

N. del Repertorio

N. Raccolta

COMUNE DI CUSTONACI

SCHEMA CONVENZIONE URBANISTICA TIPO PER L'ATTUAZIONE DEI PIANI PARTICOLAREGGIATI ATTUATIVI (PPA) DI INIZIATIVA PRIVATA IN ZONA RESIDENZIALE, AI SENSI DEL COMMA 3 DELL'ART. 30 DELLA L.R. 19/2020 COSI' COME MODIFICATO DALL'ART. 5, COMMA 2, LETTERE a) e b), L.R. 18 NOVEMBRE 2024, N. 27.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventisei, oggi del mese di(..../...../2026), innanzi a me Segretario Generale del Comune di Custonaci C.F. 80002670810, autorizzato al rogito dei contratti in forma pubblica Amministrativa ai sensi dell'art. 97, comma 4, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n° 267, presso i locali della Direzione - Urbanistica di Custonaci,

SONO PRESENTI I SIGNORI

1) Da una parte: Geom. XXXXXXXXXXXX in qualità di Dirigente del Settore Tecnico "Urbanistica", del Comune di Custonaci (TP), che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune, ai sensi dell'art. 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n° 267 e ss.mm.ii., nel seguito del presente atto, denominato semplicemente "COMUNE", il quale dichiara di agire per conto e nell'interesse

dell'Amministrazione che rappresenta, C.F.SNTSVT65M25C319R autorizzato alla stipula del presente atto, giusta determina Sindacale (esecutiva ai sensi di Legge) che, in estratto conforme all'originale, al presente si allega sotto lettera "A",

2)Dall'altra parte i Sig.ri:

- XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX (cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX) e residente in Custonaci nella Via XXXXXXXXXXX n. XX, nella qualità di proprietario del lotto di terreno individuato catastalmente al Foglio di Mappa n. 82 particella 1108 di are 10.07(superficie catastale), a seguito dell'Atto di Donazione del 30.06.2025 rogato presso lo studio del Notaio Andrea Di Vita e registrato a Trapani il 07.07.2025 al n. 5417 serie 1T, numero 2088 del Repertorio e numero 1550 della Raccolta;

- XXXXXXXXXXXX nato a Custonaci il XXXXXXXX (cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX) ed ivi residente nella Via XXXXXXXX n. XX, nella qualità di proprietario del lotto di terreno individuato catastalmente al Foglio di Mappa n. 82 particella 1109, (la superficie utilizzata nella lottizzazione della particella 1109 sarà soltanto ed esclusivamente quella ricadente in z.t.o. C.1 di 158,65 mq), a seguito dell'Atto di Divisione del 14.01.2015 rogato presso lo studio del Notaio Gino Attilio Di Vita e registrato a Trapani il 04.02.2015 al n. 579 serie 1T, numero 40841 del Repertorio e numero 21911 della Raccolta;

che nel presente atto, saranno semplicemente indicati come

"DITTA LOTTIZZANTE" o "LOTTIZZANTE".

I componenti, della cui capacità ed identità sono certo, previa rinuncia tra loro d'accordo all'assistenza dei testimoni, mi fanno richiesta del presente atto.

PREMETTONO

- che La Ditta lottizzante, come sopra generalizzata, ha titolo a richiedere l'approvazione del piano particolareggiato attuativo in argomento, in quanto proprietaria a seguito:

Loria Leonardo del lotto di terreno individuato catastalmente al Foglio di Mappa n. 82 particella 1108 di are 10.07 (superficie catastale), a seguito dell'Atto di Donazione del 30.06.2025 rogato presso lo studio del Notaio Andrea Di Vita e registrato a Trapani il 07.07.2025 al n. 5417 serie 1T, numero 2088 del Repertorio e numero 1550 della Raccolta;

-XXXXXXXXXX del lotto di terreno individuato catastalmente al Foglio di Mappa n. 82 particella 1109, (la superficie utilizzata nella lottizzazione della particella 1109 sarà soltanto ed esclusivamente quella ricadente in z.t.o. C.1 di 158,65 mq), a seguito dell'Atto di Divisione del 14.01.2015 rogato presso lo studio del Notaio Gino Attilio Di Vita e registrato a Trapani il 04.02.2015 al n. 579 serie 1T, numero 40841 del Repertorio e numero 21911 della Raccolta;

la superficie complessiva di mq.1.096,02 nel vigente Strumento Urbanistico P. di F., approvato con Deliberazione del Consiglio

Comunale n. 33 del 21.03.1981, ricadente in zona " C1" è stato predisposto a firma dell'Arch. XXXXXXXXXXXXXXXX iscritto all'Albo degli Architetti di Trapani con n.XXXXXXX, il progetto di Piano Particolareggiato Attuativo in oggetto (ex Piano di Lottizzazione convenzionato), in base alla normativa vigente nella Regione Siciliana (L.R. 1912020 ess.mm.ii.) ed alle norme di attuazione allegata al P. di F. vigente ed alle altre disposizioni normative e regolamentari previste da norme regionali e dallo strumento Urbanistico vigente nel comune;

- che detto piano ha riportato il parere favorevole istruttorio da parte dell'ufficio preposto, a firma del Dirigente/Responsabile di questo Comune in data 17.04.2025;

Sull'area oggetto del piano particolareggiato attuativo oltre a quanto descritto ai punti precedenti non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano particolareggiato attuativo.

