

Comune di Viggiano

Provincia di Potenza

PROGETTO:

**PROPOSTA DI LOTTIZZAZIONE AREA PRIVATA
"LOTTIZZAZIONE FABIANI"
INTEGRAZIONI**

Via Giacomo PUCCINI

Foglio 55 Particelle n. 143-982-984-985-986

COMMITTENTE: FABIANI Francesca nata a Viggiano (PZ) il 01/07/1971
ivi residente alla Via Giacomo PUCCINI, n. 4
C.F. FBN FNC 71L41 L874D

ELABORATI:

1	Relazione Tecnica Illustrativa
2	Planimetrie di inquadramento 1:2000
3	Planimetria individuazione lotti e rilievo plano-altimetrico su catastale 1:500
4	Planimetria viabilità e standard 1:200
5	Profilo stradale e sezioni 1:200
6	Planovolumetrico 1:200
7	Planimetria rete pubblica illuminazione, enel e telefonica 1:200
8	Planimetria rete gas 1:200
9	Relazione idraulica e idrogeologica
10	Planimetria di calcolo rete idrica e fognaria 1:200
11	Relazione tecnica fabbricati da realizzare
12	Tipologie edilizie 1:100
13	Computo Opere Urbanizzazione
14	Convenzione Tipo
15	Norme di attuazione

II TECNICO PROGETTISTA

(Dott. Ing. Antonio FABIANI)

II TECNICO PROGETTISTA

(Dott. Arch. Salvatore BRUNO)

Viggiano, Luglio 2022

Via Giacomo PUCCINI; 4 - 85059 VIGGIANO (PZ)

Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Roma Sez. A - n. 31827, civile industriale e dell'informatica

Ordine Professionale degli Architetti della Provincia di Potenza - n. 539

- PROPOSTA DI CONVENZIONE -
- PIANO DI LOTTIZZAZIONE AREA PRIVATA -
- "LOTTIZZAZIONI FABIANI" -

La sottoscritta FABIANI Francesca nata a Viggiano (PZ) il 01/07/1971 ed ivi residente alla Via Giacomo Puccini, n. 4, C.F. FBN FNC 71L41 L874D, nella sua qualità di Proprietaria per 1/9 nonché delegata dagli altri contitolari

PREMESSO

- che ha presentato al Comune di Viggiano domanda intesa ad ottenere l'approvazione di un Piano di Lottizzazione Area Privata denominato "LOTTIZZAZIONE FABIANI" da realizzarsi su terreno di cui è comproprietaria e delegata dagli altri contitolari di diritti reali;
- che, predisposti i relativi elaborati tecnici, si rende necessario definire il contenuto e gli specifici termini della relativa stipulanda convenzione;

PROPONE

al Comune di Viggiano lo schema di convenzione (art. 8 Legge 6/8/67 n° 765) impegnativo per l'istante, che, non produttivo di obblighi a carico del Comune fino al momento in cui, pervenutosi a formale stipula, interverranno le approvazioni di legge, e salvo variazioni ed aggiunte a concordarsi, potrà essere del seguente tenore:

CONVENZIONE TRA

1) Il Comune di Viggiano, in persona del suo legale rappresentante: _____

E

2) FABIANI Francesca nata a Viggiano (PZ) il 01/07/1971 ed ivi residente alla Via Giacomo Puccini, n. 4, C.F. FBN FNC 71L41 L874D;

Per semplicità di esposizione e di redazione, il Comune di Viggiano, nel prosieguo del presente atto, verrà denominato semplicemente "**Comune**", mentre l'istante verrà indicato quale "**richiedente**".

