



CITTÀ DI VITTORIA

PROVINCIA DI RAGUSA

C.A.P. 97019



DIREZIONE URBANISTICA ED ECOLOGIA

Servizio Pianificazione Urbanistica e Territoriale

SCHEMA DI CONVENZIONE

Per l'attuazione del Piano di Lottizzazione in zona "C1" del P.R.G. in Contrada Cicchitto sulla strada comunale (ex S.P. 17) Vittoria Scoglitti al km 1.625.

Indice sommario

PREMESSA	3
ART. 1. RIMANDO ALLA PREMESSE.....	6
ART. 2. DICHIARAZIONE E GARANZIA SULLA PROPRIETÀ	6
ART. 3. CONFORMITÀ DELLA LOTTIZZAZIONE.....	6
ART. 4. CESSIONE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	6
Quadro riepilogativo per destinazione delle aree da cedere.....	6
ART. 5. ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.....	7
5.a. Approvvigionamento idrico.....	7
5.b. Smaltimento reflui civili:.....	7
5.c. Smaltimento acque bianche e realizzazione dell'impianto di raccolta:.....	8
5.d. Impianto Pubblica Illuminazione:	8
5.e. Verde Pubblico e Impianto di Irrigazione:	8
5.f. Rete Elettrica – Telefonica e Gas Metano:.....	9
5.g. Sede Viaria e Parcheggi:.....	9
ART. 6. CONTRIBUTO RELATIVO ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIE ..	10
ART. 7. MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	10
ART. 8. ADEMPIMENTI PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	10
ART. 9. TERMINE DI VALIDITÀ DELLA CONVENZIONE.....	11
ART. 10. PROGETTI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE	11

ART. 11.	MANUTENZIONE DELLE OPERE.....	12
ART. 12.	COLLAUDO DELLE OPERE.....	12
ART. 13.	ACCETTAZIONE DELLE OPERE	13
ART. 14.	TERMINI PER LA CESSIONE DELLE AREE E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	14
ART. 15.	CAUZIONE A GARANZIA DELLA PIENA ED ESATTA ESECUZIONE DELLE OPERE PREVISTE NEL P.L.	14
ART. 16.	TRASFERIMENTO A TERZI DEI SINGOLI ONERI DELLA CONVENZIONE	14
ART. 17.	VARIAZIONI DELLA DISCIPLINA URBANISTICA NEL COMPENSORIO DA LOTTIZZARE	15
ART. 18.	VARIANTE AL P.L.	15
ART. 19.	VIGILANZA.....	15
ART. 20.	SPESE RELATIVE ALLA PRESENTE CONVENZIONE.....	15
ART. 21.	TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI	15
ART. 22.	NORME GENERALI	16

L'anno duemila_____ il giorno..... del mese di

TRA

Il Comune di Vittoria, rappresentato dal_____ nato a____ il

____/____/____ residente a_____, in esecuzione della delibera di Giunta n.____del ____/____/____, in seguito denominato nel presente atto "Comune"

E

I Signori:

- _____, nato a _____ il _____, c.f. _____ ;

- _____, nata a _____ il _____, c.f. _____ ;

nella qualità di proprietari ed in seguito denominati nel presente atto "lottizzanti",

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

PREMESSO:

- Che i lottizzanti hanno titolo a lottizzare, in qualità di proprietari dell'area sita in C.da Cicchitto nel Comune di Vittoria, sulla strada comunale (ex S.P. 17) Vittoria Scoglitti al km 1.625, ricadente nel N.C.T. al Foglio 133 particelle 3, 265, 273, 569, 570, 1167, 1227, 1228, 1229, 1231, 1232, 1235, della superficie catastale di mq. 5.092,00, ricadente in Zona "C1" del vigente PRG;
- Che il PRG vigente prevede la destinazione della suddetta area a Zona "C1" Nuove Zone Territoriali Omogenee Residenziali di Espansione di cui all'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione, come meglio riportato ed individuato nella seguente tabella:

DATI CATASTALI DEI TERRENI INTERESSATI DAL PIANO DI LOTTIZZAZIONE ZONA C1 DEL PRG						
DATI CATASTALI			SUPERFICIE (mq)		DITTA INTERSTATARIA	ESTREMI TITOLO
FOGLIO	PART. ILLA	EX	SUP. CAT.	SUP. REALE		
	3	INV.	1294,00	1294,00		DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') DEL 14/04/1989 PROTOCOLLO N. RG0002693 VOLTURA IN ATTI DAL 14/01/2016 REPERTORIO N.: 339 ROGANTE: VENTURA SEDE: RAGUSA REGISTRAZIONE: AG SEDE: RAGUSA VOLUME: 4 N: 502 DEL 05/05/1989 DECRETO FALLIMENTARE DI BUCCHIERI ASSUNT (N. 145.1/2016)
	265	INV.	1075,00	1075,00		
	273	INV.	240,00	240,00		
	569	DIRIVA 271	20,00	20,00		
	570	DIRIVA 272	20,00	20,00		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) DEL 10/07/1984 VOLTURA IN ATTI DAL 18/12/1990 REPERTORIO N.: 17840 ROGANTE: VALENTINI A SEDE: VITTORIA REGISTRAZIONE: N: 2712 DEL 27/08/1984 (N. 398284

133	1167	DERIVA 278	20,00	20,00	DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') DEL 14/04/1989 PROTOCOLLO N. RG0002683 VOLTURA IN ATTI DAL 14/01/2016 REPERTORIO N.: 339 ROGANTE: VENTURA SEDE: RAGUSA REGISTRAZIONE: AG SEDE: RAGUSA VOLUME: 4 N: 502 DEL 05/05/1989 DECRETO FALLIMENTARE DI BUCCHIERI ASSUNT (N. 145.1/2016) ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) DEL 10/07/1984 VOLTURA IN ATTI DAL 18/12/1990 REPERTORIO N.: 17840 ROGANTE: VALENTINI A SEDE: VITTORIA REGISTRAZIONE: N. 2712 DEL 27/08/1984 (N. 398284)
	1227	DERIVA 266	254,00	254,00	
	1228	DERIVA 266	713,00	713,00	
	1229	DERIVA 267	552,00	552,00	
	1231	DERIVA 271	1,00	1,00	
	1232	DERIVA 271	537,00	537,00	
	1235	DERIVA 272	366,00	366,00	
SOMMARIO NO.			5092,00	5092,00	SUPERFICIE CATASTALE SUPERIORE A mq. 5000 SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO RICHIESTA ZONA C1 ART. 27, COMMA MI DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE PRG

- Che i lottizzanti intendono proporre all'Amministrazione Comunale l'attuazione delle suddette previsioni mediante un Piano di Lottizzazione convenzionato per l'insediamento di un complesso residenziale;
- Che l'Amministrazione Comunale ritiene di promuovere l'attuazione delle previsioni del P.R.G., relativa alla zona in oggetto al fine di porre in essere una scelta qualificante dello strumento urbanistico generale;
- Che il Piano di Lottizzazione presentato, redatto dall'Arch. Angelo Dezio, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Ragusa al n. 105 e con studio in Vittoria nella Via Carlo Alberto n. 247, risulta conforme alle prescrizioni del PRG e delle relative Norme Tecniche di Attuazione e al Regolamento Edilizio Comunale;
- Che per la definizione e regolarità del Piano di Lottizzazione sono stati acquisiti i seguenti pareri:
 - parere favorevole n. 56 del 20/08/2020 da parte del Servizio Igiene Ambienti di Vita dell'Azienda Sanitaria Provinciale di Ragusa, assunto al protocollo dell'Ente in data 04/09/2020 al n. 35445;

