



STUDIO TECNICO Ing. Nicola Antonio DI MARCO

Piazza Zecchettin n° 133 - Villa d'Agri di MARSICOVETERE (PZ)

Tel. 0975-352976 - Fax 0975-1960191 - e-mail: nadimarco@gmail.com

Comune di MARSICOVETERE (PZ)

**LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA ZONA C3 "Leonardo da Vinci"
PIANIFICAZIONE**

Committenti: FALVELLA Mina, DI MARCO Nicola A. & CO.GE.MA. S.n.c, Torresi
Alessandro, TORRESI Mario Antonio, Torresi Giulio, VITA Giovanni

All. n. 15

CONVENZIONE TIPO

Scala

I Progettisti

Ing. Nicola A. DI MARCO

Arch. Salvatore BRUNO

Data 07/12/2016

Revisione 07/10/2019

Aggiornam. marzo 2021

Revisione finale giugno 2022

SCHEMA DI CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI MARSICOVETERE ED I SIGNORI:

- a) **Falvella Mina**, nata a Marsicovetere il 16/05/1963, residente a Paterno, C.F. FL-VMNI63E56E977O;
- b) **Di Marco Nicola Antonio** nato a Marsicovetere il 28/10/1950, residente a Marsicovetere Via Azimonti 131, C.F. DMRNLN50R28E977S, e **CO.GE.MA. Snc**, P.I. 01449480765 – sede Marsicovetere;
- c) **Torresi Alessandro**, nato a Marsicovetere il 23/10/1939, residente a Marsicovetere, C.F. TRRLSN39R23E977B;
- d) **Torresi Mario Antonio**, nato a Marsicovetere il 19/01/1941, residente a Marsicovetere, C.F. TRRMNT41A19E977Q;
- e) **Torresi Giulio**, nato a Marsicovetere il 23/04/1963, residente a Marsicovetere, C.F. TRRGLI63D23E977K;
- f) **Torresi Giuseppe**, nato a Marsicovetere il 23/06/1947, residente a Marsicovetere, C.F. TRRGPP47H23E977Y;
- g) **Vita Giovanni**, nato a Viggiano il 06/09/1966, residente a Marsicovetere, via Provinciale 221, C.F. VTIGNN66P06L874Q, in proprio e in qualità di Procuratore generale della signora Briglia Maria Saveria;

**PER L'ATTUAZIONE DELLA LOTTIZZAZIONE “LEONARDO DA VINCI”,
IN ZONA C3 DEL PRG DEL COMUNE DI MARSICOVETERE.**

————— ◊◊◊◊ —————

L'anno duemilaventidue, il giorno _____ del mese di _____, tra

- il Comune, rappresentato dal Sindaco pro-tempore **Sig. Marco ZIPPARRI**, per la carica, presso la Casa Comunale, il quale dichiara di agire in nome e per conto dell'Amministrazione che rappresenta,
- e i signori:
 - 1) **Falvella Mina**, nata a Marsicovetere il 16/05/1963, residente a Paterno, C.F. FL-VMNI63E56E977O;
 - 2) **Di Marco Nicola Antonio** nato a Marsicovetere il 28/10/1950, residente a Marsicovetere Via Azimonti 131, C.F. DMRNLN50R28E977S, e **CO.GE.MA. Snc**, P.I. 01449480765 – sede Marsicovetere;
 - 3) **Torresi Alessandro**, nato a Marsicovetere il 23/10/1939, residente a Marsicovetere, C.F. TRRLSN39R23E977B;
 - 4) **Torresi Mario Antonio**, nato a Marsicovetere il 19/01/1941, residente a Marsicovetere, C.F. TRRMNT41A19E977Q;
 - 5) **Torresi Giulio**, nato a Marsicovetere il 23/04/1963, residente a Marsicovetere, C.F. TRRGLI63D23E977K;

- 6) **Torresi Giuseppe**, nato a Marsicovetere il 23/06/1947, residente a Marsicovetere, C.F. TRRGPP47H23E977Y;
- 7) **Vita Giovanni**, nato a Viggiano il 06/09/1966, residente a Marsicovetere, via Provinciale 221, C.F. VTIGNN66P06L874Q, in proprio e in qualità di Procuratore generale della signora Briglia Maria Saveria;

PREMESSO che:

le ditte lottizzanti sono proprietarie dell'area nel territorio del comune di Marsicovetere, costituita dalle particelle 218,220,331,333,336,99,1088,531,532,143,144,145,1087,105,282,345,106, del foglio 28, interessate tutte dalla lottizzazione, per complessivi mq.13607 come individuati nella planimetria catastale;

