

CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE

DI TERRENI POSTI NEL COMUNE DI DERUTA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasedici, il giorno ..... del mese di .....

..... 2016

in Deruta, Piazza Benincasa n. 6, presso l'Ufficio Tecnico Comunale,

innanzi a me, Dott. ..... Notaio in ....., iscritto al Collegio Notarile del Distretto di detta Città, senza l'assistenza dei testi per avervi i comparenti tra loro d'accordo e col mio consenso espressamente rinunziato,

sono comparsi i signori:

-- ....., nato a ..... (....) il ....., domiciliato per la carica ove appresso, in qualità di Responsabile Area Tecnica che agisce in nome e per conto del

COMUNE DI DERUTA

con sede in Deruta (PG), avente codice fiscale 00222390544, nella residenza municipale, giusta Ordinanza Sindacale n. 121 del 30/12/2008 che si allega al presente atto sotto la lettera "A", omessane la lettura per espressa dispensa data a me notaio delle parti, ex artt. 50 e 107 Legge 267/2000 e successive modifiche ed integrazioni, ed in esecuzione della Delibera del Consiglio Comunale in data 7 agosto 2009 n. 49, della Delibera del Consiglio Comunale in data 6 febbraio 2014 n. 19 e della Delibera del Consiglio Comunale in data ..... n. ....., esecutive a norma di legge che in copia conforme si allegano al presente atto sotto la lettera "B", omessane la lettura per espressa dispensa data a me notaio dalle parti;

DA UNA PARTE E DALL'ALTRA

- MOSCHINI ADRIANO nato a Perugia il 05 maggio 1959, domiciliato per la carica nella sede sociale, il quale interviene al presente atto non in proprio ma quale Presidente del Consiglio di Amministrazione, amministratore delegato e legale rappresentante della società NOVATECNO SRL, con sede in Perugia, Via Donatella n. 18/B capitale sociale Euro 78.000, interamente versato, iscritta al registro delle imprese di Perugia al n. 01666310543 ed avente codice fiscale numero 01666310543, giusta delibera del consiglio di amministrazione in data ..... che in estratto autentico si allega al presente atto sotto la lettera “C”, omessane la lettura per espressa dispensa data a me notaio dalle parti.

Detti comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo;

PREMETTONO CHE:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. ..... del ..... è stato adottato il Piano Attuativo di Iniziativa privata per la lottizzazione di un'area a scopo edilizio in **DERUTA (PG)**, Località Pioppeto, Via Spallanzani presentato dalla società NOVATECNO SRL, relativa ai terreni posti ove sopra, distinti al **N.C.T. del Comune di**

**Deruta al foglio Foglio 26:**

- **Particella 58**, mq 560;
- **Particella 1531**, mq 535;
- **Particella 1532**, mq 535;
- **Particella 1534**, mq 747;
- **Particella 1533**, mq 535;
- **Particella 1469**, mq 584;
- **Particella 1519**, mq 20.336;
- **Particella 1520**, mq 24;

- Particella 1521, mq 41;
- Particella 1526, mq 490;
- Particella 1527, mq 3;
- Particella 1528, mq 21;
- Particella 1529, mq 670;
- Particella 1530, mq 754;
- Particella 1535, mq 231;
- Particella 1536, mq 504;
- Particella 1537, mq 46;
- Particella 1538, mq 1.040;
- Particella 1539, mq 745;
- Particella 1540, mq 16;
- Particella 1541, mq 2.089;
- Particella 1542, mq 893;
- Particella 1543, mq 348;
- Particella 1544, mq 791;
- Particella 1545, mq 732;
- Particella 1546, mq 445;
- Particella 1547, mq 4.270;
- Particella 1548, mq 207;
- Particella 1549, mq 470;
- Particella 1550, mq 34;
- Particella 1551, mq 2;
- Particella 1552, mq 478;
- Particella 1553, mq 128;

- Particella 1554, mq 22;

- Particella 1555, mq 1.087;

- Particella 1556, mq 22;

- Particella 1557, mq 28.

di cui mq 15.527 ricadenti in zona CPT/TI del PRG vigente, a confine con Carbonari

Marco e Alvaro, Via Spallanzani, Novatecno srl, S.A.;

- il progetto di lottizzazione riguarda l'intero comparto edificatorio della superficie pari a mq 15.527 per una S.U.C. (superficie utile complessiva) di mq 3.105;