- parere favorevole di compatibilità geomorfologica ex art. 13 della Legge n. 64/74 con prescrizioni espresso con nota prot. n. 35988 del 03/03/2021 dall'Ufficio del Genio Civile di Ragusa, acquisito dal Comune di Vittoria in data 04/03/2021 prot. n. 9207;
 - parere di non assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica di cui agli articoli da 13 a 18 del D.Lgs. 152/06, emesso con D.D.G. n. 168 del 25/05/2022 da parte dell'Autorità Competente in materia di VAS dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente – Dipartimento Regionale di Urbanistica, notificato con prot. n. 9078 D.R.U. del 26/05/2022 e con ingresso al protocollo comunale n. 21956 del 30/05/2022;
 - parere favorevole ai fini della verifica di compatibilità delle previsioni di piano con le condizioni di viabilità e sicurezza stradale del territorio, espresso con prescrizioni dalla Direzione Polizia Municipale del Comune di Vittoria in data 24/06/2022 prot. n. 25377/6607/PM e acquisito dalla Direzione Urbanistica e Pianificazione Territoriale con prot. n. 4094 UPT del 14/07/2022;
 - parere favorevole dal punto di vista urbanistico espresso con condizioni dalla Direzione Urbanistica e Pianificazione Territoriale Servizio Pianificazione Urbanistica e Territoriale in sede di conferenza valutazione progetti del 09/09/2022 verbale n. 231, notificato ai proprietari con prot. n. 35024 del 16/09/2022;
 - parere favorevole alle opere di urbanizzazione idrico-fognarie dalla Direzione Ambiente ed Ecologia Servizio Idrico Integrato, emesso a condizione con prot. n. 6020/EC del 11/10/2022 ed assunto dalla Direzione Urbanistica e Pianificazione Territoriale in data 19/10/2022 prot. n. 5713/UPT;
 - pareri favorevoli alle opere di urbanizzazione relative a strade, verde pubblico (con condizioni) e pubblica illuminazione, emessi in sede di conferenza di servizi del 12/05/2023 con prot. 2808/U.E. in pari data;
- Che la Giunta Comunale ha approvato il Piano di Lottizzazione e lo schema della presente Convenzione con delibera della G.M. n. _____ del _____
 - Che i lottizzanti s'impegnano a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione necessarie all'insediamento;
 - Che i lottizzanti s'impegnano a presentare congrua garanzia finanziaria e/o fideiussoria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione, secondo le previsioni progettuali (Vedi allegati) ed in conformità alle prescrizioni comunali.

Tutto ciò premesso, considerato e descritto è da valere come parte integrante del presente atto. Le parti come sopra specificate, convengono e stipulano:

ART. 1. RIMANDO ALLE PREMESSE

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

ART. 2. DICHIARAZIONE E GARANZIA SULLA PROPRIETÀ

Le ditte lottizzanti prestano al Comune di Vittoria la più ampia ed illimitata garanzia per la proprietà degli immobili e comunque per la disponibilità e piena libertà da vincoli e pesi pregiudizievoli, delle aree da destinare a superfici per spazi pubblici che vengono cedute al Comune per complessivi **mq 717,27**.

ART. 3. CONFORMITÀ DELLA LOTTIZZAZIONE

La lottizzazione dell'area indicata in premessa, avverrà in conformità alle previsioni del Piano Regolatore Generale, in conformità alle norme di cui alla presente convenzione, in conformità alle previsioni delle planimetrie allegate che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto e, relativamente alle opere di urbanizzazione primaria, in conformità alle tavole che hanno riportato il visto dei Servizi delle Direzioni competenti, come indicato in premessa.

ART. 4. CESSIONE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE

La ditte lottizzanti, in relazione al disposto del paragrafo I, V° comma dell'art. 28 della legge n. 1150/'42 e successive modifiche ed integrazioni e del IV° comma punto a) dell'art. 14 della l.r. n. 71/'78, come sostituito dall'art.30 della l.r. 19/2020, all'atto della stipula della presente convenzione, cedono e trasferiscono in piena proprietà all'Amministrazione Comunale, i terreni di seguito elencati, per opere di urbanizzazione di cui all'art. 4 della L. n. 847 del 29.9.64 (vedi tabella che segue):

Quadro riepilogativo per destinazione delle aree da cedere

<i>DESTINAZIONE PdL</i>	<i>FG</i>	<i>PART.</i>	<i>DITTA</i>	<i>SUP mq</i>	<i>SUP. TOT. mq</i>
ALLARGAMENTO EX SP.17	133	569		20,00	60,00
	133	570		20,00	
	133	1167		20,00	
AREE PER ISTRUZIONE	133	1275 (stralcio ex part. 3)		182,09	182,09
AREE PER VERDE ATTR.	133	1276 (stralcio ex part. 3)		252,04	252,04

STRADA DI ACCESSO	133	1278 (stralcio ex partt. 273 e 1235)		150,05	153,05
	133	1280 (stralcio ex partt. 273)		3,00	
PARCHEGGIO	133	1279 (stralcio ex partt. 273 e 1235)		70,09	70,09
TOTALE SUPERFICI DA CEDERE					717,27

La superficie da cedere, di mq. 717,27, per le nuove particelle frazionate è stata individuata con tipo di frazionamento approvato dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Ragusa – Territorio, in data 19/10/2022 pratica n. 56513; l'intero elenco è pervenuto dai lottizzanti a questa Direzione con nota prot. gen. n. 48108 del 05/12/2022 (prot. n. 6806/UPT del 02/12/2022).