Per il parere ai sensi dell'art. 13 della Legge n. 64 del 02.02.1974, il Genio Civile di Trapani ha rilasciato il parere favorevole, questo parere si trova in vostro possesso.

- Per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, sono state acquisite le informazioni antimafia di cui al D.lgs. 159/2011

nei confronti dei sottoscrittori della convenzione di lottizzazione;

- I lottizzanti si sono dichiarati disponibili alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, ai sensi dell'art. 30 della L.R. n. 19/2020 e ss.mm.ii., nonché alla cessione delle rispettive aree al Comune di Custonaci, che verranno cedute successivamente alla stipula della convenzione, realizzate e collaudate.

In riferimento al Programma di Fabbricazione in vigore nel Comune di Custonaci con annesso Regolamento Edilizio approvato con D.A. n.14/82 del 15.01.1982, la dotazione minima inderogabile di spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio con esclusione dello spazio destinato alla sede viaria pubblica è di 0,315 mq/mq di superficie da lottizzare. Le aree per le opere di urbanizzazione secondaria sono già state individuate nello strumento urbanistico, vanno reperite nell'ambito della lottizzazione le aree relative alle opere di Urbanizzazione primaria.

L'area effettiva, che verrà ceduta gratuitamente al Comune, sarà di mq 176,00 (spazi pubblici attrezzati) e mq 45,00 (parcheggi pubblici); la superficie di mq 76,72 (area per l'istruzione) e mq 49,32 (attrezzature comune) pari a una superficie complessiva di mq 126,04 sarà oggetto di monetizzazione.

Con l'approvazione del piano particolareggiato attuativo di cui alla delibera di n. del / / , è stato approvato a

tutti gli effetti il progetto di fattibilità tecnico economica relativo alle opere di urbanizzazione primaria, redatto dall'arch. Antonio Catanese, per l'importo complessivo di euro 71.587,22 sul quale è stato acquisito il parere da parte del Responsabile del competente Ufficio/Settore/Direzione.

Con la medesima deliberazione, si è dato corso all'approvazione della convenzione, redatta in conformità alla Convenzione tipo approvata dal Consiglio Comunale con Delibera n 52 del 28.12.2025, da stipularsi in forma pubblica amministrativa, finalizzata alla regolamentazione dei rapporti giuridici tra il Comune e i Lottizzanti, delle attività tecniche e gestionali relative all'attuazione del piano particolareggiato attuativo, ivi comprese la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

I lottizzanti, hanno predisposto lo schema di frazionamento delle aree da cedere al comune; le aree verranno cedute successivamente alla stipula della convenzione con la predisposizione del tipo di frazionamento che verrà depositato in comune a seguito dell'approvazione dell'Agenzia del Territorio di Trapani.

TUTTO CIÒ PREMESSO

a formare parte integrante e sostanziale del presente atto, fra il Comune di Custonaci e la ditta Lottizzante,

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione viene stipulata in attuazione del Piano Particolareggiato Attuativo (PPA) riguarda l'area sita in Custonaci, Via Baglio Li Vigni, identificata catastalmente al Foglio 82, particelle 1108 (mq 1007 sup. catastale) e parte della particella 1109 ricadente in z.t.o. C1 (mq 158,65), per una superficie complessiva di mq 1096,02, l'intervento prevede la formazione di un lotto edificatorio dove realizzare una tipologia edilizia e relativi servizi.

ART. 2 AUTORIZZAZIONE ALLA DITTA ALL'ATTUAZIONE DEL P.P.A.

Con l'approvazione del Piano Particolareggiato Attuativo (P.P.A.) in oggetto e la sottoscrizione della presente convenzione il Comune, ai sensi dell'art. 31 della legge regionale 19/2020 e ss.mm.ii., autorizza la ditta a dare attuazione al Piano Particolareggiato Attuativo nell'area indicata all'art. 1, fatti salvi i diritti di terzi e con esonero, per il Comune stesso, da ogni responsabilità al riguardo.

Il lottizzante presta la più ampia ed illimitata garanzia, circa la disponibilità degli immobili sopra descritti e si impegna, nei confronti del Comune, a dare esecuzione al piano di cui in oggetto, che è stato presentato, con prot.n. 18724

Del 21.12.2023, secondo gli elaborati di progetto, consistenti in n° 1-2-2a-3-4-5-6-7-8-9 tavole e tavole integrative, compreso lo studio geologico, che fanno parte integrante della presente convenzione, assumendo in modo esplicito e formale e senza riserva alcuna, tutti gli impegni e gli obblighi previsti

dalla presente convenzione per sé stessi, eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo.

Il lotto di terreno, come sopra catastalmente identificato, impegna complessivamente un'area di mq 1096,02 interamente ricadente in nel P. di F. vigente nel Comune di Custonaci in z.t.o. "C1", con indice di edificabilità fondiaria i.e.f. 3,00 mc/mq e indice di edificabilità territoriale di 1,50 mc/mq.