PREMESSO

- che il richiedente è comproprietario e delegato dagli altri contitolari di diritti reali di un suolo sito nel Comune di Viggiano, alla Via Giacomo Puccini (già Strada Provinciale 11 bis), riportato nel Catasto dello stesso Comune al Foglio n. 55 Particelle n. 143-982-984-985-986;

- che detta estensione è riportata nella Planimetria Catastale in scala 1/2000 denominata Tavola "**B**"-**Catastale**" allegata al progetto agli atti del Comune;
- che nel vigente Regolamento Urbanistico Comune di Viggiano, il suolo predetto risulta destinato **TCF1 –Tessuto in corso di Formazione-** e che alle relative prescrizioni ed a quelle di cui al D.P.R. 380/2001 si uniforma il progetto elaborato dalla richiedente;
- che la presente convenzione viene stipulata in conformità e per gli effetti delle norme legislative che disciplinano la materia (D.P.R. 380/2001) nonché del vigente Regolamento Edilizio Comunale approvato con Decreto del P.G.R. n° 1186 del 29 settembre 1987e relativa Variante approvata con D.P.G.R. n° 480 del 05/11/1998;
- che al fine di ottenere l'autorizzazione predetta, il richiedente ha predisposto un programma illustrato nella relazione tecnica e negli elaborati tecnici qui di seguito elencati ed allegati al progetto agli atti del Comune:
 - Tav 1.0 -Relazione tecnica Illustrativa
 - Tav 2.0 -Planimetria di Inquadramento 1/1000
 - Tav 3.0 - Planimetria individuazione lotti e rilievo piani-altimetrico su catastale 1/500
 - Tav 4.0 - Planimetria viabilità e standards 1/200
 - Tav 5.0 - Profilo stradale e sezioni 1/200
 - Tav 6.0 -Planivolumetrico e Profilo 1/200
 - Tav 7.0 -Planimetria rete pubblica illuminazione, enel e telefonia 1/200
 - Tav 8.0 -Planimetria rete metano 1/200
 - Tav 9.0 -Relazione Idraulica e idrogeologica
 - Tav 10.0- Planimetria rete idrica e fognaria 1/200
 - Tav 11.0 - Relazione tecnica Lotti e Fabbricati
 - Tav 12.0 -Tipologie edilizie 1/200
 - Tav 13.0 - Computo Oneri Urbanizzazione
 - Tav 14.0 -Convenzione tipo
 - Tav 15.0 -Norme Tecniche di Attuazione
 - Tav 16.0 -Reazione Calcolo idrico-fognario

Relazione Geologica;

- che, infine, il richiedente si dichiara pronto ad assolvere a tutti gli oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione, della quale fa parte integrante il già richiamato progetto del Piano di

Lottizzazione Privata denominato "LOTTIZZAZIONE FABIANI", costituito dalle tavole e dalla relazione tecnica, agli atti presso il Comune;

CONVENGONO QUANTO SEGUE:

ART. 1

La narrativa che precede costituisce parte integrante e sostanziale della presente convenzione ed ha forza di patto.

ART. 2

Il richiedente si impegna, per se e per i suoi aventi causa in maniera solidale, a norma di legge e secondo la modalità di cui agli articoli che seguono:

- a) a cedere gratuitamente al Comune di Viggiano l' area così come prevista in progetto, ed a realizzare le opere di urbanizzazione primaria, come individuate nel progetto agli atti presso il Comune, area prevista in mq. 2.780 (metri quadrati Duemilasettecentottanta/00);
- b) ad assumere a suo carico, ai fini degli obblighi di cui all'art. 28 5° comma punto 2 della legge 1150/42, nonché dell'art. 12 della L.R. 28/78, gli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (*come individuate nelle relative tavole e computo metrico agli atti del Comune*) nonché a realizzare le opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi.

ART. 3

Le opere di urbanizzazione primaria sono:

- a) Strade di Piano da rendere pubbliche;
- b) Rete Fognaria;
- c) Rete Idrica;
- d) Pubblica Illuminazione;
- e) Rete Gas Metano;
- f) Rete acque Bianche;
- g) Parcheggi Pubblici;
- h) Verde Pubblico.

Le opere di urbanizzazione innanzi indicate verranno realizzate dal richiedente in conformità delle modalità, dimensioni e caratteristiche indicate nelle tavole su richiamate e saranno cedute gratuitamente al Comune.

Tutte le altre opere di urbanizzazione necessarie ed indispensabili alla fruibilità del complesso che si chiede di realizzare, saranno realizzate dal richiedente a sua cura e spese e da esso gestite senza pertanto dover essere cedute al Comune.