Detta area viene ceduta dai lottizzanti, alla firma della presente convenzione a titolo gratuito.

ART. 5. ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

I lottizzanti, inoltre, in relazione al disposto del paragrafo II, V° comma dell'art. 28 della legge 17/8/1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni e dell'art. 30 della L.R. n. 19/2020, si impegnano per sé e i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, a realizzare a loro spese, in conformità ai progetti approvati e sotto la responsabilità del Direttore dei Lavori e la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico della Direzione Manutenzioni le seguenti opere di urbanizzazione:

5.a.Approvvigionamento idrico

La rete idrica, prevista nel Piano di Lottizzazione, sarà allacciata alla rete comunale esistente con punto di allaccio posto sulla ex S.P. 17 Vittoria-Scoglitti.

La condotta idrica, fino all'allaccio delle utenze, sarà realizzata con tubo in PEAD PN 10 del diametro di mm 63 ed assicurerà l'approvvigionamento d'acqua potabile alle unità abitative.

L'impianto idrico in progetto, sarà comunque realizzato secondo quanto rappresentato nelle **Tavole 5 e 7** allegate al parere prot. n. 6020/EC del 11/10/2022 della Direzione Ambiente ed Ecologia del Comune di Vittoria.

5.b. Smaltimento reflui civili:

Il P. di L. prevede la realizzazione della rete fognaria del diametro di mm 200 che sarà allacciata per tutti i lotti alla condotta posta nella Strada Comunale Cicchitto; gli allacci dei singoli lotti saranno realizzati con tubazione da 160 mm.

L'impianto fognario, dovrà comunque essere realizzato, secondo quanto opportunamente rappresentato nella **Tavole 5 e 7.2.1**, allegate al parere prot. n. 6020/EC del 11/10/2022 della Direzione Ambiente ed Ecologia del Comune di Vittoria e nel rispetto della condizione in esso riportata.

5.c. Smaltimento acque bianche e realizzazione dell'impianto di raccolta:

Viene inoltre prevista la rete e l'impianto per la raccolta delle acque di prima pioggia.

Tale sistema prevede la raccolta delle acque piovane tramite una caditoia continua che sarà realizzata nella strada di accesso al lotto, allacciata ad una condotta di acque meteoriche di 160 mm che scaricherà nel sistema di trattamento e recupero delle acque piovane che sarà realizzata nell'area a verde secondo quanto previsto nella **Tavola 7.2** e nel rispetto del parere espresso in sede di conferenza di servizi del 12/05/2023 con verbale prot. 2808/U.E. in pari data.

5.d. Impianto Pubblica Illuminazione:

Il progetto di Piano di Lottizzazione prevede, la realizzazione e la cessione gratuita al Comune, dell'impianto di pubblica illuminazione da porre lungo la nuova strada di accesso al lotto e su parte della trazzera pubblica. Le armature previste su parte della trazzera pubblica saranno inoltre utilizzate per l'illuminazione del vialetto del verde pubblico.

L'illuminazione pubblica sarà realizzata con n. 4 pali aventi altezza di circa ml. 8 fuori terra e saranno tutti provvisti di gruppi ottici e lampade a led opportunamente dimensionati.

L'impianto, comunque dovrà essere realizzato, secondo quanto rappresentato nel generale e nel particolare nelle **Tavole 5 e 7.1** e nel rispetto del parere espresso in sede di conferenza di servizi del 12/05/2023 con verbale prot. 2808/U.E. in pari data.

5.e. Verde Pubblico e Impianto di Irrigazione:

Nel progettato P. di L., è prevista la realizzazione di un'area a verde pubblico attrezzato, posta a ridosso della trazzera pubblica da cui si accederà, ove saranno realizzati un percorso di accesso, una piccola area con quattro giochini a molla per bambini, dei sedili e verde piantumato con arbusti vigorosi.

L'irrigazione del verde, avverrà per mezzo di un impianto opportunamente dimensionato e alimentato con comandi azionati da elettrovalvole a batteria collocati in appositi pozzetti. Tutto l'impianto sarà alimentato con le acque di recupero provenienti dall'impianto di trattamento delle acque piovane, dopo opportuno trattamento delle acque di prima pioggia con recapito finale nella vasca di accumulo appositamente predisposta.