La volumetria complessiva prevista in progetto da realizzare è minore di quella realizzabile tenendo in considerazione sia l'indice di edificabilità fondiaria che territoriale, è pari a mc572,92.

Il progetto di P.P.A. convenzionato è stato redatto nel rispetto dei parametri previsti nel P di F. vigente.

L'area da cedere gratuitamente al Comune che è pari a mq 347,04, di questa verrà ceduta soltanto mq 221,00 (mq 176 spazi pubblici attrezzati + mq 45,00 parcheggi pubblici), la superficie di mq 126,04 (mq 76,72 area per l'istruzione + mq 49,32 attrezzature comuni) riferita alle opere di urbanizzazione secondaria, sarà oggetto di monetizzazione il cui valore unitario di mercato è pari a 74,40€/mq; si presenta libera da costruzioni e trae accesso diretto dalla via Baglio Li Vigni.

I valori di mercato delle aree da monetizzare sono stati determinati ai sensi della Delibera di Giunta n. 45 del

26.03.2012 rivalutata secondo tabelle ISTAT e Delibera di
Giunta n. 18 del 06.02.2017.

ART. 3 ATTI ED ELABORATI ALLEGATI

Alla presente convenzione sono allegati, per farne parte integrante e sostanziale:

A) Progetto del piano particolareggiato attuativo, redatto dall'Arch. XXXXXXXXXXXXXXX in conformità allo strumento urbanistico ed al vigente regolamento edilizio, composto dai seguenti elaborati grafici e documentali, per i quali il responsabile del procedimento ha attestato la completezza:

- 1) Relazione geologica a firma del geologo dott. XXXXXXXXX
- 2) Computo metrico estimativo di massima delle opere di urbanizzazione;

Per tutta la durata della convenzione i lottizzanti si obbligano a fornire gratuitamente al Comune, anche su richiesta di terzi interessati o contro interessati (avente interesse giuridicamente rilevante), copie degli elaborati di progetto, oltre a quelle già depositate in Comune o da depositare ai fini istituzionali.

ART. 4 OBBLIGHI GENERALI

I lottizzanti dichiarano, ai sensi e per gli effetti degli art. 47 e 76 del DPR 445/2000, di essere proprietari e di avere la piena disponibilità in forza di titoli legittimi, dell'appezzamento di terreno nel Comune di Custonaci individuato in catasto al foglio 82 particelle 1108-1109, e conseguentemente di

essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione.

I lottizzanti prestano al Comune di Custonaci la più ampia ed illimitata garanzia per la disponibilità degli immobili sopra descritti e si impegnano a dare esecuzione al Piano Particolareggiato Attuativo, secondo gli elaborati di progetto che vengono allegati alla presente convenzione, della quale fanno parte integrante e sostanziale, assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti dalla presente convenzione, dal progetto, dalle eventuali prescrizioni impartite con l'accordo di pianificazione, dalle autorizzazioni/pareri/nulla osta degli enti preposti alla gestione dei vincoli gravanti sull'area e dalla Delibera di G.M./C.C. n.

I lottizzanti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

L'attuazione del progetto di piano deve avvenire nel rispetto delle disposizioni legislative/regolamentari edilizie ed urbanistiche nazionali e regionali, delle Norme Tecniche di Attuazione del P. di F., del regolamento Edilizio, delle norme della presente convenzione, degli elaborati di progetto e delle eventuali prescrizioni impartite che costituiscono parte

integrante e sostanziale del presente atto e delle eventuali ulteriori prescrizioni/condizioni riportate nei titoli abilitativi edilizi.

I lottizzanti si obbligano per sé, per i propri successori e aventi causa, in conformità alle disposizioni contenute nei successivi articoli:

1. alla cessione gratuita, libera da pesi, vincoli e servitù, delle aree di urbanizzazione primarie e secondarie (o alla monetizzazione di queste ultime quando possibile), così come evidenziate negli elaborati progettuali e delle eventuali opere di urbanizzazione da realizzare sulle stesse. Tutte le spese, a qualsiasi titolo dovute per adempiere a tale obbligo rimangono a carico esclusivo della ditta lottizzante, tutto incluso e nulla escluso;

2. alla realizzazione a loro cura e spese delle opere di urbanizzazione primaria, nonché al completamento dell'intero tratto di strada di strada pubblica denominato Via Baglio Li Vigni di collegamento tra le Vie Scurati e Circonvallazione Nord, e relativi impianti tecnologici (idrico-fognario-illuminazione, comprensiva degli allacci alle reti dinamiche cittadine;

3. alla manutenzione, fino alla cessione, delle aree ed opere da cedere, che rimangono in custodia fino all'atto di trasferimento al Comune;

4. a prestare al Comune congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione; apposita Polizza assicurativa -Fidejussione dell'importo pari al computo metrico delle opere da realizzare;

5. alla corresponsione del contributo commisurato al contributo di costruzione all'atto del rilascio del Permesso di costruire relativo ai fabbricati ricadenti nel Piano Particolareggiato Attuativo con le modalità e nella misura in vigore a quella data. Si rimanda agli articoli successivi riguardo gli obblighi dei contributi di costruzione per l'attuazione degli interventi.

