

# COMUNE DI MOTTA S. ANASTASIA

PROVINCIA DI CATANIA

## PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA "C"

CON INDIVIDUAZIONE DEI COMPARTI EDIFICATORI

*PROGETTAZIONE :*

AREA TECNICA COMUNALE

*PARTICOLARE :*

SCHEMA DI CONVENZIONE DEL COMPARTO DI INIZIATIVA PRIVATA

*IL PROGETTISTA :*

F.TO

*IL SINDACO:*

F.TO

*SCALA:*

*IL SEGRETARIO COMUNALE:*

F.TO

*ALLEGATO:*

14

---

SCHEMA DI CONVENZIONE DEL COMPARTO AD INIZIATIVA PRIVATA  
MAGGIORITARIA DISCIPLINANTE I RAPPORTI TRA IL *COMUNE DI MOTTA SANTA ANASTASIA* ED IL \_\_\_\_\_ QUALE *PROMOTORE* DEL PIANO  
URBANISTICO ATTUATIVO RELATIVO AL COMPARTO N. \_\_\_\_ INDIVIDUATO  
NEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA OMOGENEA “C”.

L’anno duemiladieci, il giorno ..... del mese di ....., in Motta Santa  
Anastasia, presso la sede Municipale, innanzi a me Dr. Ing.  
....., dirigente dell’Ufficio Urbanistica, senza l’intervento dei  
testimoni per avervi le parti d’accordo tra loro e con il mio consenso rinunziato,

TRA

1. Il Sig. ...., nato a ..... il .....,  
Dirigente del Comune di Motta Santa Anastasia, a ciò autorizzato con .....  
n.....del.....(allegata sub A), domiciliato per la carica presso la Casa  
Comunale e qui rappresentante del Comune di Catania C.F. ....P.I.  
.....; che dichiara di agire unicamente in nome e per  
conto e nell’interesse dell’Ente rappresentato né altrimenti. Lo stesso nel prosieguo del  
presente atto sarà nominato per brevità “Comune”.
2. Il Signor \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ in qualità  
di legale rappresentante p.t. del \_\_\_\_\_ con sede legale in  
\_\_\_\_\_ alla Via \_\_\_\_\_ costituito con atto n \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
(allegato sub B) ed operante in conformità allo Statuto Sociale ( allegato sub C), nel  
prosieguo detta parte, per brevità, sarà denominata “ *Promotore*”, che lo hanno abilitato  
ad assumere in loro nome e conto le obbligazioni disciplinate dal presente atto in  
prosieguo denominato “*Promotore*”.

PREMESSO

- A. Che il *Promotore* ha elaborato il Piano di Sub-Comparto ( d’ora in poi anche solamente  
“*Piano*” ) ai sensi dell’Articolo 3 delle NTA.

- 
- B. Che il piano di Sub-Comparto è stato condiviso mediante sottoscrizione degli aderenti signori \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_.
- C. Che il *Promotore* dichiara di avere la disponibilità del \_\_\_\_\_% delle aree costituenti il Sub-Comparto n. \_\_\_\_\_ del Piano Particolareggiato della zona “C”, percentuale, quindi, maggiore a quella prevista dall’Articolo11 della legge regionale 71/78.
- D. Che detta circostanza è comprovata dal raffronto delle superfici riportate nel progetto di Sub-Comparto e dei pertinenti certificati catastali.
- E. Che i predetti immobili rappresentano anche il.....% delle quote edificatorie complessive attribuite al Comparto dagli indici di trasformazione edilizia previsti dal P.P. (come evidenziato dalla Tabella dei diritti edificatori allegata al progetto di Comparto.
- F. Che gli immobili nella disponibilità del *Promotore* hanno una superficie di mq....., riportata in NCEU di Motta Santa Anastasia con i seguenti dati:
1. N.C.T., al foglio ..., mappale n° ..., di superficie mq .....; imponibile catastale.....;
  2. N.C.T., al foglio ..., mappale n° ..., di superficie mq .....; imponibile catastale.....;
  3. N.C.T., al foglio ..., mappale n° ..., di superficie mq .....; imponibile catastale.....;
- G. Che gli immobili degli *aderenti* al progetto hanno una superficie di mq ----- riportati in N.C.T. .... Mappale n .....di superficie mq .....; imponibile catastale .....
- H. Che gli immobili dei proprietari non aderenti al Comparto hanno una superficie di mq ....., riportata in NCEU di Catania con i seguenti dati:
1. N.C.T., al foglio ..., mappale n° ..., di superficie mq .....; imponibile catastale .....
  2. N.C.T., al foglio ..., mappale n° ..., di superficie mq .....; imponibile catastale .....
-