- la suddetta area nel vigente Piano Regolatore Generale del comune è classificata come zona "C3";
- con delibera n. xxxx del xx/xx/2021, approvata dalla Regione Basilicata in data xx/xx/2021, venne adottato il Piano di Lottizzazione convenzionata Leonardo da Vinci;
- le ditte lottizzanti hanno dichiarato di essere in grado di assumersi tutti gli impegni derivanti dalla presente convenzione;

TUTTO CIO' PREMESSO

fra le parti come sopra costituite si conviene e stipula quanto segue:

Art. 1) - La premessa narrativa forma parte integrante e sostanziale della presente convenzione;

Art. 2) - L'attuazione del progetto di lottizzazione sul terreno sito nel comune di Marsicovetere, riportato in catasto al foglio di mappa n. 28 particelle 218, 220, 331, 333, 336, 99, 1088, 531, 532, 143, 144, 145, 1087, 105, 282, 345, 106, autorizzato con Delibera del Consiglio Comunale n. xxxx del xx/xx/2021 avverrà in conformità alla presente convenzione secondo l'allegato progetto tecnico a firma dell'Ing. Nicola Di Marco e dell'Arch. Salvatore Bruno.

Art.3) - Le ditte lottizzanti, in relazione al disposto del paragrafo "d" quinto comma dell'art. 8 della legge 6/8/1967 n. 765, si obbligano per se' medesime e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune di Marsicovetere le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, la strada di lottizzazione, nonché le porzioni di aree interessate dalla strada e dal parcheggio di PRG, indicate nel piano di lottizzazione allegato, della superficie complessiva di mq. 4611,50. Detta concessione avverrà su richiesta del Comune entro i termini consentiti per il completamento della lottizzazione.

Art. 4) - Le ditte lottizzanti, in relazione al disposto del paragrafo 2 quinto comma dell'art. 8 della legge 6/8/1967 n. 765 si obbligano per se' medesime e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, ad assumere gli oneri relativi alla realizzazione delle opere di

urbanizzazione primaria nonché della porzione di strada e del parcheggio di PRG, precisamente per la realizzazione di:

- a) strada di lottizzazione e porzione di strada di PRG;
- b) spazi di parcheggio, compreso parcheggio di PRG rientrante nell'area di lottizzazione;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di pubblica illuminazione e di distribuzione dell'energia elettrica;
- f) rete gas;
- g) spazi di verde attrezzato;
- h) rete telefonica.

Dette opere verranno costruite direttamente dalle ditte lottizzanti nei termini fissati dal successivo art. 18.

Tutte le opere dovranno essere conformi a quanto previsto dal progetto di lottizzazione approvato. Il dimensionamento degli impianti e le caratteristiche delle opere di urbanizzazione andranno definiti nel dettaglio in apposito progetto esecutivo, di cui al successivo art. 7.

Art. 5) - Le ditte lottizzanti, in relazione al disposto del paragrafo 3 quinto comma dell'art. 8 della legge 6/8/1967 n. 765, si obbligano per se' medesime e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, ad eseguire le opere di cui al citato art. 3 entro i termini previsti dalla suddetta legge.

Peraltro le ditte lottizzanti intendono suddividere le opere di urbanizzazione in tre stralci funzionali, che non apportano alcuna modifica al piano attuativo. Gli stralci, individuati nelle tavole di Piano, sono autonomi sia per quanto riguarda la viabilità e l'impiantistica che per quanto attiene al rispetto degli standards.

L'autonomia funzionale degli stralci deve intendersi sia in via tecnica che economica, consentendo ai soggetti attuatori del singolo stralcio di acquisire tutti i diritti relativi all'edificazione dei fabbricati – compresa l'abitabilità e agibilità degli immobili - all'avvenuta ultimazione di tutte le opere relative allo stralcio medesimo.

Si chiarisce che i 3(tre) stralci funzionali autonomi sono così individuati:

- A) Lotti 13-14-19-20-21, di mc 3.759,00 complessivi, pari al 26% del totale;
- B) Lotti 9-10-11-12-15-16-17-18, di mc 5.523,90 complessivi pari al 37% del totale;
- C) Lotti 1-2-3-4-5-6-7-8, di mc 5.560,40 complessivi, pari al 37% del totale.

Art. 6) - Il Comune si riserva la facoltà di provvedere all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi in sostituzione delle ditte lottizzanti ed a spese delle stesse rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando esse siano in mora, con un preavviso non inferiore in ogni caso a due mesi. E' in facoltà delle ditte lottizzanti chiedere al Comune l'esecuzione di Ufficio con rivalsa delle spese nei

modi di legge.