I lottizzanti sono obbligati 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 delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai lottizzanti con la presente convenzione si trasferiscono 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.

A tal proposito i lottizzanti si obbligano altresì ad istituire a loro cura e spese e ad includere nei rogiti di vendita eventuali servitù perpetue ed inamovibili, a favore degli enti preposti, relativamente ad elettrodotti, gasdotti, acquedotti

ed altri servizi, che interessassero il lotto come infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento.

In ogni atto di alienazione dell'immobile in oggetto, che intervenga nel periodo di validità della presente convenzione urbanistica, l'acquirente dovrà dichiarare:

di essere pienamente consapevole e di dare atto che l'immobile è soggetto alla presente convenzione urbanistica;

di conoscere e accettare ogni e qualsiasi obbligo che compete alla parte acquirente nei confronti del Comune in ottemperanza alla presente convenzione urbanistica.

I lottizzanti si impegnano, pertanto, a inserire negli atti di trasferimento a qualsiasi titolo, dei lotti, tutte le clausole contenute nella presente convenzione, da riportare nella nota di trascrizione, la cui copia autentica dovrà essere inviata al Comune a mezzo PEC. Le clausole dovranno essere specificamente approvate dall'acquirente o avente causa ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile.

In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai lottizzanti 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.

I Lottizzanti si obbligano, per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a dare esecuzione al Piano particolareggiato attuativo nel pieno rispetto delle utilizzazioni edilizie e

delle destinazioni delle aree in esso indicate, nonché delle norme di legge vigenti e si impegnano ad attuarlo in modo unitario e coordinato in ogni sua parte.

I lottizzanti potranno trasferire le obbligazioni assunte con la presente convenzione, per quanto riguarda l'esecuzione e la manutenzione delle opere di urbanizzazione facendone specifica menzione negli atti.

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. 5 DESCRIZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO ATTUATIVO.

DIMENSIONAMENTO - DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE. NORME

TECNICHE DI ATTUAZIONE.

L'area, oggetto dell'intervento, ricade nel P. di F. vigente in zona t.o."C1", il progetto è rivolto alla realizzazione di un immobile destinato alla civile abitazione.

In detta zona l'attuazione del P. di F. è consentita in via indiretta e pertanto l'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di apposito Piano Particolareggiato Attuativo convenzionato.

In virtù della su indicata destinazione urbanistica, le caratteristiche edificatorie dell'area sono le seguenti:

- indice di edificabilità territoriale, $lf = 1,50 \text{ mc/mq}$;

- indice di edificabilità fondiaria, $lf = 3,00 \text{ mc/mq}$;

- numero piani fuori terra n.2;

- Distacco dai confini di proprietà, $d = 10,00 \text{ mt}$ al confine

- lotto minimo $S_m = 200 \text{ mq}$

- destinazione d'uso = abitazione, uffici, artigiana, servizi

VERIFICA DELL'AREA PUBBLICA DA CEDERE E DEI VOLUMI DA REALIZZARE

L'intervento riguarda la realizzazione di un lotto edificatorio e la successiva realizzazione di un immobile per civile abitazione. Il lotto ha una superficie di $\text{mq } 1.096,02$ ed è delimitato lungo il confine Ovest dalla Via Comunale Via Baglio Li Vigni. L'immobile da realizzare ha una superficie coperta di $\text{mq } 104,44$ con una volumetria complessiva di $572,92 \text{ mc}$. Il volume da insediare risulta essere inferiore al volume insediabile nel lotto tenendo in considerazione sia l'indice di edificabilità fondiario che territoriale.

Volume insediabile con l'indice di edificabilità territoriale: $\text{mq } 1.096,02 \times 1,50 \text{ mc/mq} = 1.644,03 \text{ mc}$

Volume insediabile con l'indice di edificabilità fondiaria: $\text{mq } 1.096,02 \times 3,00 \text{ mc/mq} = 2.096,52 \text{ mc}$

Volume previsto in progetto $\text{mc. } 572,92 < \text{mc. volume insediabile}$ nella lottizzazione.

Le aree pubbliche da cedere sono state determinate nel rispetto di quanto stabilito nel P. di f. e del regolamento edilizio in vigore nel comune di Custonaci.

ART. 6 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE E SECONDARIE

Prospetto di Verifica delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie. I Lottizzanti, assumono per sé, successori ed aventi causa - questi ultimi in via solidale fra di loro - gli oneri per la esecuzione integrale delle opere di urbanizzazione, così come evidenziate negli elaborati del progetto di Piano Particolareggiato Attuativo.

I lottizzanti si obbligano a far realizzare tramite propria impresa esecutrice in possesso dei requisiti, come consentito dal Codice dei Contratti Pubblici, con particolare riferimento all'art. 13, comma 7 del decreto legislativo n. 36/2023 nonché all'Allegato 1.12, tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento e, una volta realizzate e collaudate, a cederle gratuitamente all'Amministrazione Comunale.