- 
3. N.C.T., al foglio ..., mappale n° ..., di superficie mq .....; imponibile catastale .....
- I. Vista la legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni.
- J. Vista la legge regionale 7 maggio 1976, n. 70.
- K. Vista la legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71 e successive modifiche ed integrazioni.
- L. Viste le altre leggi nazionali e regionali regolanti la materia urbanistica.
- M. Visto il Decreto Dirigenziale dell'Assessorato Territorio e Ambiente n. 1010/D.R.U. del 12/09/2006.
- N. Visto il Piano Particolareggiato della zona omogenea "C" e le relative Norme Tecniche di Attuazione.

Tutto quanto innanzi premesso rilevato e visto , fra le parti come innanzi costituite, liberamente e senza riserva alcuna,

*si conviene e si stipula quanto segue:*

#### Articolo 1 VALORE DELLA PREMESSA

La premessa, in una con gli atti in essa richiamati, forma parte integrante e sostanziale del presente contratto.

#### Articolo 2 OGGETTO DELLA CONVENZIONE

Il *Promotore*, come in premessa rappresentato, in attuazione del P.P., come innanzi specificato, espressamente e senza alcuna riserva nei confronti del Comune di Motta Santa Anastasia che accetta, si obbliga irrevocabilmente con la sottoscrizione della presente convenzione:

- 2.1 Ad attuare gli interventi di trasformazione edilizia previsti dal P.P., in conformità ai diritti edificatori e destinazioni d'uso previsti ;
- 2.2 A corrispondere il contributo dovuto a titolo di oneri concessori , salvo la cessione di aree e la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomuto parziale e/o totale come qui autorizzate.

- 
- 2.3 A cedere al comune a scomputo degli oneri concessori, ed in conformità alle previsioni del P.P. il rapporto di cessione pari a 20,172 mq per abitante da insediare considerando l'indice territoriale di 100 abitanti per ettaro con indice di affollamento pari a 100 mc per abitante.
- 2.4 A cedere al Comune le aree per le sedi stradali così come previsto nel P.P..

### Articolo 3 QUANTIFICAZIONI E SPECIFICAZIONI DELLE POTENZIALITÀ EDILIZIE DEL PIANO

Si dà atto che le destinazioni urbanistiche e le norme edilizie sono quelle fissate nel Piano Particolareggiato come in premessa approvato i cui indici e parametri sono i seguenti:

- 3.1 Superficie territoriale del Comparto mq. \_\_\_\_\_.
- 3.2 Abitanti insediabili: 100 ab/ha x \_\_\_\_\_ ha = \_\_\_\_\_.
- 3.3 Rapporto di cessione: 33,0426 mq x \_\_\_\_\_ abitanti = \_\_\_\_\_.
- 3.4 Indice territoriale di fabbricabilità: 1,00 mc/mq.
- 3.5 Indice di fabbricabilità fondiario massimo 2,00 mc/mq.
- 3.6 Altezza massima ammissibile mt 7,00 con due piani fuori terra.
- 3.7 Distacco minimo tra edifici ml 10,00.
- 3.8 Distacco minimo dai confini compresa la strada ml 5,00.
- 3.9 Rapporto di copertura  $\leq 30\%$  dell'area di intervento.
- 3.10 Tipologia edilizia isolata, a schiera ed in linea.
- 3.11 Non è consentita l'edificazione in aderenza ed accomunamento.

### Articolo 4 NORME E VINCOLI EDILIZI

Per l'edificazione saranno osservate le norme e prescrizioni specificate nel Piano Particolareggiato approvato. I titoli abilitanti (Concessione Edilizia e/o DIA, etc) seguiranno le ordinarie disposizioni vigenti in materia e dovranno, inoltre, rispettare le norme che disciplinano i tempi ed i termini di attuazione contenuti nei successivi articoli.