L'impianto sarà realizzato secondo quanto rappresentato nelle **Tavole 6, 6.2 e 7.2**, e nel rispetto del parere espresso in sede di conferenza di servizi del 12/05/2023 con verbale prot. 2808/U.E. in pari data.

5.f. Rete Elettrica – Telefonica e Gas Metano:

Nel P. di L., è prevista la realizzazione dell'interramento dei cavidotti, del diametro di mm 110, per gli allacci della rete elettrica e per la rete telefonica compreso pozzetti di collegamento in cls e relativi chiusini in ghisa del tipo carrabile secondo le indicazioni dei relativi enti gestori delle reti. I relativi costi saranno a totale carico delle ditte lottizzanti.

5.g. Sede Viaria e Parcheggi:

Il Piano di Lottizzazione prevede la realizzazione di n. 1 tratto di strada che si innesterà sulla ex S.P. n. 17 Vittoria-Scoglitti. Nel nuovo tratto di strada sarà realizzata un'area a parcheggio con n. 4 stalli di cui n. 1 sarà destinato ai diversamente abili e appositamente segnalato, il tutto come meglio indicato nelle **Tavole 1, 9, 10 e 10/1** allegate al parere espresso con prescrizioni dalla Direzione Polizia Municipale del Comune di Vittoria in data 24/06/2022 prot. n. 25377/6607/PM.

Per la realizzazione della nuova sede stradale pubblica, è prevista la formazione di rilevato ove occorre, tratti di sbancamento, formazione del cassonetto stradale con tout-venant per uno spessore di cm. 30, con successivi cm 7 di binder e 3 cm di tappetino di usura.

I marciapiedi avranno una larghezza di mt 1,50 e saranno realizzati con uno strato di fondazione dello spessore di cm. 20,00 in misto granulometrico, uno strato di conglomerato cementizio dello spessore di cm. 10 come sottofondo, pavimentazione in mattonelle d'asfalto o pietrine di cemento dello spessore di cm. 3 allettate con malta, orlatura con den-tello in conglomerato cementizio vibrato dello spessore di cm. 20 e largo cm. 15 poggiato su cordolo in c.l.s. di cm. 30x40., corredati di tutti gli accorgimenti previsti dalla legge 13/89. La predetta strada e i marciapiedi dovranno essere realizzati in conformità alle **Tavole 6, 6.1, 6.2** e nel rispetto del parere espresso in sede di conferenza di servizi del 12/05/2023 con verbale prot. 2808/U.E. in pari data.

I lavori in generale riferiti a tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguiti secondo quanto rappresentato nel generale e nel particolare nelle **Tavole 5, 6, 6.1, 6.2, 7, 7.1, 7.2, 7.2.1, 9, 10, 10/1**, nel computo metrico estimativo e nella relazione tecnica allegati al Piano di Lottizzazione.

Le ditte lottizzanti, a garanzia dell'esatta esecuzione e adempimento delle opere di urbanizzazione primaria, sono tenute a prestare opportuna cauzione e/o polizza fideiussoria pari al 100% dell'importo desunto dal computo metrico estimativo approvato dalla Direzione competente del Comune.

Le ditte lottizzanti si impegnano, altresì, ad eseguire a loro spese, su progetto esecutivo e sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale competente, gli allacci alle reti: fognante, idrica, elettrica, telefonica, del gas e i tronchi delle medesime reti che si rendessero necessarie sostituire o creare ex novo al fine di garantirne la piena funzionalità rispetto a quelle esistenti.

S'impegnano, altresì, a realizzare il livellamento a sistemazione naturale o la messa a dimora di alberi di alto fusto e di essenze per aiuole, nonché l'impianto di irrigazione nelle aree destinate a verde pubblico, come segnato nelle planimetrie allegate secondo le disposizioni che saranno impartite dalla Direzione comunale competente, a cui le ditte lottizzanti dovranno inoltrare apposita richiesta. Tali opere saranno cedute al Comune nei termini previsti dalla presente convenzione.

