



Arch. Baldassare ANGELO
 Via salita Marconi n° 4
 91018 - SALEMI (TP)
 Cell. 368 3607518

PROPOSTA

e-mail: baldassare.angelo@tin.it

COMUNE DI SALEMI

Provincia di Trapani

**P
R
O
P
O
S
T
A**

“PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATO”

(ai sensi dell'art. 14 della L.R. 71/78)

LOTTO UBICATO IN “AREA ARTIGIANALE”
IN C/DA VIGNAGRANDE A SALEMI.

F.M. 101- Part.lle 471, 498 – 531 – 60 – 500
– 499 – 533 e 473.

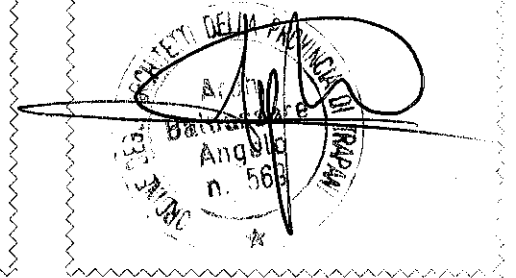
DITTA: MARCHESE Ignazio

Ignazio Marchese

Tavola n° 4

Schema di Convenzione

Il Tecnico



VISTO PER I PARERI:

CITTA' DI SALEMI

Provincia Regionale di Trapani
 V.le Giulio Cesare
 "Urbanistica, Territorio e Tutela Ambiente"

VISTO: Si esprime parere favorevole ai fini urbanistico

Salemi, li

12.11.2015

PROT. 2672

IL DIRIGENTE
 IL CAPO SETTORE
 (Arch. Paola D'Aguzzano)



COMUNE DI SALEMI

(Provincia di Trapani)

CONVENZIONE URBANISTICA DI LOTTIZZAZIONE

di cui all'art.14 della L.R. n.71/78, in zona territoriale omogenea "D Art".

L'anno _____, addi _____ del mese di

(/ /), avanti al sottoscritto

Dott. _____, Segretario Comunale del Comune

di Salemi, autorizzato al rogito dei contratti in forma pubblica amministrativa

nell'interesse dell'Ente ai sensi delle disposizioni in materia vigenti nella

Regione Sicilia, sono presenti i Signori:

• L'Arch. D'AGUANO Paola, Dirigente responsabile dell'Ufficio SUAP del Comune di Salemi, che qui interviene in nome e per conto dell'A.C. di Salemi, dove per la carica è domiciliata, ai sensi della vigente normativa in materia, allo scopo autorizzata con la deliberazione di Consiglio Comunale n° _____ del _____, nel seguito del presente atto denominato semplicemente «COMUNE».

• MARCHESE Ignazio nato a Salemi il 03/09/1955, ed ivi residente in via Vignagrande n° 11, codice fiscale MRCGNZ55P03H7000, soggetto nel seguito del presente atto denominato semplicemente «LOTTIZZANTE».

I comparenti, della cui identità personale io sono certo, previa rinuncia tra loro all'assistenza dei testimoni, mi fanno richiesta del presente atto al quale premettono quanto segue:

- Che il Lottizzante è proprietario del terreno individuato in catasto al foglio Mappa 101, particelle nn. 471, 498, 531, 60, 500, 499, 533 e 473 (Capannone artigianale esistente) per una sup. catastale di mq 2.645,00, in

