



CITTÀ DI VITTORIA

PROVINCIA DI RAGUSA

C.A.P. 97019



DIREZIONE URBANISTICA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Servizio Pianificazione Urbanistica e Territoriale

SCHEMA DI CONVENZIONE

Per l'attuazione del Piano di lottizzazione in zona C3.3m (variante Dec. Dir. Arta 23.11.2012 GURS n. 55/2012) del P.R.G. del Comune di Vittoria in c.da Marangio – in catasto al foglio di mappa 67 particelle 1416, 1417, 1418, 1419, 1420, 1578.

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:.....	8
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.....	11
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.....	13
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	14
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. _____ ;
- _____, nato a _____ il _____, c.f. _____ ;
- _____, nato a _____ il _____, c.f. _____ ;
- _____, nato 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 Marangio del Comune di Vittoria, ricadente nel N.C.T. al Foglio 67 particelle 1416, 1417, 1418, 1419, 1420, 1578, della superficie catastale di mq. 11.981,00, ricadente in Zona "C3.3M" di cui al Decreto Dirigenziale dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente del 23/11/2012, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana n. 55/2012;
- Che il Decreto Dirigenziale dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente del 23/11/2012, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana n. 55/2012, prevede al punto k) la suddivisione urbanistica dell'area secondo la seguente tabella:

DESTINAZIONE DELLE SUPERFICI SECONDO QUANTO PRESCRITTO NEL PUNTO k) DEL DECRETO ARTA DEL 23.11.2012 GURS 55/2012				
F.	PART.LA	SUP. mq	DESTINAZIONE URBANISTICA	DITTA INTESTATARIA
67	1416	785,00	VERDE PUB.	
	1417	1.347,00	ASSE VIARIO	
	1418	6.700,00	C3.3M	
	1419	1.616,00		
	1420	167,00	PARCHEGGIO VERDE PUB.	
	1578	1.366,00		
Sommano mq.		11.981,00		

- 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 di cui al Decreto Dirigenziale dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente del 23/11/2012, 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 a quanto prescritto dal Decreto Dir. A.R.T.A. del 23/11/2012 G.U.R.S. n. 55/2012;
- Che al fine di provvedere alla definizione di tutti gli adempimenti in merito all'approvazione del Piano di Lottizzazione in oggetto, si è insediato con verbale del 21/12/2021, quale Commissario ad Acta, il Dirigente del Dipartimento Regionale dell'Urbanistica Ing. Salvatore Cirone, giusta nomina n. 244/Gab del 22/11/2021;
- Che con verbale del 13/07/2022 il Commissario ad Acta ha preso atto del parere favorevole espresso in data 12/07/2022 sulla proposta di Piano di Lottizzazione dalla Direzione Urbanistica e Pianificazione Territoriale e contestualmente ha dato mandato alla predetta di procedere all'acquisizione degli altri necessari pareri tramite convocazione di apposita conferenza di servizi decisoria;
- Che con nota prot. 35018 del 16/09/2022, il Dirigente della Direzione Urbanistica e Pianificazione Territoriale del Comune di Vittoria ha indetto ai sensi della L. 241/1990, art.14 comma 2 e art.14-bis e dell'art.18 della L.R. n.7 del 21/05/2019, la Conferenza di servizi decisoria, in forma semplificata ed in modalità asincrona, al fine di acquisire pareri, intese, concerti, nulla osta o altri atti di assenso, comunque denominati, finalizzati all'approvazione del piano di lottizzazione di cui in oggetto, invitando i seguenti uffici ad esprimere parere:
 - Ufficio del Genio Civile di Ragusa;
 - Azienda Sanitaria Provinciale di Ragusa, Servizio S.I.A.V.;
 - Direzione Ambiente ed Ecologia del Comune di Vittoria;
 - Direzione Servizi Manutentivi del Comune di Vittoria;
 - Direzione Polizia Municipale del Comune di Vittoria;