Art. 7) - Per l'esecuzione delle opere di competenza delle ditte lottizzanti e da queste direttamente eseguite, e di cui all'art. 5 del presente atto, dovranno essere presentati a parte i relativi progetti esecutivi, a mente dell'art. 31 della Legge Urbanistica e successive modificazioni.

I lavori verranno eseguiti sotto la vigilanza degli organi comunali ed il collaudo dei lavori stessi e' riservato alla esclusiva competenza dell'Ufficio e del tecnico all'uopo delegato.

Art. 8) - Verificandosi l'attuazione del piano di lottizzazione in tempi successivi, la costruzione delle opere di urbanizzazione primaria, anche in relazione al singolo stralcio funzionale, potrà essere effettuata anche gradualmente, in modo però da assicurare sempre i servizi ai fabbricati costruiti ed alle aree di uso pubblico.

La graduale esecuzione delle opere deve però avvenire previa autorizzazione del comune.

Il rilascio comunque di Permessi di costruire nell'ambito dei singoli lotti e' subordinato all'impegno di contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria interessanti i lotti stessi.

Art. 9) - Le ditte lottizzanti si obbligano a tracciare a proprie cure e spese le strade, le delimitazioni degli isolati e quant'altro attiene al Piano stesso riferentesi alle opere di urbanizzazione primaria, con la apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria di insieme della lottizzazione, con gli opportuni riferimenti.

Art.10) - Gli impianti e tutti gli altri servizi quali strade residenziali, spazi di sosta e parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato di cui all'art. 4 del presente atto saranno cedute alla proprietà comunale, dietro sua richiesta quando se ne ravvisasse l'opportunità per l'esistenza di necessità di interesse collettivo a norma di legge, e quando sia stata accertata la loro esecuzione a regola d'arte. Tale trasferimento potrà avvenire in relazione al singolo stralcio funzionale, al completamento dello stesso.

Con il passaggio di proprietà viene trasferito a carico del comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sino a che ciò non avviene, sarà facoltà delle ditte lottizzanti, in caso di alienazione delle aree lottizzate, di trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli oneri di cui alla convenzione stipulata con il Comune, maturandi successivamente alla alienazione.

In caso diverso, le ditte lottizzanti ed i loro successori od aventi causa restano

solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti dei lotti.

Art. 11) - Le ditte lottizzanti e i loro successori o aventi causa, nella esecuzione di dette opere ed impianti, dovranno osservare le norme dettate con il presente disciplinare.

Art. 12) - Il Comune si riserva la facoltà di mutare la disciplina urbanistica del comprensorio oggetto della presente convenzione, ove intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico.

Art. 13) - Resta stabilito che il Comune non rilascerà alcuna autorizzazione di abitabilità e di uso locali se non quando dai lottizzanti o chi per essi sia stato adempiuto agli obblighi inerenti alla cessione delle aree e realizzazione delle opere relative alla urbanizzazione primaria.

Allo scadere del termine di validità della convenzione, ove non risultino ultimate e collaudate tutte le opere di urbanizzazione a carico dei lottizzanti, il Comune non rilascerà Permessi di costruire sui lotti non ancora edificati, relativamente agli stralci funzionali incompleti.

Verificandosi questa situazione, per completare l'intervento occorrerà presentare un progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione non completate, stipulare una nuova convenzione sotto forma di scrittura privata, ed attenersi ai tempi fissati nella nuova convenzione. In questo caso verranno coinvolti i soli lottizzanti i cui lotti ricadono negli stralci funzionali non completati.

Art. 14) - Le ditte lottizzanti o chi per esse si impegnano a presentare o far presentare, per il rilascio del Permesso di costruire, il progetto di ogni singola edificanda costruzione e di realizzare o di far realizzare il progetto stesso e le opere conseguenti entro i termini stabiliti dall'art. 31 L.U. integrate.

Resta inteso che nella zonizzazione vengono individuati gli ingombri massimi dei fabbricati, con le distanze dai confini e dalle strade, e con la definizione della volumetria massima, mentre i tipi edilizi potranno avere forme diverse ed altezze diverse, comunque contenute entro i massimi definiti dal P.R.G.

Sarà anche consentito l'accorpamento di due o più lotti contigui, con realizzazione di un volume pari alla somma dei volumi previsti, con l'unico vincolo del rispetto delle distanze dai confini e dell'altezza massima fissata dal P.R.G.

Art. 15) - Tutte le spese relative alla redazione del Piano di lottizzazione e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico dei lottizzanti; all'uopo viene richiesto il trattamento fiscale di cui alla legge 28/6/1943 n. 666, oltre l'applicazione di eventuali successivi benefici più favorevoli.