forza dell'atto di compravendita rogato a cura del Notaio Antonio Marino	14 della Legge regionale 27/12/1978, n. 71, occorre stipulare una
in Salemi, in data 30/12/1990 con Repertorio nn. 86992/86993 e registrato	convenzione tra il Comune e il Lottizzante al fine di regolamentare i
a Castelvetro il 14/01/1991 ai nn. 8/9;	rapporti fra le parti per la realizzazione delle opere oggetto di Lottizzazione
- Che il Lottizzante in data _____ ha proposto e presentato al	urbanistica e degli allacciamenti ai pubblici servizi;
Comune di Salemi istanza prot n° _____ inerente l'approvazione di un Piano	Tutto ciò premesso a formare parte integrante e sostanziale del presente atto,
di Lottizzazione convenzionata per l'utilizzazione edilizia dei terreni di sua	le parti intervenute convengono e stipulano quanto segue.
proprietà in c/da Vignagrande a Salemi, come di seguito meglio	ART. 1 - AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZARE
identificati, interamente ricadenti in zona territoriale omogenea "D art", in	Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente
attuazione del vigente PRG del Comune di Salemi P.C. n. 1/77 approvato	convenzione.
con D.P.R.S. n. 139/A del 29/11/1977;	Con la firma della presente convenzione il Comune di Salemi, ai sensi
- che il piano di lottizzazione è stato esaminato dal competente Ufficio del	dell'art. 28 della legge 1150/1942, autorizza i lottizzanti a dare attuazione alla
III° Settore Lavori Pubblici-Manutenzoi-Urbanistica ed Edilizia privata -	lottizzazione dei terreni siti in località Vignagrande a Salemi ed individuati al
SUAP - Sviluppo Economico del Comune di Salemi, il quale ha espresso	foglio di mappa n° 101 particelle nn. 471, 498, 531, 60, 500, 499, 533 e 473
parere favorevole in data _____;	(Capannone artigianale esistente) per una sup. catastale di mq 2.645,00, fatti
- che in data _____ con prot. _____ è intervenuto il Nulla Osta	salvi i diritti di terzi e con esonero, per il Comune stesso, da ogni
favorevole a cura del Genio Civile di Trapani, relativo al parere negli	responsabilità al riguardo.
strumenti urbanistici in zone sismiche, disposto ai sensi dell'art. 13 della	ART. 2 - ELABORATI
Legge 2 febbraio 1974 n.64;	Alla presente convenzione sono allegati per farne parte integrante e
- che con deliberazione n. _____ del _____, il Consiglio Comunale ha	sostanziale:
approvato il Piano di Lottizzazione, e lo Schema di Convenzione	1. Il progetto del piano di lottizzazione, redatto dall'Arch ANGELO
urbanistica, da stipularsi in forma pubblica amministrativa, finalizzato alla	Baldassare in conformità all'art. 9 della L.R. 71/78 ed al vigente
regolamentazione dei rapporti giuridici tra l'Amministrazione Comunale	regolamento edilizio, e composto da:
ed il Lottizzante, delle attività tecniche e gestionali relative all'attuazione	- Tav. 1 - Relazione tecnico-descrittiva;
del Piano di Lottizzazione;	- Tavola n. 2: Corografie Varie;
- Che ai sensi dell'art. 28 della Legge 17/08/1942 n. 1150, recepito dall'art.	- Tavola n. 3: Disegni di Progetto;
2 / 10	3 / 10

<p>La lottizzazione delle aree indicate in premessa avverrà in conformità alle previsioni del Piano Regolatore Generale vigente (P.C. n° 1/77), alle norme di cui alla presente convenzione, nonché alle previsioni progettuali identificate nelle Planimetrie allegate che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.</p>	<p>obblighi derivanti dalla presente convenzione;</p>
<p>ART. 3 - OBBLIGHI GENERALI</p>	<p>d) il lottizzante è obbligato in solido per sé e per i propri successori, eredi e aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal lottizzante con la presente convenzione si trasferiscono</p>
<p>Il lottizzante dichiara, ai sensi e per gli effetti degli art. 47 e 76 del DPR 445/2000, di essere proprietario e di avere la piena disponibilità degli immobili oggetto di lottizzazione in forza di titoli legittimi, e di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione, da considerarsi per sé vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.</p>	<p>anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo. Il lottizzante si impegna, pertanto, a inserire negli atti di trasferimento a qualsiasi titolo, del lotto, tutte le clausole contenute nella presente convenzione, da riportare nella nota di trascrizione, la cui copia autentica dovrà essere inviata al Comune a mezzo raccomandata, e le clausole dovranno essere specificatamente approvate dall'acquirente o avente causa ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile.</p>
<p>Il lottizzante si obbliga per sé, per i propri successori e aventi causa, in conformità alle disposizioni contenute nei successivi articoli:</p>	<p>e) in caso di trasferimento le garanzie già prestate dal lottizzante non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.</p>
<p>a) al pagamento della quota di contributo in proporzione alla superficie fondiaria in proprietà (mq 2.645,00), utilizzata nel presente Piano di Lottizzazione, ove sono compresi sia gli oneri di urbanizzazione primaria che secondaria, come previsto dalla Del. Com. n° 115 del 13/11/2014 lett. G);</p>	<p>f) restano a carico del lottizzante gli oneri relativi al trattamento dei rifiuti solidi, liquidi e/o gassosi ove prodotti derivanti dall'attività artigianale.</p>
<p>b) alla corresponsione del contributo commisurato al costo di costruzione all'atto del rilascio delle singole concessioni relative ai fabbricati ricadenti nel piano di lottizzazione con le modalità e nella misura in vigore a quella data, con esonero degli oneri di urbanizzazione per come previsto ai sensi dell'art. 41, c. 2 della L.R. 71/78 come modificato dall'art. 13 della L.R. 70/81.</p>	<p>g) restano a carico del Lottizzante le spese per la sistemazione dei luoghi e quelle relative agli allacciamenti della rete elettrica per usi civili e artigianali.</p>
<p>c) a prestare al Comune congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli</p>	<p>g) il Lottizzante si obbliga, per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a dare esecuzione al Piano di Lottizzazione nel pieno rispetto delle utilizzazioni edilizie e delle destinazioni delle aree in esso indicate, nonché delle Norme Tecniche di attuazione del PRG, e di ogni altra norma di legge</p>
<p>4 / 10</p>	<p>5 / 10</p>