- Che con Determinazione n. 2910 del 29/11/2022 si è dato atto della la conclusione positiva della Conferenza di Servizi decisoria ex art. 14, c.2, Legge n. 241/1990, in forma semplificata e asincrona, come sopra indetta e svolta, che sostituisce ad ogni effetto tutti gli atti di assenso, finalizzati all'approvazione del Piano di Lottizzazione di cui alla presente; la predetta è stata trasmessa agli enti interessati con nota prot. 48322 del 06/12/2022;
- Che nell'ambito della sopra citata Conferenza di Servizi sono pervenuti i seguenti pareri:
 - parere favorevole n. 86 del 24/10/2022 da parte del Servizio Igiene Ambienti di Vita dell'Azienda Sanitaria Provinciale di Ragusa, assunto al protocollo dell'Ente in data 08/11/2022 al n. 43193;
 - parere favorevole di compatibilità geomorfologica ex art. 13 della Legge n. 64/74 con prescrizioni espresso con nota prot. 144918 del 26/10/2022 dall'Ufficio del Genio Civile di Ragusa, acquisito dal Comune di Vittoria in data 09/11/2022 prot. n. 43228;
 - parere favorevole ai fini della verifica di compatibilità delle previsioni di piano con le condizioni di viabilità del territorio espresso con nota 11271/PM del 17/11/2022 dalla Direzione Polizia Municipale del Comune di Vittoria, assunto dalla Direzione Urbanistica e Pianificazione Territoriale in data 23/11/2022 prot. 6498/UPT;
- Che la procedura di verifica di assoggettabilità a V.A.S. non è stata eseguita in quanto con Determinazione n. 968 del 07/04/2011 è stato disposto di escludere dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152 e ss.mm.ii., e come previsto dalla D.G.R. 10 maggio 2009 n. 200, la variazione di destinazione urbanistica da aree definite "zone bianche" a a z.t.o. "C3.3M" – Zona Territoriale Omogenea Residenziale mista a spazi pubblici, per l'area di cui all'osservazione n. 113, ubicata a Vittoria, nell'ambito della P.E. C3.3 Nord,;
- 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 fidejussoria 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. 8.111,75.**

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>
AREE SERVIZI 40%	67	1416		785,00	785,00
AREE ASSE VIARIO PRG	67	1417		1.347,00	1.347,00
AREE ASSE VIARIO PdL E ALLARGAMENTI	67	1418 (stralcio)		1.125,15	2.830,75
AREE SERVIZI DM 1444/68 VERDE	67	1418 (stralcio)		194,57	
AREE SERVIZI DM 1444/68 VERDE	67	1418 (stralcio)		498,43	
AREE SERVIZI DM 1444/68 PARCHEGGI	67	1418 (stralcio)		192,50	
AREE SERVIZI DM 1444/68 IC + API	67	1418 (stralcio)		500,50	

AREE SERVIZI 40%	67	1418 (stralcio)		319,60	
AREE SERVIZI 40%	67	1419		1.616,00	1.616,00
AREE SERVIZI 40%	67	1420		167,00	167,00
AREE SERVIZI 40%	67	1578		1.366,00	1.366,00
TOTALE SUPERFICI DA CEDERE					8.111,75

La superficie da cedere, di mq. 8.111,75, è stata individuata con tipo di frazionamento approvato dall’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Ragusa – Territorio, in data ___/___/202__ prot. ___/___, fatto pervenire dai lottizzanti a questa Direzione con nota prot. ___ del ___/___/202__.

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 via Elsa Morante.

La condotta sarà realizzata con tubo in PEAD PN 10 del diametro di 100 mm e condotte di distribuzione per le utenze con tubazione di polietilene dal diametro di mm 63 che assicurerà l’approvvigionamento d’acqua potabile alle unità abitative.

L’impianto idrico in progetto, sarà comunque realizzato secondo quanto rappresentato nelle **Tavole 3 e 12** allegata al Piano di Lottizzazione.