Area pubblica da cedere: l'intervento lottizzatorio proposto prevede la cessione di aree pubbliche di complessivi mq 221,00 così previste nella Planimetria Generale Tav. 2a stato di progetto 1:200:

- Verde Pubblico attrezzato = mq 176,00
- Parcheggio = mq 45,00

Sommano mq(176,00+45,00)= 221,00 mq

Tale superficie di progetto complessiva di mq221,00 risulta conforme alla superficie prevista in attuazione del P. di F. approvato. La suddetta superficie di 221,00 sarà ceduta al Comune, mediante atto pubblico, dopo la stipula della convenzione e prima del rilascio dei titoli abilitativi edilizi per la realizzazione del manufatto. Contestualmente alla stipula della convenzione sarà presentata dalla ditta richiedente idonea fideiussione bancaria o garanzia equipollente, corrispondente al valore delle opere da realizzarsi (aree da cedere/monetizzare), computato secondo il dettato della Deliberazione del Consiglio Comunale n.52 del 28.12.2025 di adeguamento degli oneri di urbanizzazione. Le aree che saranno monetizzate corrispondono a: €(5.707,97+3.669,41)=€ 9.377,38

- area per l'istruzione: mq 76,72 x 74,40€/mq= € 5.707,97
- area per interesse comune:mq49,32 x 74,40€/mq=€ 3.669,41

Determinazione della garanzia finanziaria:

La garanzia finanziaria su tale somma pari a €71.587,22 sarà vincolata fino alla data del collaudo delle opere da eseguirsi. I Lottizzanti dovranno inoltre stipulare polizza di responsabilità civile per danni a terzi di importo non inferiore a € 71.587,22 per la durata dei lavori.

ART 7 ESECUZIONE E CESSIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

PRIMARIA

La Ditta Lottizzante si impegna per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare a totali sue cure e spese, e a

cedere gratuitamente al comune, tutte le opere di urbanizzazione primaria relative al Piano Particolareggiato Attuativo de quo, previa presentazione e approvazione di apposito progetto esecutivo nei modi e nei termini di legge, ed in conformità alle prescrizioni nonché alle eventuali disposizioni che verranno emanate dal Comune.

Il lottizzante si impegna a versare a saldo l'importo di euro € 9.377,38 prima del rilascio del permesso di Costruire.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione rimane subordinata al rilascio del permesso di costruire (fatte salve le deroghe previste) ai sensi del DPR 380/2001 con le norme di recepimento in Sicilia di cui alla LR 16/2016 e SS.mm.11.

A tal fine i lottizzanti si obbligano a presentare al Comune, entro e non oltre 60 giorni dalla sottoscrizione della presente convenzione, il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione redatto in conformità al progetto di fattibilità tecnico economica allegato al Piano Particolareggiato Attuativo approvato, che dovrà contenere gli elaborati di cui allegato 112 del D.Lgs n. 36/2023 e SS.mm.11.

I Lottizzanti si impegnano ad iniziare i lavori per la costruzione delle opere di urbanizzazione entro e non oltre un anno dal rilascio del titolo abilitativo.

Fermo restando le prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire, la Ditta lottizzante dovrà comunicare all'Amministrazione Comunale, mediante Posta Elettronica Certificata

(P.E.C.), con almeno 15 giorni di anticipo, la data di inizio dei lavori, nonché il nominativo del professionista abilitato incaricato dalla Direzione Lavori unitamente a quello della ditta esecutrice dei lavori stessi. L'onere per la direzione dei lavori è direttamente a carico dei proponenti.

I Lottizzanti s'impegnano a terminare completamente l'esecuzione delle opere di urbanizzazione entro 3 anni dalla data di inizio dei lavori stessi ed a dare tempestivo avviso al Comune dell'avvenuta ultimazione.

Gli elaborati costituenti la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione nonché il frazionamento catastale delle aree debitamente approvato dall'Agenzia del Territorio, devono essere forniti al Comune sia su supporto cartaceo che su supporto informatico, in formato dwg e shapefiles, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.

Ultimati i lavori, alla prescritta comunicazione di fine lavori, i lottizzanti allegano gli elaborati, anche su supporto informatico, che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché da un piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete. Tali elaborati sono messi a disposizione del collaudatore delle opere.

L'inizio e l'ultimazione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione e delle aree di urbanizzazione secondaria da cedere sono determinati mediante verbale redatto in contraddittorio tra i lottizzanti, l'impresa esecutrice, la direzione dei lavori e l'Ufficio Tecnico Comunale.

Nessun permesso di costruire per la realizzazione dei singoli interventi edilizi nei lotti può essere rilasciato se non siano stati ultimate e collaudate le opere di urbanizzazione previste nel Piano.

Le opere di urbanizzazione primaria, tenuto conto delle previsioni del Piano Particolareggiato attuativo, sono di seguito, così sintetizzate:

A. - urbanizzazione primaria parcheggio e verde pubblico, mq 221,00; alla strada Via Baglio Li Vigni verrà ceduta gratuitamente e annessa una striscia di terreno frazionata dalla proprietà Loria per l'allargamento della carreggiata stradale; è previsto il suo completamento; percorsi pedonali e marciapiedi;

B. - rete fognaria dimensionata come da progetto, sarà realizzata lungo la Via Baglio Li Vigni, per tutta la lunghezza della via, avrà origine dal pozzetto predisposto all'imbocco di Via Scurati con la Via Baglio Li Vigni, e punto finale di immissione nella fognatura presente lungo la Via Circonvallazione Nord;

D. - rete idrica dimensionata come da progetto;

E. - rete di distribuzione elettrica, come da progetto;

F. - rete idrica, come da progetto;

G. rete di pubblica illuminazione adeguata all'intervento in progetto;

H. segnaletica stradale;

i. opere di sostegno delle terre;

L. piantumazione di essenze arboree nelle aree verdi; impianto di irrigazione delle aiuole e del verde attrezzato, connessi all'urbanizzazione primaria, nonché degli eventuali spazi di verde pubblico connessi all'urbanizzazione secondaria.