---

## Articolo 5 ATTUAZIONE DEL PIANO

Il termine previsto per l'attuazione del piano, nonché dell'efficacia delle previsioni urbanistiche contenute nello stesso, viene fissato in anni dieci decorrenti dalla data di definitiva approvazione.

In relazione alla dimensione del Piano di Comparto si potrà procedere per stralci funzionali, concordando con il Comune di Motta Santa Anastasia i tempi e le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione e del rilascio delle singole concessioni edilizie.

## Articolo 6 CONCESSIONE EDILIZIA

Gli interventi edificatori sono soggetti a titolo abilitativo, ai sensi della normativa vigente.

Il rilascio delle singole concessioni edilizie relative ai vari edifici previsti dal Piano di Comparto approvato potrà avvenire contestualmente al rilascio delle concessioni edilizie relative alle opere di urbanizzazione dei corrispondenti stralci funzionali.

Più precisamente a seguito dell'approvazione del Piano di Comparto, al fine di dare attuazione alle opere pubbliche in tempi celeri, il Comune provvederà al rilascio dei titoli abilitanti relativi agli edifici privati per una quota non superiore ai diritti edificatori posseduti dal *Promotore* a fronte di cessione di aree e di realizzazione di opere di urbanizzazione, anche frazionando le stesse sino al concorso dell'importo massimo dal *Promotore* dovuto, adeguati all'intervento da consentire.

L'inizio lavori deve essere contestuale per gli interventi privati e per le opere di urbanizzazione previsti dal programma.

## Articolo 7 MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Le opere incluse nell'allegato Piano di Comparto, dovranno essere realizzate sulla base degli elaborati di piano, delle descrizioni e dei progetti allegati.

La direzione dei lavori sarà affidata a tecnici prescelti dai soggetti attuatori, anche per le previste opere di urbanizzazione.

L'alta sorveglianza sull'attuazione del programma sarà invece effettuata dagli Uffici Tecnici del Comune

---

## Articolo 8 OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il *Promotore* si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione secondo i progetti esecutivi che saranno approvati dai competenti uffici del Comune e ciò sino al concorso delle somme dal *Promotore* stesso dovute a titolo di oneri concessori.

Si dà atto che la cessione delle aree e l'esecuzione delle opere in argomento verrà effettuata a scomputo dell'intero contributo dovuto per oneri concessori calcolato per l'intero Comparto in €..... All'atto del rilascio dei titoli abilitanti saranno applicati i costi in quel momento vigenti, scontati di una percentuale pari alla media dei ribassi delle gare espletate dall'amministrazione comunale nei 12 mesi precedenti per opere analoghe.

A fronte dell'importo di cui sopra verranno realizzate dal *Promotore* opere di urbanizzazione ed allacciamenti per un importo complessivo di € .....pari alla somma dovuta secondo il calcolo che sarà visionato e determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Tutte le opere di urbanizzazione e relative aree saranno cedute al Comune a scomputo degli oneri concessori .

L'esecuzione delle opere dovrà avvenire per stralci funzionali alla realizzazione dei singoli interventi edificatori.

## Articolo 9 LA PEREQUAZIONE ALL'INTERNO DEL COMPARTO

Poiché il Piano Particolareggiato prevede per ogni singolo Comparto le aree fondiarie determinate, detraendo all'intera superficie del comparto le aree per le urbanizzazioni e le aree per le sedi stradali ricadenti all'interno del comparto stesso, (33,0426 mq x il numero degli abitanti insediabili che equivale, considerando l'indice territoriale pari a 1 mc/mq e l'indice di affollamento pari a 100 mc/ab, a cedere all'Amministrazione Pubblica il 33,0426% dell'area oggetto dell'intervento), e al fine di rispettare il principio di perequazione, il *Promotore* e le *ditte aderenti* al Piano si impegnano, per il periodo di validità della presente convenzione, a cedere a tutti i proprietari, ed a richiesta del Comune, le aree fondiarie di dimensione sufficiente a garantire i diritti edificatori di ogni singolo aderente al comparto in modo che anche le aree per le sedi stradali siano equamente ripartite tra tutti i proprietari aderenti al comparto.