- con la deliberazione del Consiglio Comunale n. .... del ..... sopra allegata il Comune di Deruta ha approvato in via definitiva il predetto Piano Attuativo così come redatto dal geom. Alessandro Celletti e composto da:

a) grafici di progetto (17 tavole)

b) titolo di proprietà;

c) norme tecniche di attuazione;

d) computo metrico estimativo;

e) dichiarazione di conformità;

f) schema di convenzione;

g) relazione geologica;

h) documentazione fotografica;

i) relazione tecnica illustrativa

l) ordine cronologico delle opere

Il tutto come meglio risulta dai suddetti elaborati depositati ed acquisiti agli atti del

Comune di Deruta ai quali viene fatto pieno e completo riferimento;

- ai sensi dell'art. 52 della Legge Regionale 21 gennaio 2015 n. 1 è necessario provvedere alla stipula di apposita convenzione per disciplinare i rapporti connessi all'attuazione del piano attuativo, come previsto dall'art. 8 della legge 6 agosto 1967 n. 765, anche in riferimento alla previsione di massima dei costi delle opere occorrenti per le sistemazioni generali, per l'attuazione del piano e di quelle per l'acquisizione delle aree.

#### TUTTO CIO' PREMESSO

#### SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO APPRESSO:

##### ART. 1

Le premesse fanno parte integrante del presente atto.

##### ART. 2

La società lottizzante si obbliga, nei confronti del Comune di Deruta, anche per i loro successori ed aventi causa, a provvedere:

a) alla cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, precise all'art. 4 della legge 29 settembre 1964 n. 847, nonché alla cessione, pure gratuita, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria, cessioni che debbono avere luogo entro il termine di 90 (novanta) giorni dalla data di esecutività dell'atto di approvazione del certificato di collaudo delle opere;

b) alla realizzazione a propria cura e spesa, delle seguenti opere di urbanizzazione primaria, secondo i tracciati, le dimensioni e le caratteristiche indicate negli elaborati, relazioni illustrative, che formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione, consistenti:

- strada di lottizzazione;
- cordolature e relative sistemazioni per l'accesso al lotto;
- spazi di sosta o di parcheggio della superficie totale di mq. 266,75 come meglio

indicato nell'allegata planimetria (TAV. 7), ALLEGATO "D" previa lettura da me Notaio datane alle parti;

- spazi di verde pubblico attrezzato della superficie complessiva di mq. 6.214,04 come meglio indicato nell'allegata planimetria (TAV. 7);

- rete di fognature separate per acque bianche e nere con tubi in P.V.C. sufficientemente dimensionati, interrati alla profondità di almeno mt. 0,50, provvisti di rivestimento o fondazione di cm. 10 in calcestruzzo di cemento e pozzetti di raccolta delle acque pluviali con caditoia a sifone in ghisa, pozzetti in allaccio per i singoli lotti e pozzetti ispezionabili sui raccordi e sul punto di allacciamento alla pubblica fognatura, muniti di chiusini di ghisa per traffico pesante, il tutto secondo le prescrizioni che impartirà l'Ente gestore del servizio (ATO - Umbria Acque);

- rete di distribuzione di energia elettrica da realizzarsi secondo le norme che impartirà l'ENEL;

- canalizzazione per rete di impianto telefonico da eseguire con tubi in P.V.C. del diametro come da progetto, rivestiti con calcestruzzo di cemento, secondo le prescrizioni che impartirà l'Ente o Società erogatore del servizio;

- rete di distribuzione del gas metano, secondo le prescrizioni che impartirà l'Ente o Società erogatore del servizio;

- rete di pubblica illuminazione da realizzarsi con cavi interrati di adeguata sezione e predisposti per consentire l'accensione delle lampade in alternanza, posti entro tubi in P.V.C. rivestiti con calcestruzzo di cemento, palo diritto in acciaio zincato, testa palo e blocco di fondazione in calcestruzzo per fissaggio, lampade a LED, armate con rifasatore ed accessori vari, quadro con accenditore a cellule fotoelettriche.

Questo impianto, come pure quello relativo alla distribuzione dell'energia elettrica, deve essere collaudato dall'ENPI o Enti autorizzati;

- rete idrica potabile, da realizzarsi con tubi in polietilene sufficientemente dimensionati, provvisti di saracinesca di manovra per sezionare l'impianto e bocche d'incendio tipo UNI con apposito chiusino in ghisa, attacchi con pozzetti e congegni per allacci ai singoli lotti, il tutto secondo le prescrizioni che impartirà l'Ente gestore del servizio (ATO - Umbria Acque).