Tutti i servizi a rete con le dovute potenzialità saranno razionalmente distribuiti. Ogni maggiore richiesta, che si rendesse necessario nel futuro, è comunque a carico dei lottizzanti o dei singoli utilizzatori, comunque estranea alle obbligazioni del Comune.

Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con le modalità previste dalla "Direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo" impartita dal Ministero dei lavori pubblici il 3 marzo 1999 (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 58 in data 11 marzo 1999) e ss.mm.ii., e secondo le indicazioni tecniche fornite dagli Uffici comunali o dagli enti preposti.

E' parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria il completamento della viabilità e pertanto, sarà realizzato, contemporaneamente alla formazione del cassonetto stradale, un

muretto di delimitazione, in calcestruzzo armato, interamente sulla proprietà privata ed esterno agli spazi conferiti al patrimonio pubblico (ovvero: destinati ad essere conferiti al patrimonio pubblico o all'uso pubblico) con dimensioni adeguate ed in ogni caso, con larghezza non inferiore a cm 30 ed altezza non inferiore a cm 50 dalla quota della pavimentazione finita del marciapiedi esterno.

Tale muretto, che resta di proprietà del lottizzante, può essere sopralzato per la realizzazione delle recinzioni ed è previsto per tutti i lati confinanti con gli spazi pubblici o di uso pubblico e/o destinati ad essere conferiti al patrimonio pubblico o all'uso pubblico. In ogni caso, oltre agli oneri sopra descritti, il lottizzante si impegna altresì, a realizzare a totale sua cura e spesa gli allacciamenti alle reti cittadine dei servizi.

ART. 8 CONTRIBUTI PER RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Resta inteso che per il rilascio del permesso di costruire nei lotti edilizi la ditta richiedente dovrà corrispondere all'atto del rilascio del Permesso di costruire:

Il contributo sul costo di costruzione, che verrà determinato e corrisposto secondo le modalità stabilite, il costo base in (5,12€/mq). La quota parte del contributo sulle opere di urbanizzazione secondarie computato secondo il dettato della Deliberazione del Consiglio Comunale n° di adeguamento degli oneri di urbanizzazione.

ART. 9 ONERI RELATIVI ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E

SECONDARIA

La realizzazione delle opere da eseguirsi entro l'intervento lottizzatorio e la cessione delle stesse, ivi comprese le aree sulle quali insistono, deve precedere il rilascio dei Permessi di Costruire e deve avvenire entro cinque anni dalla stipula della presente convenzione.

Eventuali proroghe potranno essere consentite una sola volta, e per un periodo non superiore a cinque anni per validi motivi.

Poiché con la presente convenzione i Lottizzanti si sono obbligati a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione previste dal piano particolareggiato attuativo nonché alla cessione delle aree per urbanizzazione secondaria, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune e con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune, gli stessi hanno diritto ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 con le norme di recepimento in Sicilia, allo scemto totale del costo di realizzazione delle predette opere dalla quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione dovuta al momento del rilascio dei permessi di costruire relative ai singoli interventi edilizi previsti nel piano particolareggiato attuativo.

Una volta quantificato l'ammontare delle somme da pagare come oneri di urbanizzazione discendenti dal permesso di costruire, il lottizzante potrà chiedere di essere autorizzato ad eseguire

direttamente, ai sensi dell'art. 7 della L.r. n. 16/2016, lavori di opere di urbanizzazione secondarie, a scomputo delle somme dovute, sulle aree già cedute gratuitamente al Comune, come sopra meglio quantificate, nei limiti e con le procedure previste dalle norme vigenti.

Nel caso in cui l'esercizio del cantiere edile per la costruzione degli edifici, possa danneggiare le opere di urbanizzazione sulle aree da cedere, il permesso di costruire, su specifica e motivata richiesta del lottizzante, potrà essere rilasciato dopo la cessione gratuita delle aree, senza esecuzione di alcune specifiche opere di finitura o con esecuzione parziale, con l'impegno da parte del lottizzante, a definire le predette opere, tutte previste, unitamente alla fine lavori degli edifici. In tale caso, le segnalazioni certificate di agibilità potranno essere presentate solo dopo l'esito favorevole del collaudo di cui al successivo art. 9, delle opere di urbanizzazione. Nel caso in cui le S.C.A. fossero ugualmente presentate, senza i superiori adempimenti le stesse non produrranno effetti e resteranno sospese.