---

## Articolo 10 OPERE DI URBANIZZAZIONE:

### REALIZZAZIONE, MANUTENZIONE E CESSIONE

Tutte le aree esterne ai lotti edificabili comunque destinate ad opere di urbanizzazione ed individuate negli elaborati con apposita simbologia grafica quali strade, spazi di sosta, parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili, verde pubblico sono progettate e realizzate a cura e spese del *Promotore* nei limiti e secondo quanto previsto nel comma successivo e a seguito di collaudo saranno trasferite a scomputo degli oneri concessori al Comune di Motta Santa Anastasia.

Il *Promotore* si impegna a realizzare principalmente le opere di urbanizzazione relative alla rete viaria e successivamente le altre opere sino al concorso delle somme dallo stesso dovute a titolo di oneri concessori .

La rete viaria e le opere di urbanizzazione primarie, indipendentemente dalla localizzazione delle eventuali opere di urbanizzazione secondarie all'interno del comparto di pertinenza, dovranno essere realizzate per tutta la loro estensione. La sede stradale individuata negli allegati del P.P..

Le maggiori opere realizzate rispetto a quelle assegnate dalle indicazioni di comparto verranno compensate all'interno dello stesso comparto.

La rete viaria e le altre opere di urbanizzazione primaria non realizzate per effetto di quanto riportato nel comma precedente, verranno realizzate dai promotori degli altri comparti.

Le disposizioni per l'attuazione delle opere predette verranno concordate con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Tali aree saranno più esattamente e catastalmente definite mediante tipo di frazionamento da redigersi per la stipula dell'atto di cessione a scomputo degli oneri concessori da effettuarsi entro 90 giorni dal collaudo favorevole delle opere stesse.

Sino all'avvenuto favorevole collaudo la manutenzione delle opere di urbanizzazione è totalmente a carico dei soggetti attuatori, fatta eccezione per quelle opere di cui sia stato eventualmente richiesto l'uso anticipato come previsto dall'articolo seguente.



---

Articolo 11 COLLAUDO E PRESA IN CARICO DELLE AREE ED  
OPERE PUBBLICHE . PRESA IN CARICO ANTICIPATA

Il collaudo delle opere di urbanizzazione, dovrà avvenire non prima di un mese e non dopo un anno dalla data della loro ultimazione risultante da apposito verbale redatto in contraddittorio fra le parti.

Il suddetto collaudo sarà a carico del *Promotore* ed effettuato da tecnici nominati dall'Amministrazione Comunale, che potranno essere nominati anche in corso d'opera.

L'approvazione del collaudo determina l'obbligo da parte dell'Amministrazione Comunale di presa in carico delle opere stesse, entro 90 giorni dalla presentazione della documentazione catastale necessaria alla stipula dell'atto di trasferimento.

Articolo 12 VARIAZIONI

Qualunque variazione sostanziale alla composizione urbanistica del P.P. dovrà essere preventivamente richiesta al Comune di Motta Santa Anastasia e debitamente autorizzata mediante procedura amministrativa.

E' consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planovolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del Piano di Comparto , non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del piano di Comparto ed ai criteri costruttivi ivi previsti:

13.1 L'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del Piano di Comparto , sempre nel rispetto delle distanze legali.

13.2 Lo spostamento dei passi carrai e degli accessi al Comparto previsti nelle planimetrie del Piano di Comparto, ferma restando la disciplina del nuovo Codice della strada e del relativo Regolamento di attuazione.

---

13.3 La formazione di percorsi di penetrazione privati interni alle aree di pertinenza dei singoli edifici.

Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

#### Articolo 13 GARANZIA FIDEIUSSORIA

Il *Promotore* a garanzia della completa e corretta realizzazione delle opere pubbliche e di urbanizzazione ad esso spettanti presta apposita fideiussione rapportata al valore presunto delle opere di urbanizzazione da realizzare direttamente, per un importo di €.....

Tale garanzia deve prevedere anche la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle inadempienze verificatesi.

Detta garanzia dovrà soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'articolo 1944 Codice Civile e con rinuncia di avvalersi del termine di cui al comma 1° dell'Articolo 1957 Codice Civile.

Le fideiussioni sono durature e valide fino al momento della ricezione da parte del fideiussore di apposita comunicazione scritta del Comune di Motta Santa Anastasia dell'avvenuto adempimento degli obblighi assunti.