ART. 6. CONTRIBUTO RELATIVO ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIE

I lottizzanti, in relazione al disposto del punto c) IV° comma dell'art. 14 della l.r. n. 71/78, come sostituito dall'art.30 della l.r. 19/2020, si impegnano per essi, per i loro eredi ed aventi causa, a corrispondere al Comune, all'atto del rilascio del Permesso di Costruire per i fabbricati da realizzare, il contributo relativo alle opere di urbanizzazione secondaria. Tale contributo corrisponde all'aliquota determinata del Comune ai sensi dell'art. 41 della l.r. n°. 71/78 e sarà pari all'aliquota in vigore all'atto del rilascio del P. di C. per i fabbricati da realizzare.

Il pagamento dei vari contributi avverrà secondo le modalità e con le garanzie stabilite dal Comune.

ART. 7. MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione da realizzare costituiscono opere di urbanizzazione primaria di attuazione del Piano, esse vanno eseguite in conformità al progetto, compiutamente, esonerando dal pagamento del contributo commisurato alle opere di urbanizzazione primaria (ex art. 4 L.R. 71/78) e non sono scomputabili neanche qualora il loro costo dovesse essere superiore al contributo dovuto.

ART. 8. ADEMPIMENTI PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Dopo il rilascio del PDC relativo alle opere di urbanizzazione di cui al successivo art. 10, prima dell'inizio dei lavori i lottizzanti provvederanno a comunicare il nominativo del Direttore dei Lavori che assumerà tutte le responsabilità circa l'esecuzione dei lavori stessi conformemente ai progetti

approvati e vigilerà circa il rispetto delle norme di sicurezza vigenti e delle norme relative all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'inizio dei lavori di urbanizzazione **dovrà avvenire con apposito verbale** da redigere in contraddittorio tra il direttore dei lavori ed il tecnico nominato dal comune.

Il Direttore dei Lavori verificherà inoltre il rispetto degli allineamenti dei marciapiedi, la qualità dei materiali impiegati, nonché la tipologia e la geometria degli stessi, conformemente ai progetti approvati, alle condizioni e prescrizioni dettate dalla Direzione competente del Comune e di ogni altra prescrizione derivante dall'osservanza di norme e regolamenti regionali e nazionali.

La Direzione competente del Comune, oltre al tracciato delle strade, avrà potestà di controllare tutte le opere sopra descritte e di sospendere i lavori, qualora gli stessi non venissero ritenuti corrispondenti a quelli progettati.

ART. 9. TERMINE DI VALIDITÀ DELLA CONVENZIONE

Il termine di validità della presente convenzione è fissato in anni 10 (dieci) dalla data di stipula. Potranno essere concesse proroghe a tale termine per comprovati e giustificati motivi purché siano stati iniziati e parzialmente eseguiti i lavori relativi alle opere di urbanizzazione.

ART. 10. PROGETTI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Il presente PDL si attua attraverso il rilascio dei titoli abilitativi relativi alle singole opere in esso previste e più precisamente:

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione attraverso richiesta di Permesso di Costruire unico per tutte le opere oppure Permesso di Costruire per la realizzazione di stralci funzionali.

Per la realizzazione delle unità edilizie attraverso richiesta di Permesso di Costruire per singola unità edilizia.

I termini di realizzazione delle opere siano esse opere di urbanizzazione che unità edilizie sono quelli definiti dalla vigente legislazione per i permessi di costruire.

Il rilascio del Permesso di costruire delle singole unità edilizie potrà avvenire solo in seguito alla realizzazione delle opere primarie indispensabili per servire il lotto (rete idrica, fognante, viabilità di pertinenza (almeno mezza strada), anche se priva di strato di usura e di marciapiedi.

L'agibilità delle singole unità immobiliari è condizionata alla esistenza completa delle opere di urbanizzazione relative all'intera lottizzazione.

Le ditte lottizzanti, resteranno uniche consegnatarie e responsabili delle opere stesse sino alla redazione, con esito positivo, del verbale di accettazione delle opere che dovrà essere redatto in contraddittorio fra le ditte lottizzanti e la Direzione competente del Comune.

In ogni caso il collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione potrà essere effettuato solo dopo che le stesse siano state completamente eseguite e tale collaudo positivo sarà condizione imprescindibile per la certificazione di agibilità dei fabbricati.

ART. 11. MANUTENZIONE DELLE OPERE

La manutenzione e riparazione di tutte le opere rimarrà a carico delle ditte lottizzanti stesse sino a quanto il Comune, dietro sua richiesta, ravvisa la necessità di venirne in possesso per esigenze di interesse collettivo a norma di legge.