Queste opere pertanto saranno realizzate senza invadere, per quanto sarà tecnicamente possibile, le aree da cedere al Comune di cui ai precedenti commi del presente articolo.

A ciò fare il richiedente si impegna per sé e per i suoi aventi causa in maniera solidale.

ART. 4

Le caratteristiche tecniche di massima delle singole opere di urbanizzazione primaria da cedere al Comune, sono descritte negli allegati:

Opere Urbanizzazione: Tav 10.0 - Rete Fognaria, 1:200;

Rete Idrica, 1:200;

Acque Bianche, 1:200;

Tav 7.0- Pubblica Illuminazione, 1:200;

Tav 4.0 - Viabilità-Verde, 1:200;

Tav 13.0 Computo Opere Urbanizzazione;

allegati al progetto agli atti presso il Comune ed ai quali elaborati le parti si riportano e che devono intendersi come integralmente trascritti.

ART. 5

Il richiedente procederà, nella realizzazione del suo programma edilizio, contemporaneamente, alla esecuzione del fabbricato e delle pertinenti opere di urbanizzazione primaria, ovviamente in modo unitario e funzionale e, come già detto, in rigoroso rispetto dei patti della presente convenzione.

La realizzazione dei manufatti e delle opere ad essi complementari avverranno secondo i modi ed i tempi previsti dal programma di attuazione che, agli atti del Comune, deve intendersi qui fedelmente trascritto.

Tutte le opere di urbanizzazione da cedere al Comune e previste a carico del richiedente, saranno completate nel termine massimo di 5 anni dal giorno della stipula del presente atto (Legge 6/8/67 n° 765 art. 8, comma 5, n° 3) decorso il quale il Comune interverrà in danno del lottizzante a valere sulla polizza fidejussoria.

ART. 6

L'ubicazione e la tipologia dei fabbricati previsti negli elaborati agli atti presso il Comune, sono da intendersi di massima vincolante e pertanto saranno consentite variazioni di ubicazione planimetriche ed altimetriche, per adeguare i manufatti alla reale sistemazione topografica dei lotti, sempre nei limiti di legge sia per quanto riguarda le distanze e sia per quanto riguarda la volumetria.

Il rilascio dei relativi Permessi a Costruire è subordinato altresì all'impegno, già previsto all'art. 5, della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

Detto impegno sarà garantito come è previsto al successivo art. 18.

ART. 7

Le opere tutte di cui al precedente art. 3, saranno realizzate dal lottizzante a scomputo degli oneri di urbanizzazione previsti dall'art. 5 della Legge 28/1/77 n° 10 per cui null'altro sarà corrisposto al Comune (art. 11 Legge citata), se non il contributo di cui all'art. 6 della stessa legge sul costo delle costruzioni.

ART. 8

Le opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. 3, saranno realizzate dal lottizzante sotto la direzione responsabile di un tecnico abilitato e regolarmente iscritto all'ordine professionale.

La manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria sarà a carico del lottizzante fino a quando le suddette singole opere non saranno cedute al Comune e da questo dichiarate pubbliche e/o di uso pubblico.

ART. 9

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria è a carico del lottizzante approvato dal Consiglio Comunale, contestualmente al progetto sopra citato, previo parere della Commissione Edilizia Comunale.

ART. 10

A cura e spese del lottizzante dovranno essere richiesti, se necessari, i prescritti nulla-osta e dovranno essere pagate le spese per gli attraversamenti del sottosuolo e degli spazi aerei e di quant'altro possa rendersi necessario per l'attuazione delle opere medesime.

ART. 11

Le opere di urbanizzazione primaria, previste dal precedente art. 3, che saranno realizzate dal lottizzante nel rispetto della presente convenzione, resteranno di esclusiva proprietà del Comune senza alcun indennizzo, e, secondo le vigenti disposizioni di legge, il Comune stesso potrà autorizzare nuovi allacciamenti ed utenze senza che il lottizzante possa opporsi, salvo il diritto a richiedere ai nuovi utenti di tali servizi la partecipazione al rimborso delle spese secondo le norme che disciplinano la materia.