#### Articolo 14 RIDUZIONE DELLE FIDEIUSSIONI

La fideiussione sarà proporzionalmente ridotta in relazione allo stadio di avanzamento dei lavori garantiti, su istanza della proprietà, previo nulla osta dell'Alta Sorveglianza, con lettera del Direttore del Settore.

Essa non potrà in ogni caso ridursi a meno del 20% dell'importo iniziale.

La residua fideiussione sarà svincolata a seguito del buon esito del formale collaudo delle opere.

---

## Articolo 15 TRASFERIMENTO DI IMPEGNI ED

### ONERI CON LA PROPRIETÀ DELLE AREE

Nel caso di cessione di aree comprese nell'ambito territoriale oggetto del presente programma, gli attuatori hanno l'obbligo di trasferire agli acquirenti tutti gli oneri di cui alla presente convenzione.

A tale scopo la parte cedente si impegna a riportare negli atti di trasferimento totale o parziale di immobili oggetto della presente convenzione, nonché di costituzione di diritti in favore di terzi, le clausole seguenti, da riportare nella nota di trascrizione inviando poi al Comune di Motta Santa Anastasia copia autentica della nota stessa: "L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza e si obbliga a rispettare tutte le clausole contenute nella convenzione stipulata con il Comune di Motta Santa Anastasia in data \_\_\_\_\_ e trascritta il \_\_\_\_\_, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali, dando atto che la stessa convenzione è relativa all'attuazione dell'Area di Trasformazione....., ricadente nel Comparto Edificatorio n. ....". Tale clausola dovrà essere specificamente approvata dall'acquirente ai sensi dell'Articolo.1341 c.c., impegnandosi ad inserire la presente clausola anche negli eventuali successivi atti di trasferimento, che in mancanza saranno inopponibili al Comune.

### Articolo 16 SPESE

Le spese comunque derivanti per rogiti registrazioni e quanto altro, nessuna esclusa, in conseguenza della stipula della presente convenzione saranno a carico del *Promotore*. I compensi e spese varie, compresi gli oneri tributari per il rilascio delle fideiussioni di cui ai precedenti articoli sono a carico del *Promotore*. Le spese di tutti gli atti di cessione previsti dal presente atto e loro conseguenti, nonché relative alla picchettazione, misurazione, frazionamenti, delle aree cedute, faranno carico al *Promotore*, suoi successori o aventi causa.

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 Particolareggiato della zona omogenea "C".

---

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

#### Articolo 17 PROCEDURE ACQUISITIVE

Ai sensi dell' Articolo 36 del T.U. 327/01, nel rispetto di quanto previsto dalle NTA del P.P., il *Promotore* è abilitato all'attivazione delle procedure espropriative eventualmente occorrenti nei confronti dei proprietari dissenzienti e/o inerti, previa intimazione, per la realizzazione della rete viaria prevista dal Piano di Comparto.

I proprietari soggetti ad esproprio potranno richiedere in alternativa all'indennità monetaria la cessione a loro favore dell'area che il Promotore ha loro riservato per garantire il diritto edificatorio ( precedente articolo n.9).

Pertanto, ai sensi dell' Articolo n. 6 – comma 8 del T.U. 327/01 il Comune delega il *Promotore*, che accetta, al compimento delle procedure espropriative relative all'acquisizione degli immobili di cui al particellare allegato al Piano di Comparto.

Per il compimento delle procedure espropriative il *Promotore* si raccorderà con l'Ufficio Espropriazioni dell'Ente, competente all'emanazione dei provvedimenti. Con successivo atto, i cui estremi dovranno essere riportati in tutti i provvedimenti inerenti detto procedimento espropriativo, verrà precisato l'ambito della delega come conferita con la presente convenzione.

Nel caso di inerzia o mero ritardo del Comune nell'adempimento delle suddette obbligazioni, stante la correlazione tra procedure espropriative e termine di ultimazione lavori, i termini fissati nei titoli abilitanti si intenderanno interrotti. La disposizione di cui al precedente comma si applica, altresì, nell'ipotesi in cui la procedura espropriativa non sia completata nei termini, per fatti diversi dall'inadempimento del Comune, verificatisi nel corso delle procedure e non imputabili al *Promotore*.