Le opere sopra citate dovranno essere realizzate secondo le disposizioni che impartirà l'Ufficio Tecnico Comunale e dagli Enti erogatori dei pubblici servizi, in sede di esecuzione.

La realizzazione e la successiva cessione delle opere primarie suddette, il cui importo è stato determinato in applicazione del vigente prezzario regionale in €. .... (euro .....), da luogo allo scorporo totale del contributo di costruzione per la sola quota relativa alle opere di urbanizzazione primaria che in applicazione dell'art. 8 della legge 6 marzo 1967 n. 765, della Legge Regionale 21 gennaio 2015 n. 1, del D.P.G.R. 14 luglio 1998 n. 373 e giusta i criteri generali determinati dal Consiglio Comunale, con atto n. 78 del 05 agosto 2003, aggiornato con deliberazione del C.C. n. 74 del 26 settembre 2008 è quantificato in €. .... (euro .....).

### ART. 3

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste a progetto è posta ai sensi e per gli effetti dell'art. 16 comma 2 bis del D.P.R. 380/2001 a carico del soggetto attuatore e avverrà sotto l'osservanza di tutte le norme vigenti in materia.

Le opere di urbanizzazione di cui all'art. 2 saranno collaudate in corso d'opera da un tecnico abilitato incaricato dal soggetto attuatore.

Il collaudatore il cui nominativo sarà comunicato contestualmente all'inizio dei lavori, è tenuto a concordare con il direttore dei lavori visite periodiche in cantiere per controllare

le fasi più significative della realizzazione delle singole opere.

Il certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione predette dovrà essere redatto entro 90 giorni dalla dichiarazione di fine lavori del direttore dei lavori. Tutte le spese attinenti alle operazioni di collaudo ed alle competenze del tecnico collaudatore determinate con riferimento all'apposita tariffa professionale approvata dall'ordine degli Ingegneri e degli Architetti di Perugia, saranno poste a carico del lottizzante stesso, che pertanto si obbliga a liquidare direttamente al tecnico suddetto le competenze spettatigli conseguentemente all'espletamento delle operazioni di collaudo derivanti dall'incarico assunto. Il certificato di collaudo diverrà efficace una volta esecutivo l'atto relativo alla sua approvazione da parte dell'organo competente dell'amministrazione comunale.

#### ART.4

La società lottizzante si obbliga a realizzare le opere predette in due distinte fasi e precisamente:

##### **PRIMA FASE**

- rete di fognature per acque bianche e nere separate e complete;
- opere stradali tutte ad eccezione dello strato di usura della carreggiata, della pavimentazione, dei marciapiedi e della zanella;
- impianti di illuminazione pubblica - palificazioni, eventuali canalizzazioni;
- movimenti di terra e piantagione delle essenze di alto fusto previste nelle aree destinate a verde;
- canalizzazione per la distribuzione dell'energia elettrica privata;
- rete idrica potabile;
- rete di distribuzione del gas metano;
- canalizzazione per la rete telefonica;
- segnaletica stradale provvisoria.

Durante questa fase la pavimentazione dei marciapiedi sarà eseguita provvisoriamente mediante stesa di misto di fiume o di cava e rifinitura con inerti a decrescente granulometria.

### **SECONDA FASE**

- opere stradali: strato di usura della carreggiata, pavimentazione definitiva dei marciapiedi, zanella;
- impianto di illuminazione pubblica: armature, apparecchi luminosi e allacciamenti necessari a renderla funzionante con possibilità di accensione in alternanza;
- impianto di distribuzione di energia elettrica ai privati nelle canalizzazioni predisposte nella prima fase;
- parcheggi pubblici;
- sistemazione delle aree a verde con manti erbosi, siepi, impianti di illuminazione;
- segnaletica stradale definitiva verticale ed orizzontale.

Il rilascio dei permessi di costruire, nell'ambito dei singoli lotti, è subordinata alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.

Non saranno rilasciati i certificati di agibilità delle singole costruzioni fino a che non sarà prodotta apposita attestazione del Comune, da rilasciarsi a richiesta degli interessati e previo collaudo dell'Ufficio Tecnico Comunale anzi del tecnico incaricato, riguardante l'avvenuta regolare esecuzione delle opere relative alla prima fase.

Quelle relative alla seconda fase, devono essere ultimate entro tre anni dalla certificazione di regolare esecuzione delle opere relative alla prima fase.

Ai sensi e per gli effetti del comma 3 dell'art. 26 della L.R. 22 febbraio 2005, n. 11, le opere di urbanizzazione primaria dovranno in ogni caso essere ultimate nel termine massimo di 10 (dieci) anni decorrenti dalla di stipula della convenzione originaria (repertorio n. 40.120, raccolta n. 9.580) registrata in data 24/11/2009.