L'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria, delle opere di urbanizzazione realizzate dai lottizzanti, sarà a carico del Comune solo dopo che quest'ultimo avrà emesso il verbale di accettazione delle suddette opere, fermo restando che la cattiva esecuzione delle stesse, rilevata successivamente all'accettazione, resta comunque a carico delle ditte lottizzanti così come per legge.

L'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria, delle opere destinate a verde pubblico, sarà a totale carico delle ditte lottizzanti.

ART. 12. COLLAUDO DELLE OPERE

Il collaudo finale verrà effettuato non prima di mesi 6 (sei) dalla data di ultimazione dei lavori ed entro i successivi mesi 6 (sei) dalla data di richiesta delle ditte lottizzanti.

Il rilascio del Certificato di collaudo è di competenza di tecnico abilitato nominato dalle ditte lottizzanti, a cura e spese delle stesse.

Il collaudo dovrà essere corredato da una copia cartacea e una copia informatizzata, in PDF, dei disegni esecutivi dello stato di fatto delle opere di urbanizzazione eseguite, il tutto firmato dal direttore dei lavori, e più precisamente:

1. Rete fognaria: planimetria, in scala adeguata, con indicata la rete ed il diametro delle tubazioni, gli allacciamenti, le caditoie, i pozzetti di ispezione, i manufatti di rete, il tutto quotato sia nel senso trasversale, sia in senso longitudinale. Dovrà inoltre essere presentato il profilo reale di posa delle profondità in corrispondenza dei pozzetti di ispezione;

2. Rete illuminazione pubblica: planimetria, in scala adeguata, con indicati i punti luce, i pozzetti, i cavidotti (profondità e relativo diametro delle tubazioni), le sezioni dei cavi elettrici, l'impianto di messa a terra, lo schema del quadro elettrico, se previsto;
3. Opere stradali: planimetria, in scala adeguata, con indicate le strade, i marciapiedi, i parcheggi, il tutto quotato sia in senso trasversale sia in quello longitudinale. In particolare, dovranno essere indicate le pendenze reali delle rampe relative ai marciapiedi ed i tipi di materiali utilizzati;
4. Rete idrica: planimetria, in scala adeguata, con indicata la rete ed il diametro delle tubazioni, gli allacciamenti, i pozzetti di ispezione, le saracinesche, le valvole, i manufatti di rete, il tutto quotato sia nel senso trasversale, sia in senso longitudinale. Dovrà inoltre essere presentato il profilo reale di posa delle profondità in corrispondenza dei pozzetti di ispezione;
5. Computo metrico consuntivo relativo alle opere di urbanizzazione eseguite, firmato dal Direttore dei Lavori;
6. Collaudo dell'impianto di illuminazione pubblica e dichiarazione di conformità dell'impianto stesso rilasciata dalla Ditta installatrice con indicazione dei materiali utilizzati.
7. Certificato di Regolare Esecuzione, relativo alle opere di urbanizzazione eseguite, emesso dal Direttore dei Lavori e sottoscritto dall'Impresa esecutrice dei lavori stessi.

ART. 13. ACCETTAZIONE DELLE OPERE

Le predette opere saranno accettate, da parte della Direzione competente del Comune, se riconosciute accettabili dal punto di vista tecnico e amministrativo.

Nella fase di accettazione la Direzione competente del Comune, avrà diritto ad ogni assistenza tecnica da parte del Direttore dei Lavori e del Collaudatore e gratuita prestazione di mano d'opera e mezzi per l'esecuzione di eventuali prove e saggi con tutti gli oneri, nessuno escluso, a carico delle ditte lottizzanti.

In fase di accettazione delle opere, il Direttore dei Lavori, fornirà su supporto informatico (georiferito in coordinate Gauss-Boaga, formato compatibile con Autocad 2000 e prodotti simili: DXF), il rilievo di tutte le opere di urbanizzazione eseguite dalle ditte lottizzanti.

Le ditte lottizzanti si impegnano a provvedere, assumendo a loro completo carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni e/o difformità, rilevate in fase di accettazione entro il termine stabilito dal Comune.

Scaduto tale termine ed in caso di persistente inadempienza delle ditte lottizzanti, l'U.T.C. provvede d'ufficio con spese a carico delle ditte lottizzanti, con oneri da incamerare con l'utilizzo della polizza fideiussoria.