5.b. Smaltimento reflui civili:

Il P. di L. prevede la realizzazione della rete fognaria del diametro di mm 250 che sarà allacciata per i lotti dal n. 7 al n. 17 ad una nuova condotta posta lungo la nuova strada di lottizzazione e per i lotti dal n. 1 al n. 6 alla condotta esistente di via Elsa Morante.

L’impianto fognario, dovrà comunque essere realizzato, secondo quanto opportunamente rappresentato nella **Tavole 3 e 9**, allegate al Piano di Lottizzazione.

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 un sistema di caditoie che saranno realizzate nella via di PRG ed in quella di P.d.L., allacciate alla condotta di acque meteoriche che scaricherà nel sistema di trattamento e recupero delle acque piovane che sarà realizzata nell'area a verde secondo quanto previsto nella **Tavola 10**, allegata al Piano di Lottizzazione.

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 via di PRG ed in quella di P.d.L., inoltre, nell'area a verde saranno posti dei lampioncini per l'illuminazione del vialetto del verde.

L'illuminazione pubblica sarà realizzata con pali aventi altezza di circa ml. 8,80 e saranno tutti provvisti di gruppi ottici e lampade SAP da 150 W e da 70 W.

L'impianto, comunque dovrà essere realizzato, secondo quanto rappresentato nel generale e nel particolare nelle **Tavole 3 e 8**, allegate al Piano di Lottizzazione.

5.e. Verde Pubblico e Impianto di Irrigazione:

Nel progettato P. di L., è prevista la realizzazione di due aree a verde attrezzato, poste lungo il lato ovest della lottizzazione, entrambe con accesso dalla nuova via di PRG, ove saranno realizzate piazzette con attrezzature di giochi bimbi ed aree a verde piantumato.

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 10 e 11**, allegate al Piano di Lottizzazione.

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. Inoltre sarà

realizzata la rete del metano, secondo le indicazioni che fornirà la concessionaria del servizio metano. 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. 2 tratti di strada, una di PRG e l'altra di lottizzazione. L'area a parcheggio, nel rispetto della previsione del PRG sarà realizzata lungo la via Biagiretti, già parzialmente urbanizzata e dotata di pubblica illuminazione. Tra gli stalli disponibili, n. 2 saranno destinati ai diversamente abili e appositamente segnalati come meglio indicato nelle **Tavole 5 e 7** allegate al Piano di Lottizzazione.

Per la realizzazione delle nuove sedi stradali pubbliche, è prevista la formazione di cassonetto stradale con Tout – Venant, per uno spessore di cm. 30,00, conglomerato bituminoso per strato di base di cm. 7,00 (binder), e strato finale di usura (tappetino) per uno spessore di cm. 3,00.

I marciapiedi, aventi larghezza di ml 1,50 saranno realizzati con orlatura in conglomerato cementizio vibro compresso (cm 20x30x60) e mattonelle d'asfalto, corredati di tutti gli accorgimenti previsti dalla legge 13/89.

I lavori in generale riferiti a tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguiti secondo quanto rappresentato nel generale e nel particolare nelle **Tavole 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12**, nel computo metrico estimativo e nella relazione tecnica inerente le acque meteoriche allegate 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 fidejussoria 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 della Direzione Manutenzioni, 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.

Relativamente alla rete di distribuzione del gas metano le ditte lottizzanti si impegnano per se e i loro eredi ed aventi causa a corrispondere alla ditta concessionaria del servizio tutte le spese ed ogni onere per la realizzazione completa della stessa e comunque secondo le disposizioni che saranno impartite dalla Direzione competente del Comune, a cui le ditte lottizzanti dovranno inoltrare apposita richiesta.

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 Urbanistica e Pianificazione Territoriale del Comune, se riconosciute accettabili dal punto di vista tecnico e amministrativo.

Nella fase di accettazione la Direzione Urbanistica e Pianificazione Territoriale 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 fidejussoria.

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 paragrafo 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	€
Importo dell'IVA al 10%	€
Importo complessivo	€
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 COMPENSORIO 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 e della variante di cui al Decreto Dir. A.R.T.A. del 23/11/2012 G.U.R.S. n. 55/2012.

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.

OMISSIS