vigente e si impegna ad attuarlo in modo unitario e coordinato in ogni sua parte.	fabbricati e distanza minima dal ciglio stradale.
<i>h)</i> la sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi alla stessa.	ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE CONVENZIONATE
ART. 4 - DESCRIZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE	In considerazione che l'area "artigianale" in oggetto risulta già stata dotata di tutte le opere di urbanizzazione realizzate a cura del Comune di Salemi nell'ambito del completamento delle aree P.I.P., di conseguenza non si prevede alcuna assunzione a carico del lottizzante degli oneri (ai sensi dell'art. 14 L.R. 71/78), per la esecuzione delle opere di urbanizzazione presenti, ma in sostituzione di essi saranno pagati i corrispettivi oneri prima indicati al precedente art. 3, lett. a) e meglio definiti al succ. Art. 9.
La trasformazione urbanistica del lotto, con il predetto Piano di Lottizzazione, avviene attraverso l'utilizzo di una superficie dimensionalmente identificata nelle planimetrie allegate, ove al suo interno, nelle previsioni progettuali future, saranno inseriti insediamenti a carattere artigianali tipici della Z.T.O. "D art."	ART. 7 - VALIDITÀ DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE E TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI
Art. 5 - DIMENSIONAMENTO - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	Il piano di lottizzazione ha validità pari a dieci anni a far data dalla delibera consiliare di approvazione, termine entro il quale il lottizzante dovrà dare completa attuazione al Piano di Lottizzazione per quanto attiene l'esecuzione degli interventi edilizi previsti dallo stesso, secondo le scadenze precisate nel presente articolo.
In base al progetto approvato, il Piano di Lottizzazione ha riportato la superficie territoriale secondo la seguente zonizzazione funzionale:	Entro tale termine inderogabile di 10 (dieci) anni il lottizzante deve aver conseguito le concessioni edilizie per la completa edificazione degli interventi previsti dal Piano di Lottizzazione ed aver iniziato i lavori relativi.
- Sup. fondiaria (s.f.): mq. 2.645,00;	Decorso il termine decennale di validità sopra indicato, non avendo avuto attuazione in merito alla possibilità di dare completa attuazione al PdL mediante il rilascio delle concessioni edilizie, si procederà alla revoca del PdL a mezzo di Deliberazione di Consiglio Comunale e lo stesso diventerà inefficace.
- Rapporto max di copertura (r.c.): 40% * s.f. pari a mq 1.058,00	In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente
- Sup. coperta totale: mq 1.056,89	
- H. max corpi di fabbrica: ml. 10,00;	
L'edificazione avverrà nel rispetto dei parametri attribuiti al lotto edificabile, nonché in conformità a tutti i parametri urbanistici ed edilizi definiti per la zona "D art." dalle vigenti Norme di Attuazione del Piano Comprensoriale n.1/77 del Comune di Salemi, approvato con D.P.R.S. n. 139/A del 29/11/1977, con particolare riferimento a: rapporto di copertura, tipologia edilizia, altezza massima, distanza minima dai confini, distanza minima tra	
6 / 10	7 / 10