ART. 10 COLLAUDO

Il Comune, su richiesta della ditta lottizzante, sottoporrà a collaudo tutte le opere di cui ai precedenti articoli non prima di trenta giorni e non oltre sessanta dall'ultimazione dei lavori e dalla presentazione del certificato di regolare esecuzione rilasciato dal Direttore dei lavori, compresi i

certificati degli impianti, i collaudi delle eventuali opere d'arte, i tipi di frazionamento e quant'altro necessario per la stipula degli atti pubblici definitivi.

Per tale collaudo l'Amministrazione si avvale degli uffici comunali o di liberi professionisti.

Le opere e le spese per il collaudo sono a carico della ditta lottizzante.

In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo, la controversia sarà deferita a un collegio di tre arbitri, nominati: il primo dalla ditta lottizzante, il secondo dal Comune, e il terzo di comune accordo tra le parti, in caso di mancato accordo, dal Presidente del Tribunale di Trapani

La ditta lottizzante si impegna a provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare tutte le imperfezioni e a completare le opere secondo le risultanze del collaudo entro il termine stabilito dall'Amministrazione.

Scaduto tale termine, il Comune provvede d'ufficio con spese a carico della ditta lottizzante, rivalendosi sulla cauzione.

Qualora la ditta lottizzante intendesse realizzare le opere di urbanizzazione in tempi diversi, ciascuna potrà essere oggetto di collaudo parziale.

Lo svincolo della garanzia sarà fatto dopo il definitivo collaudo e la formale consegna delle opere al Comune e dopo il provvedimento dell'organo di competenza, esecutivo a norma di legge.

Alle operazioni d'accertamento e di collaudo dovrà intervenire il Direttore dei Lavori designato dalla Ditta, o di chi lo sostituirà in caso d'impedimento.

ART. 11 VALIDITÀ DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO ATTUATIVO E

TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

Le previsioni delle urbanizzazioni del Piano hanno validità di cinque anni dalla data di stipula della convenzione e possono essere prorogate di ulteriori cinque anni, dal responsabile dell'area tecnica del Comune, qualora i relativi progetti siano stati approvati e i lavori abbiano avuto inizio. Se le opere di urbanizzazione (convenzionate) non sono integralmente realizzate entro i termini di validità del piano, è richiesta l'approvazione di un nuovo piano attuativo, fatto salvo quanto disposto dal comma 5 dell'art. 30 della L.R. 19/2020 e s.m.i. Decorso il termine stabilito per la esecuzione del piano particolareggiato attuativo questo diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione, rimanendo soltanto fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso. In tal caso per i lotti residuali si applica, ove ne ricorrano le condizioni, il disposto di cui all'articolo 20 della legge regionale 16/2016 e successive modifiche ed integrazioni.

ART.12 MANUTENZIONE DELLE OPERE

Durante la realizzazione delle opere previste nella presente convenzione, e fino alla consegna di cui al successivo articolo, tutti gli oneri di manutenzione e ogni responsabilità civile e penale inerente all'attuazione e all'uso delle opere del piano urbanistico, sono a totale ed esclusivo carico della ditta lottizzante.

ART.13 SERVITÙ DI USO PUBBLICO E NUOVI ALLACCI

La strada di accesso al Piano Particolareggiato Attuativo che è una via Comunale Via Baglio Li Vigni, di uso pubblico, su tale strada verranno allocati sia la rete fognaria che la rete dei servizi vari " rete idrica, rete pubblica illuminazione e elettrica ecc), dopo l'intervento è prevista, per tutta la lunghezza della Via, la sua sistemazione finale.

Analogamente i condotti di fognatura, acqua ed eventuali altri servizi del Piano particolareggiato attuativo dovranno sopportare, quando tecnicamente possibile, l'allacciamento eventuale dei condotti di fognatura, acque ed altri servizi dei terreni lottizzati o da lottizzare circostanti, quando ricorrano le stesse condizioni di cui sopra e previo pagamento di adeguati contributi da parte di coloro che si allacciano a favore della Ditta Lottizzante, qualora la presente convenzione non sia già scaduta (anche per effetto della comunicazione di fine lavori).

ART.14 VIGILANZA

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di vigilare sull'esecuzione delle opere per assicurare la rispondenza al

progetto approvato. Controlli/Ispezioni/sopralluoghi che può disporre ispezioni e verifiche in qualunque momento.

Qualora siano riscontrate difformità, la ditta lottizzante sarà diffidata ad adeguarsi agli obblighi contrattuali entro i termini di ultimazione stabiliti.

ART.15 CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

Il lottizzante si impegna a consegnare al Comune le aree di cui ai precedenti articoli entro sessanta giorni dalla data del collaudo con esito favorevole.

Qualora all'atto della consegna, le opere citate non dovessero risultare in perfette condizioni di manutenzione, si applicano le disposizioni di cui agli articoli precedenti.

ART.16 TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Il lottizzante si impegna a non trasferire a terzi, senza previo consenso del Comune, le spese per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione dichiarandosi, fin da ora, quale unico responsabile per l'adempimento e la buona esecuzione di tutte le opere.