## ART. 5

La società lottizzante si obbliga a cedere gratuitamente, al Comune di Deruta le opere di cui all'art. 2 complete e giudicate idonee come previsto dall'art. 4 entro novanta giorni dalla data di esecutività dell'atto di approvazione del certificato di collaudo di cui all'art.

3.

Le spese relative alla predisposizione degli atti necessari a tale traslazione, quelle legali e fiscali connesse o comunque derivanti da tale atto di passaggio di proprietà, sono assunte dalla società lottizzante sopra citata.

## ART.6

Il Comune di Deruta, rappresentato dal Sig. ...., accetta quanto precede e si obbliga a provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di cui sopra, una volta acquisite e di proprietà dell'Ente.

## ART. 7

La società lottizzante riconosce che per effetto dell'art. 8 della legge 6 marzo 1967 n. 765, della Legge Regionale 18 febbraio 2004 n. 1, del D.P.G.R. 14 luglio 1998 n. 373 e giusta i criteri generali determinati dal Consiglio Comunale, con atto n. 78 del 05 agosto 2003, aggiornato dal medesimo C.C. con deliberazione n. 74 del 26 settembre 2008, è tenuta a versare al Comune di Deruta la somma di Euro 5,08 per ogni metro cubo edificato per un importo totale di Euro ..... (euro ..... ) quale onere a loro carico per le spese relative alle opere di urbanizzazione secondaria e per le aree relative.

Inoltre, quale contributo di allacciamento alle opere pubbliche esistenti sono tenuti a versare la somma di Euro 0,759 per metro cubo di volume edificato per un importo totale di Euro ..... (euro ..... ) che la società lottizzante di cui sopra dichiarano di accettare, salvo gli aggiornamenti di cui al successivo art. 7;

detta somma deve essere versata presso la Tesoreria Comunale nel modo seguente:

- il 25% dell'intera somma, pari ad Euro ..... (euro .....)  
.....) all'atto della stipula della convenzione considerando i volumi edificabili.

Il versamento di detta somma è stato eseguito in data odierna come risulta da ricevuta n. ..... della Tesoreria Comunale di Deruta, gestita da Banca .....

Il saldo della somma dovrà avvenire prima del rilascio dei singoli permessi di costruire in rapporto ai volumi edificabili desunti dagli elaborati allegati alle istanze dei permessi di costruire medesimi.

#### ART. 8

Le parti concordano nel riconoscere che l'ammontare delle somme di cui al precedente art. 7 è suscettibile di aggiornamento in dipendenza dell'aumento dei costi di costruzione, per cui il Comune di Deruta avrà la facoltà di richiedere aumenti proporzionali a tali incrementi di costo.

#### ART. 9

La rinuncia dell'autorizzazione alla lottizzazione, valida solo se firmata da tutti coloro che a suo tempo ne fecero richiesta o loro successori o subentrati nella proprietà dei terreni oggetto della lottizzazione stessa non darà luogo ad alcuna liberazione dell'onere assunto per le opere di urbanizzazione secondaria, il quale dovrà essere soddisfatto per intero al momento della predetta rinuncia.

#### ART. 10

A garanzia delle obbligazioni assunte, la società lottizzante costituisce una cauzione di Euro 181.862,17 mediante fidejussione rilasciata da COFACE Assicurazione Spa n. 1851587, allegato "F" di cui ho dato lettura alle parti.

L'ammontare della suddetta cauzione dovrà essere integrato entro 30 giorni dalla richiesta del Comune di Deruta, in conseguenza di eventuali aggiornamenti dei valori di cui al precedente art. 9.

In caso di inadempienza la cauzione anzidetta, previa intimazione di un termine di mesi tre, verrà incamerata ferma restando la possibilità di aderire in via giudiziaria per ottenere l'adempimento degli obblighi assunti.

#### ART. 11

La presente convenzione sarà registrata e trascritta a cura e spese dei lottizzanti. Tutte le spese legali e fiscali connesse al presente atto o gli atti da questo previsti restano a carico della società lottizzante più volte citata.

Il presente atto viene sottoscritto alle ore .....

Richiesto, io Notaio ho ricevuto il presente Atto, da me letto e spiegato ai comparenti che lo hanno approvato; atto dattiloscritto da persona di mia fiducia ed in parte scritto di mio pugno.

FIRMATO:

.....

.....

.....