<p>convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni.</p>	<p>Legge Regionale 27.12.1978 n.71, costituisce una cauzione a mezzo di polizza fidejussoria per l'importo di € 21.775,49 a garanzia di quanto spettante relativamente all'aliquota prevista in riferimento alla superficie del lotto impegnata, oggetto del presente PDL, e la superiore somma dovrà comunque essere versata entro cinque anni dalla stipula della presente convenzione, ed in ogni caso prima dell'ultimazione dei lavori di costruzione delle fabbriche.</p>
<p align="center">ART. 8 – REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE</p>	<p align="center">ART. 10 – VARIANTI e VINCOLI PROGETTUALI</p>
<p>Dopo la registrazione e trascrizione della presente Convenzione, e successiva Autorizzazione a Lottizzare, il lottizzante può presentare domanda per ottenere le concessioni edilizie per l'edificazione del lotto in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano di lottizzazione.</p>	<p>L'impianto urbanistico complessivo previsto nel piano di lottizzazione va rispettato in sede di progettazione esecutiva e di attuazione dello stesso, in particolare:</p>
<p>Entro i termini di validità del PDL, il rilascio della Concessioni Edilizia è subordinata alla corresponsione del contributo di concessione, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio della concessione.</p>	<p>a) Saranno garantite il mantenimento delle caratteristiche planovolumetriche e tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del Piano di Lottizzazione, tale da non inficiare sul dimensionamento globale degli insediamenti futuri da proporre;</p>
<p>Al momento della richiesta della C. E. attuativa della presente lottizzazione, la documentazione tecnica del progetto dovrà comprendere tutte le opere funzionali all'edificio da realizzare, quali la rete di distribuzione idrica, la rete fognaria, la rete elettrica, la rete di smaltimento delle acque bianche, la viabilità, ecc..</p>	<p>b) l'edificazione avverrà nella conformità al regolamento edilizio vigente e, in particolare, alle norme di attuazione del piano di lottizzazione e ai criteri costruttivi ivi previsti e descritti negli elaborati del piano di lottizzazione, sempre nel rispetto delle distanze legali, e sviluppati all'interno della sagoma di massimo ingombro indicata nel PDL.</p>
<p align="center">ART. 9 – ALIQUOTA DEL CONTRIBUTO ONERI DI LOTTIZZAZIONE</p>	<p>Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano di lottizzazione, che tenga conto di quanto già realizzato.</p>
<p>L'aliquota complessiva relativa alla quantificazione degli oneri derivanti dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria già realizzate da parte del Comune, che influiscono nel predetto PDL è stata definita e quantificata nella citata Delib. 115/2014, nella misura di € 8.232,70*mq 1.000,00 (superficie utilizzata nel PDL), che qui di seguito si conferma:</p>	<p>Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione, salvo che ciò non</p>
<p>€ 8.232,70/1.000 * mq 2.645,00 = € 21.775,49.</p> <p>Il lottizzante in relazione al disposto del 4° comma, lettera e) dell'art. 14 della</p>	
<p align="right">8/10</p>	<p align="right">9/10</p>

dipenda da comportamenti del Comune.

ART. 11 - SPESE - REGIME FISCALE

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e conseguenti al presente atto, sono a carico esclusivo del lottizzante, inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso.

ART. 12 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

Il lottizzante rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

Il lottizzante autorizza il Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

ART. 13 - FORO COMPETENTE

Per tutte le contestazioni che dovessero sorgere in merito alla presente convenzione si dichiara competente il Foro di Marsala.

ART. 14 - RAPPRESENTANZA

Per tutto quanto si riferisce e riferirà ai rapporti con il Comune in relazione alla presente Convenzione, il Lottizzante nomina se stesso quale unico rappresentante.

La presente convenzione è immediatamente impegnativa per il lottizzante, mentre diventerà tale per il Comune dopo intervenute le prescritte approvazioni superiori.

Salemi, li

Il Dirigente Resp. del SUAP:

Il Lottizzante: