

**COMUNE DI SANSEPOLCRO**

**PROVINCIA DI AREZZO**

**BOZZA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE "SAN MARINO"**

**ADEGUATA A SEGUITO DELLA VARIANTE APPROVATA CON D.C.C. n. DEL .....**

L'anno duemilaquindici, il giorno                    del mese di                    , in .....

Avanti a me Dottor ....., con studio in ....., iscritto ....., sono presenti i Signori:

- VENEZIANI Remo, nato a                    ( . . ) il .....

domiciliato per la carica presso la Casa Comunale di Sansepolcro, che dichiara di intervenire al presente atto in nome e per conto del "Comune di Sansepolcro" in virtù dell'articolo 98 dello Statuto Comunale e in esecuzione della delibera del Consiglio Comunale in data n                    esecutiva per decorrenza dei termini di legge, che in copia conforme si allega alla presente scrittura sotto la lettera "A" (Codice fiscale e partita IVA: 00193430519);

- SOCIETÀ GIANNINI IMMOBILIARE DI GIANNINI & C. SAS, con sede legale in Città di Castello Via del Petrognano (cod.fiscale 02437400548), il cui legale rappresentante è il Sig. Giannini Silvano nato a Città di Castello (PG) il 20/04/1945, residente a Pietralunga (PG) Via dei Ginepri n. 2 denominato di seguito "lottizzante"

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo,

**PREMESSO**

- che la signora POLIDORI MARIA GIOVANNA nata a Sansepolcro (AR) il 16 aprile 1937, residente a Monterchi in località Le Ville, (c.f.: PLD MGV 37D56 1155G) in qualità di proprietaria delle aree contraddistinte nel Catasto Terreni del Comune di Sansepolcro al Foglio 89 particelle 224; 226; 65 e 144, ricomprendenti l'area di lottizzazione "C4" di P.R.G. vigente ha sottoscritto una Convenzione con il Comune di Sansepolcro (Repertorio n. 100711; Raccolta n. 15602 registrata a Sansepolcro il 28/07/2008 al n. 801 Serie 1T) per l'attuazione del Piano di lottizzazione (P.d.L.) residenziale di iniziativa privata denominato "San Marino" approvato con D.C.C. n. 16 del 30/01/2015;

- che con atto di compravendita (Repertorio n. 100712; Raccolta n. 15603 registrato a Sansepolcro il 28/07/2008 al n. 802 serie 1T) la citata proprietà è stata ceduta alla Società Giannini immobiliare di Giannini & C. sas, con sede legale in Città di Castello Via del Petrognano (cod.fiscale 02437400548), il cui legale rappresentante è il Sig. Giannini Silvano nato a Città di Castello (PG) il 20/04/1945, residente a Pietralunga (PG) Via dei Ginepri n. 2; Tale nuova società proprietaria è pertanto subentrata anche nella assunzione di tutti gli impegni contenuti nella convenzione già sottoscritta oltre che nella presente;

- che in attuazione di tale P.d.L. sono stati rilasciati dal Comune di Sansepolcro il Permesso di costruire n. 12343/2011 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ed il Permesso di Costruire n. 12398/2011 per la realizzazione del fabbricato residenziale posto nel lotto n. 1 individuato dal citato P.d.L.;

- che ad oggi per completare l'attuazione del citato P.d.L. si è resa necessaria una Variante allo stesso approvata con D.C.C. n. del

Tutto ciò premesso e facente parte integrante e sostanziale del presente atto, con riserva delle approvazioni di legge per quanto concerne l'Amministrazione Comunale ma in modo fin d'ora impegnativo per quanto concerne il lottizzante, le parti convengono e stipulano quanto segue:

#### **ARTICOLO 1**

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

#### **ARTICOLO 2**

La lottizzazione dell'area indicata in premessa avverrà in conformità alle previsioni del P.R.G. vigente e del R.U. adottato, in conformità alle norme di cui alla presente convenzione nonché in conformità alle previsioni delle planimetrie allegate al Piano di lottizzazione "San Marino" approvato con D.C.C. n. 16 del 30/01/2008, come modificate dagli elaborati costituenti la "VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "SAN MARINO" APPROVATO CON D.C.C. 16/2008" approvata con D.C.C. n. del che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

#### **ARTICOLO 3**

Il lottizzante, in relazione al disposto del paragrafo I, 5° comma dell'art. 28 della L. 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche e dell'art. 115 della L.R. 65/2015 si obbliga per se e per i propri aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, aree indicate nel Piano di Lottizzazione allegato alla domanda di lottizzazione nella Tavola n. 3 "Planimetria con le opere di urbanizzazione primaria – STATO VARIATO" allegata al presente atto come Allegato 1, della superficie complessiva di circa metri quadrati 2.651 (duemilaseicentocinquantuno) (salvo gli aggiustamenti derivanti dai frazionamenti relativi).

#### **ARTICOLO 4**

Il lottizzante, in relazione al disposto del paragrafo 1°, 5° comma dell'articolo 28 della L. 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche, e dell'art. 115 della L.R. 65/2014 si obbliga per se e per i propri aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie per le opere di urbanizzazione relative all'ampliamento della strada comunale di San Marino (esterne al perimetro della lottizzazione), aree indicate nel piano di Lottizzazione, Tavola 3"Planimetria con le opere di urbanizzazione primaria – STATO VARIATO" sopra citata allegata al presente atto come Allegato 1.

La cessione di dette aree dovrà intervenire ad opere di urbanizzazione ultimate e collaudate, nei termini di cui all'art. 11. La presente convenzione dovrà essere trascritta a spese dei proprietari come vincolo della cessione effettiva della proprietà.

#### **ARTICOLO 5**

Il lottizzante, in relazione al disposto del paragrafo II° 5° comma dell'art. 28 della L. 17 agosto 1942, n° 1150, e successive modifiche, si obbliga per se e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- Viabilità interna, viabilità di accesso alla lottizzazione (esterna al perimetro del Piano di Lottizzazione) e marciapiedi per metri quadrati 2.121 (duemilacentotrentuno) circa;
- Parcheggi pubblici per metri quadrati 150 (centocinquanta) circa ;
- Verde pubblico per metri quadrati 1.083 (milleottantatre) circa;
- Rete Fognante e rete idrica;
- Illuminazione pubblica e rete ENEL;
- Rete Telefonica;
- Rete del Gas.

Tutte le suddette opere dovranno essere realizzate e completate a regola d'arte entro 36 (trentasei) mesi dalla data di stipulazione della presente convenzione.

## **ARTICOLO 6**

Il lottizzante realizzerà direttamente a sue spese le opere di urbanizzazione primaria, come riportate in computo metrico estimativo allegato al Progetto di Lottizzazione, per la spesa ivi indicata di Euro 167.718,87 (centosessantasettemilasettecentodiciotto virgola ottantasette) garantendo all'uopo tale somma maggiorata del 5% a titolo cautelativo e del 10% per IVA, con apposita fidejussione assicurativa per totali Euro 195.000 (centonovantacinquemila) (arrotondato) n° T204/00A0050912 rilasciata in data 8 maggio 2008 dalla Toro Assicurazioni ed accettata con Determina Dirigenziale n° 275 del 09 giugno 2008.

La quota attinente le opere di urbanizzazione secondaria dovrà, in base alle tabelle comunali approvate in relazione alla L.R. 1/2005, essere corrisposta prima del rilascio dei Permessi di Costruire riguardanti i fabbricati dei singoli lotti.

Il contributo sul costo di costruzione dovrà essere corrisposto come dispone la L.R. 65/2014.

Il rilascio delle concessioni per edificare le costruzioni a carattere abitativo previste nella lottizzazione dovrà avvenire solo dopo che saranno ultimate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria della prima fase e cioè strade e parcheggi di lottizzazione completi, canalizzazione delle fogne e dell'acquedotto, del gas, dell'illuminazione pubblica, dell'energia elettrica e del telefono, salva la formazione del manto di asfalto, della sistemazione del verde e messa a dimora di alberature.

Le opere di urbanizzazione primaria della seconda fase riguardano invece la pavimentazione di strade e parcheggi, il completamento delle aree verdi con cordoli, piantagioni di arbusti e alberi di alto fusto, semina di prato ecc. , la posa in opera di armature di illuminazione pubblica, l'allacciamento delle abitazioni ai pubblici servizi e gli stessi alla esistente rete comunale, ENEL, TELECOM, COINGAS E NUOVE ACQUE. Ciò dovrà essere completato e collaudato prima del rilascio del certificato di abitabilità/ agibilità.

## **ARTICOLO 7**

All'atto del rilascio dei permessi di costruire per gli edifici residenziali privati edilizie sarà determinata la quota di contributo di cui all'art. 183 e 191, comma 5, della L.R.T. 65/2015.