ART.17 GARANZIA E CAUZIONE

L'importo preventivato delle opere di urbanizzazione, ivi compresa la quota per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle stesse per un periodo di dieci anni successivi alla loro ultimazione, ammonta a euro 71.587,22

A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i lottizzanti prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo

non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 1, con polizza fidejussoria con scadenza incondizionata

Si da atto che l'impresa bancaria/assicurativa che ha emesso la polizza, deve rispondere ai requisiti di cui all'articolo 106 comma 3 del D.Lgs 31/03/2023 n. 36, attestati dal responsabile del procedimento e la garanzia prevede espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune.

Nell'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni assunte, i Lottizzanti autorizzano 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 esonero ad ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare.

La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia, la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei lottizzanti, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo anche

parziale, qualora il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

In ogni caso i lottizzanti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei lottizzanti nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

Il deposito cauzionale verrà svincolato su richiesta dei Lottizzanti solo ad approvazione definitiva favorevole del collaudo delle opere di urbanizzazione. L'Istituto di Credito o Assicurativo fide facente e prestante garanzia è obbligato con

i lottizzanti a comunicare entro 24 ore eventuali modifiche delle garanzie prestate, anche nel caso di mancato o ritardato pagamento del premio. Le eccezioni nei confronti del lottizzante non sono opponibili al Comune.

ART. 18 INADEMPIENZE

Qualora il Responsabile del competente settore comunale e/o il collaudatore, rilevi inadempimento o irregolarità nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione convenzionate, l'Amministrazione Comunale intima ai lottizzanti l'esatto adempimento di quanto convenuto.

Se i lottizzanti non ottemperano nel termine previsto dall'atto di diffida, il Responsabile del settore comunale dispone la sospensione dell'autorizzazione a lottizzare fino all'esatta esecuzione dell'ordine contenuto nella diffida stessa.

Avvenuto l'adempimento o l'esecuzione in danno effettuata dal comune e previo rimborso delle spese sostenute dal Comune stesso, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori. In caso di grave e ripetuta inadempienza e salvi gli eventuali diritti di terzi, il Comune, in alternativa con la facoltà di eseguire le opere in danno, potrà dichiarare la decadenza della presente convenzione. La dichiarazione di decadenza comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti ai lottizzanti dalla presente convenzione, e determinerà l'acquisizione di diritto da parte del Comune della piena proprietà e disponibilità delle opere, manufatti, impianti e aree oggetto

della presente, senza obbligo alcuno da parte del Comune stesso a compensi o rimborsi di nessun genere, e salvo il risarcimento dei danni che il comune abbia eventualmente subito. Nel caso le inadempienze siano imputabili ai proprietari di uno o più lotti, il Comune potrà adottare i provvedimenti di cui ai commi precedenti del presente articolo, limitatamente al lottizzante o ai lottizzanti inadempienti.

ART.19 ENTRATA IN VIGORE DELLA PRESENTE CONVENZIONE

La presente convenzione, mentre è sin da ora impegnativa per la ditta lottizzante, diverrà tale per il Comune non appena avrà ottenuto le approvazioni di legge e verrà sottoscritta;

ART.20 VARIE

La presente convenzione verrà trascritta presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Trapani

Il Comune di Custonaci rinuncia, a fronte della fidejussione di cui all'art. 17, all'ipoteca legale nascente da questo atto ed esonera il Conservatore dei RR.II. da ogni responsabilità al riguardo e dispensandolo da ogni ingerenza in ordine al reimpiego del ricavato del presente atto.

Le spese e le competenze, inerenti al presente atto, accessorie e consequenziali, sono a carico della ditta lottizzante, che chiede i benefici di cui alla legge 22/ 10/ 1971, n° 865 e successive modificazioni, assumendone i relativi oneri. Per quanto non previsto nella presente convenzione, si applicano le norme di legge in materia.

Ai fini fiscali si dichiara che il valore della presente convenzione ammonta ad € _____

ART. 21 TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

La ditta lottizzante rinuncia a ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

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

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 P.di.F/PRG/PUG.

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.

ART. 22 CLAUSOLA RISOLUTIVA

I lottizzanti dichiarano di conoscere e di accettare la clausola risolutiva espressa che prevede la risoluzione immediata ed automatica del contratto e la decadenza di eventuali titoli abilitativi presentati, qualora dovessero essere rilasciate dalla Prefettura, successivamente alla stipula del presente

atto, informazioni antimafia interdittive di cui agli artt. 84 e 91 del D.Lgs 159/2011, nei loro confronti o nei confronti delle imprese incaricate dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

ART. 23 NORME FINALI

Le parti convengono che per tutto quanto non espressamente previsto nella presente convenzione, si farà esclusivo riferimento alla normativa nazionale/regionale in materia, con particolare riferimento alle leggi regionali 16/2016 e 19/2020 e loro successive modifiche ed integrazioni. Per tutte le contestazioni che dovessero sorgere in merito alla presente convenzione si dichiara competente il foro di Trapani

Il presente atto scritto da persona di mia fiducia con mezzo meccanizzato e in parte da me stessa di n°.34 fogli e per facciate è stato pubblicato mediante lettura da me datane alla parte con dispensa degli allegati che le parti dichiarano di ben conoscere, che con me lo sottoscrivono.

IL RAPPRESENTANTE DELL'ENTE:

LA DITTA LOTTIZZANTE