ART. 12

L'Ufficio ed i Servizi Comunali possono, in ogni fase di esecuzione dei lavori, effettuare visite di controllo per accertare la buona esecuzione e la conformità al progetto.

A tal fine, il lottizzante, in suo nome e per proprio conto, comunicherà al Comune, sia l'inizio che l'ultimazione dei lavori di tutte o delle singole opere.

ART. 13

Nel termine di due mesi dalla comunicazione del completamento di tutte le opere di urbanizzazione primaria, il Comune dovrà effettuare il collaudo delle opere specificate nella comunicazione e, nel successivo termine di due mesi, dovrà comunicarne l'esito al lottizzante notificandogli il relativo atto amministrativo.

In caso il collaudo abbia esito negativo, si applicheranno le vigenti disposizioni sui lavori pubblici.

ART. 14

Il trasferimento gratuito al Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria, in difetto di pagamento sostitutivo della somma equivalente, sarà effettuato a richiesta del Comune dopo l'approvazione del relativo collaudo e previo esatto rilievo in contraddittorio delle aree da trasferire, realizzando il dovuto frazionamento catastale, solo dopo la realizzazione delle opere.

Tutte le altre aree rimarranno nella libera disponibilità del lottizzante.

Le spese di tutti gli atti di trasferimento, nonché quelle relative alla picchettazione, misurazione, frazionamento, etc., delle aree da cedere, sono a carico del lottizzante o dei suoi aventi causa.

ART. 15

All'atto del trasferimento, il Comune acquisterà il possesso delle aree e delle opere, con esonero del lottizzante da ogni responsabilità.

ART. 16

Il lottizzante si obbliga per sé e per i suoi aventi causa in maniera solidale ad inserire negli eventuali contratti di trasferimento dei lotti da edificare, la seguente clausola da riportare nelle note di trascrizione:

"L'acquirente dichiara di essere a conoscenza di tutte le clausole della convenzione di lottizzazione stipulata dal Lottizzante con il Comune di Viggiano in data e trascritta il e ne accetta il contenuto. L'acquirente si impegna, pertanto, ad osservare le norme in relazione all'edificazione del lotto vendutogli."

ART. 17

Stante la organizzazione del progetto, che prevede anche la realizzazione di lotti chiusi di uso esclusivamente privato, con la presente convenzione si stabilisce che il lottizzante si impegna, per sé e per i suoi aventi causa in maniera solidale, a realizzare, a proprie spese, strade e parcheggi non di uso pubblico, rete idrica, fognante e di illuminazione non di uso strettamente pubblico. Di dette opere il lottizzante si impegna per sé e per i suoi aventi causa in maniera solidale, ad eseguirne la gestione e manutenzione in quanto esse non sono comprese fra quelle che dovranno essere cedute in proprietà al Comune di Viggiano.

ART. 18

A garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria da cedere al Comune e previste nella presente convenzione, il lottizzante, contestualmente alla stipula definitiva, a pena di decadenza, di detta convenzione, depositerà presso il Tesoriere Comunale una polizza fidejussoria a favore del Comune, rilasciata da Banca o Istituto Assicurativo per conto del lottizzante per un valore di € 107.531,00 (Euro Centosettecinquecentotrentuno,00), corrispondente al 100% del costo presunto delle suddette opere di urbanizzazione primaria.

Lo svincolo della polizza fidejussoria, su autorizzazione del Sindaco o suo delegato, avverrà per il 50% dopo il favorevole collaudo di almeno il 50% delle opere di urbanizzazione primaria previste dalla presente convenzione.

Il restante 50% sarà svincolato, sempre su autorizzazione del Sindaco, alla ultimazione ed al favorevole collaudo di tutte le opere di urbanizzazione primaria previste dalla presente convenzione.

ART. 19

La presente convenzione sarà, come di norma, trascritta a cura del lottizzante e tutte le spese ad essa conseguenti sono a carico esclusivo del lottizzante, che chiede le agevolazioni fiscali previste dall'art. 20 della legge n° 10 del 28/1/77 che richiama quelle previste dal 2[^] comma dell'art. 32 del D.P.R. n° 601 del 28/9/73 oltre i più favorevoli benefici fiscali.