## **ARTICOLO 8**

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione il lottizzante autorizza il Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare.

#### **ARTICOLO 9**

Per l'esecuzione delle opere di competenza del lottizzante e da questi direttamente seguite, 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, a firma di tecnici specializzati, per l'esame e l'approvazione da parte dei competenti organi comunali, ai cui dettami il lottizzante dovrà sottostare.

I lavori verranno eseguiti sotto la vigilanza degli organi succitati ed il collaudo dei lavori stessi è riservato all'esclusiva competenza dell'Ufficio Comunale o tecnico all'uopo delegato.

#### **ARTICOLO 10**

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria potrà essere effettuata anche gradualmente in modo però anche da assicurare i servizi degli edifici da costruire. e La graduale esecuzione delle opere deve comunque avvenire previa autorizzazione del Comune.

Il rilascio dei Permessi di Costruire relative ai singoli lotti è comunque subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o all'impegno di esecuzione delle stesse prima dell'ultimazione degli edifici.

#### **ARTICOLO 11**

Gli impianti e tutti i servizi (viabilità interna e di accesso alla lottizzazione, parcheggi pubblici, verde pubblico, rete fognante e rete idrica, illuminazione pubblica e rete ENEL, rete telefonica, rete del gas), di cui all'art. 5 del presente atto, passeranno gratuitamente al Comune, a norma di legge e quando sia stata accertata la loro esecuzione a regola d'arte, mediante gli atti di collaudo e certificazione previsti dalle norme in materia di lavori pubblici. Con il passaggio di proprietà viene trasferito a carico del Comune, anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Sino a che non avviene ciò, sarà obbligo del lottizzante di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### **ARTICOLO 12**

Le strade di lottizzazione che non siano a fondo cieco e rimaste eventualmente di proprietà privata, si considerano di massima, assoggettate a servitù di pubblico transito e dovranno subire l'eventuale allacciamento alle strade dei terreni lottizzati, ovvero lottizzanti circostanti, quando ciò sia reso necessario ed opportuno dalla rete stradale di cui allo strumento urbanistico vigente.

L'eventuale apposizione di targhe con denominazione stradali o numeri civici, poste per necessità anagrafiche, non mutano le condizioni giuridiche della strada privata stessa.

Le strade predette, in casi speciali possono essere esonerate da tali servitù di pubblico passaggio ove, a giudizio del Comune sussistano particolari circostanze.

Analogamente i condotti di fognatura, acqua, gas, ed eventuali altri servizi del comprensorio lottizzato dovranno sopportare, quando tecnicamente sia stato riconosciuto possibile, l'allacciamento eventuale di

condotti di fognatura, acqua, gas ed eventuali altri servizi di terreni lottizzati ovvero lottizzandi circoscrivibili, quando ricorrano le stesse condizioni di cui sopra e previo pagamento di adeguati contributi da parte di coloro che si allacciano a favore dei proprietari dei condotti sopra citati.

Il contributo dei nuovi utenti sia per le opere stradali che per le opere di fognatura, acqua, gas ed altri eventuali impianti, nel caso di mancato accordo fra le parti sarà determinato inappellabilmente dal Comune, su proposta degli uffici competenti e dovrà essere pagato prima che vengano effettuati gli allacciamenti.

### **ARTICOLO 13**

Qualora il lottizzante proceda ad alienazione delle aree lottizzate potrà trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli oneri di cui alla convenzione stipulata con il Comune.

Sia nell'ipotesi di alienazione di singoli lotti, sia nell'ipotesi di alienazione dell'intero comprensorio di lottizzazione, il lottizzante e i suoi successori aventi causa a qualsiasi titolo resteranno comunque solidamente responsabili verso il Comune dell'adempimento a tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione.

### **ARTICOLO 14**

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.

### **ARTICOLO 15**

Il lottizzante si impegna a trascrivere il vincolo di inedificabilità per le aree che nel piano di lottizzazione risultano indicate libere da edificazione e l'impegno a cedere strade, parcheggi e servitù per servizi pubblici, il tutto come evidenziato nella planimetria che si allega al presente atto (allegato 1).

Letto, approvato e sottoscritto,

per il Comune

ing. Remo Veneziani .....

Il Lottizzante "Società Giannini immobiliare di Giannini & C." sas,

(legale rappresentante Sig. Giannini Silvano)

.....