Art. 16) - I lottizzanti si impegnano a trascrivere il vincolo di inedificabilità per le aree che nel piano di lottizzazione allegato risultano indicate libere da edificazioni.

Art. 17) - I lottizzanti dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale, che potesse competere in dipendenza della presente Convenzione nei Registri Immobiliari.

Art. 18) - La durata complessiva dei lavori di urbanizzazione è stabilita in dieci anni. In linea generale essa viene suddivisa in due trienni ed in un quadriennio, nei quali i lavori, in relazione a ciascuno degli stralci funzionali, saranno così distribuiti:

- Nel primo triennio si eseguiranno le opere relative alle strade;
- Nel secondo triennio saranno eseguiti i lavori relativi agli impianti e ai parcheggi;
- Nell'ultimo periodo (4 anni) saranno sistemate le aree verdi.

Art. 19) - Per quanto non contenuto nella presente, si fa riferimento alle leggi e regolamenti sia generali che comunali in vigore ed in particolare alla legge urbanistica 17/8/1941 n. 1150 e successive modificazioni.

Art. 20) - Le opere, gli impianti e i manufatti realizzati in esecuzione della convenzione e riportati negli elaborati grafici non potranno essere modificati se non previo formale consenso del comune.

Art. 21) - Tutte le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere effettuate sotto la sorveglianza tecnica degli organi Comunali – previa presentazione del relativo progetto esecutivo ed ottenimento del Permesso di costruire - che avranno pertanto libero accesso al cantiere.

La data di inizio delle opere verrà comunicata alla Amministrazione comunale a mezzo di raccomandata o mediante PEC, con preavviso di almeno dieci giorni.

Le opere anzidette saranno soggette a collaudo, anche in corso d'opera, da eseguirsi a cura dell'Ufficio Tecnico del Comune.

Fino al momento della consegna totale e parziale al Comune la rete stradale sarà soggetta al regime delle strade private gravate da servitù di transito pubblico così come previsto dalle disposizioni legislative e regolamentari.

Art. 22) - La edificazione verrà autorizzata in base a tempi e quote legate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria fermo restando che i certificati di abitabilità sugli stralci funzionali non completati non potranno comunque essere rilasciati, fino a quando non risultino completate tutte le opere di urbanizzazione con la sola eccezione delle aree a verde.

Art. 23) - Trasferimento dei lotti: I lottizzanti si impegnano ad inserire negli atti di trasferimento dei lotti tutte le clausole e gli adempimenti della convenzione stessa, da riportare nella nota di trascrizione che, in copia autentica, verrà inviata per lettera raccomandata al comune di Marsicovetere.

Art. 24) - Inadempienze: In caso di inadempienze da parte dei contraenti ad una qualsiasi delle clausole della Convenzione il Comune, previa messa in mora, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori ed il rilascio dei Permessi di costruire, nonché procedere d'Ufficio in danno della parte inadempiente, previo formale avviso di 15 gg. Avvenuto l'adempimento e l'esecuzione in danno, previo rimborso delle spese sostenute dal Comune, saranno revocati i provvedimenti di sospensione del rilascio dei Permessi di costruire.

Il comune potrà inoltre dichiarare in danno dei contraenti, la decadenza della convenzione nei seguenti casi:

- l'esecuzione delle opere in sostanziale difformità dei progetti approvati con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della convenzione;
- il rifiuto di stipulare gli atti di concessione dei servizi come previsto dalla convenzione.

La dichiarazione di decadenza totale e parziale, mentre comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti ai contraenti per effetto della convenzione, determinerà da parte del Comune l'acquisizione della piena proprietà e disponibilità delle opere di urbanizzazione primaria senza alcun obbligo da parte del Comune a compensi e rimborsi di qualsiasi natura e salvo in ogni caso il risarcimento dei danni.

Qualora le inadempienze risultino imputabili ad un singolo proprietario del lotto, il Comune adotterà i provvedimenti suesposti limitatamente al singolo inadempiente.

Art. 25) - A garanzia del pieno e perfetto adempimento degli obblighi che i lottizzanti assumono con il presente atto, costituiscono a favore del comune di Marsicovetere una polizza fidejussoria pari al 20 % delle opere di urbanizzazione per un valore di euro emessa su
consegnando il relativo titolo n. del
a mani del

Art. 26) - Tutte le spese relative alla presente convenzione nessuna esclusa od eccettuata, presenti e future, cadono a carico delle ditte lottizzanti.

Art. 27) - Le parti chiedono, ai fini della registrazione della presente scrittura, i benefici fiscali e tributari previsti dalla legge 26/8/1943 n. 666, oltre ad altri ed eventuali e successivi più favorevoli.