - R.D. riv. €. _____

Mappale N. _____ Ha _____ - R.D. riv. €. _____

Mappale N. _____ Ha _____ - R.D. riv. €. _____

Mappale N. _____ Ha _____ - R.D. riv. €. _____

(dati di frazionamento relativo alle aree verdi e parcheggio) come risulta dal citato tipo di frazionamento depositato ai sensi dell'art. 18 della Legge 28/02/1985 N. 47 Mod. 51 N. ____ approvato dall'U.T.E. in data _____ e contestualmente e fin d'ora vi costituisce vincolo non aedificandi a favore del Comune da trascrivere al registro immobiliare, contestualmente al presente atto.

La Ditta lottizzante, inoltre costituisce, a favore dei lotti compresi nel piano di lottizzazione giuste le disposizioni della Legge Regionale n. 11/2004, vincolo di destinazione d'uso, sulle aree indicate al comma 5, destinate:

- a) a verde attrezzato di uso pubblico
- b) a parcheggio libero

La Ditta lottizzante assume obbligazione che le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria, diverse dalle strade di cui viene promessa la cessione, dovranno essere cedute libere da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni ed annotazioni pregiudizievole per il Comune.

La Ditta lottizzante consegnerà al Comune, a richiesta dello stesso, il certificato censuario storico ventennale inerente alle aree da cedere ed i corrispondenti certificati ipotecari per trascrizioni ed iscrizioni facenti stato per tutte le ditte succedenti nella proprietà delle aree durante l'ultimo ventennio.

La Ditta lottizzante e suoi successori si impegnano irrevocabilmente sin d'ora a prestarsi alla stipulazione dell'atto di cessione a semplice richiesta del Comune.

ART. 13 – CESSIONE DI AREE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

In alternativa alla cessione dell'area minima necessaria per le opere di urbanizzazione secondaria determinata in mq. _____ (abitanti n. ___ x ___mq./ab.), la Ditta lottizzante ha versato un importo di €. _____ (Euro _____) pari ad Euro/mq. _____ per ogni metro quadrato di area.

ART. 14 – SCOMPUTO DELLA QUOTA DI CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE

La Ditta lottizzante ha diritto allo scomputo della quota di contributo dei costi indicati sul preventivo firmato al Tecnico e controfirmato dal Comune e avente importo di €. _____ (Euro _____) che è pari al ___% dell'importo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria (_____ x _____ = €. _____).

Se la quota di contributo è uguale o inferiore ai costi nulla è dovuta: se la quota di contributo è superiore, il richiedente del Permesso di Costruire o il lottizzante, successori o aventi causa, a seconda che le opere siano primarie o secondaria, paga la differenza.

ART. 15 – ESTENSIONE DEGLI IMPEGNI E DEI VINCOLI

I lottizzanti assumono specifico impegno di trasmettere ad ogni loro avente causa gli obblighi, da essi assunti con la presente convenzione, inserendo le norme e le prescrizioni contenute nel presente atto nei contratti di vendita degli immobili facenti parte del piano di lottizzazione.

Negli atti di vendita dovrà inoltre essere precisato che rispetto agli obblighi suddetti la responsabilità degli acquirenti sarà tra loro solidale.

ART. 14 – SPESE REGIME FISCALE

Tutte le spese, le imposte e le tasse, inerenti e conseguenti al presente atto, sono a carico della Ditta lottizzante. Per il presente atto, relativamente alle aree cedute a titolo gratuito al Comune, si invocano i benefici fiscali di cui all'art. 3 del D.P.R. 26/10/1972 n. 637.

A mia richiesta il Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Castel d'Azzano mi dichiara di non essere tenuto alla presentazione della dichiarazione di cui all'art. 18 del D.P.R. 26/10/1972 n. 643, in quanto, trattandosi di cessione a titolo gratuito a favore del Comune, non ne ricorre l'obbligo, giusta esenzione prevista dal combinato disposto di cui agli artt. 2 e 25 del D.P.R. 26/10/1972 N. 643 medesimo nel testo modificato dall'art. 25 del D.P.R. 23/12/1974 N. 688.

ART. 15 – RINUNCIA IPOTECA LEGALE

La Ditta lottizzante dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che le potesse competere in dipendenza della presente convenzione, ed all'uopo solleva il Sig. Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

RICHIAMO A NORME VIGENTI NOTA

Per quanto non contenuto in questo atto, si fa riferimento alle Leggi e Regolamenti, sia generali che comunali, in vigore ed in particolare alla Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150; 765/67 Legge 10 del 28/01/1977; L.R. n. 61/85 per quanto compatibile e n. 11/04; Legge 26/06/1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, nonché della Legge 23/12/1994 n. 724 e successive modifiche ed integrazioni, nonché D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni:

- si allega, sotto la lettera "E", certificato (ex art. 18 della Legge 47/85) di destinazione urbanistica relativo a quanto sopra descritto, con una dichiarazione della parte cedente per tutti gli eventuali effetti, che non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici dal tempo di rilascio di detto certificato.

Le parti mi dispensano dal dar loro lettura degli allegati avendo già preso visione degli stessi.