ART. 14. TERMINI PER LA CESSIONE DELLE AREE E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

I termini per la consegna delle opere di urbanizzazione di cui agli articoli della presente convenzione, non devono essere superiori ad un anno dalla collaudazione e accettabilità delle stesse da parte della Direzione competente del Comune e comunque non oltre i termini di validità della presente convenzione.

ART. 15. CAUZIONE A GARANZIA DELLA PIENA ED ESATTA ESECUZIONE DELLE OPERE PREVISTE NEL P.L.

Le ditte lottizzanti, in relazione al disposto del parag. 4°, 5° comma dell'art. 28 della legge 17/08/1942 n. 1150, a garanzia dell'esatta e piena esecuzione delle opere di urbanizzazione del P.L., alla firma della convenzione, si obbligano a prestare una cauzione, presso la tesoreria Comunale o a mezzo di polizza fideiussoria bancaria o assicurativa, pari al 100% del costo di realizzazione delle stesse come di seguito determinato:

Importo delle opere al netto di IVA	€ 70.349,52
Importo dell'IVA al 10%	€ 7.034,95
Importo complessivo	€ 77.384,47
Durata della Polizza	Un anno tacitamente rinnovabile sino al collaudo delle opere di urbanizzazione.

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, le ditte lottizzanti autorizzano il Comune a disporre della fideiussione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale, a chiunque notificata e con l'esonero a ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare e pertanto con beneficio di escussione della fideiussione da parte del beneficiario.

ART. 16. TRASFERIMENTO A TERZI DEI SINGOLI ONERI DELLA CONVENZIONE

In caso di trasferimento anche parziale delle aree le ditte lottizzanti, mediante specifica clausola da inserire nei contratti di cessione, dovranno rendere edotti i concessionari di tutti gli obblighi ed oneri derivanti dalla presente convenzione che dovrà essere richiamata nell'atto di trasferimento.

Le ditte lottizzanti, i loro successori aventi causa a qualsiasi titolo e i singoli acquirenti, restano comunque solidalmente responsabili verso il Comune dell'adempimento a tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione.

ART. 17. VARIAZIONI DELLA DISCIPLINA URBANISTICA NEL COMPRESORIO DA LOTTIZZARE

Il Comune si riserva la facoltà di mutare la disciplina urbanistica del comprensorio oggetto della presente convenzione ove intervengano **concreti e comprovati motivi di interesse pubblico**. L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della presente convenzione per le parti in contrasto con le stesse, salvo per le opere, o parti di esse, i cui lavori risultano regolarmente iniziati.

ART. 18. VARIANTE AL P.L.

In sede di attuazione del P.L. nel caso si rilevi l'esigenza di apportare allo stesso delle modifiche sostanziali, la variante da elaborare anche in corso d'opera dovrà rispettare le stesse procedure previste per l'approvazione del piano di Lottizzazione originario, di cui vanno rispettate comunque tutte le prescrizioni.

Sono modifiche sostanziali quelle che variano l'entità degli spazi pubblici, per i quali occorre l'approvazione della Giunta Municipale e la modifica della presente convenzione.

Le modifiche alle superfici fondiarie, alla conformazione dei lotti, al numero degli accorpamenti, ed in genere alle parti private sono autorizzate con determina del dirigente, nel rispetto degli indici e dei parametri del PRG, su richiesta di tutti i proprietari interessati alla variazione.

ART. 19. VIGILANZA

In qualsiasi momento l'Amministrazione Comunale può esercitare il potere di controllo in conformità a quanto previsto dalla legge per i permessi di costruire.

ART. 20. SPESE RELATIVE ALLA PRESENTE CONVENZIONE

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure tutte le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, nonché quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono tutte a carico esclusivo delle ditte lottizzanti.

ART. 21. TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

Le ditte lottizzanti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

Le ditte lottizzanti autorizzano il Signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandole da ogni responsabilità.

Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore Generale vigente e relative norme tecniche di attuazione.

Tutte le spese imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico delle ditte lottizzanti con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione ed in particolare dei benefici della legge 28/06/1943, n. 666.

ART. 22. NORME GENERALI

Per quanto non contenuto nella presente si fa riferimento alla legislazione oggi vigente nella Regione Siciliana.

Letto, confermato e sottoscritto.