

COMUNE DI ALBARETO
PROVINCIA DI PARMA

**OGGETTO: CONVENZIONE RELATIVA AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
A CARATTERE RESIDENZIALE DENOMINATO "CA 'BIANCA" IN loc. ALBARETO**

L'anno _____ del giorno _____ del mese di _____, in Albareto, nella Residenza Municipale, tra i sottoscritti.

- 1) Restani Geom. Roberto, nato a Albareto il 16/02/1955 e residente in Albareto, frazione Case Mezzetta n. 433, domiciliato per la carica presso la residenza municipale in Via Provinciale n. 61, il quale nella sua qualità di Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Albareto, dichiara di agire in nome e per conto e nell'interesse dell'Amministrazione Comunale che rappresenta (Comune di Albareto Codice Fiscale 00439490343);
- 2) **Albano Geom. Antonino** nato a Agrigento il 22.01.1947 residente a Modena via Giardini 645/2 – C.F. LBN NNN 47°22 A089V. legale rappresentante della società S.P.R sviluppi con sede in Modena via Giardini 645/2 p.iva 032236303663, in qualità di titolare di contratto preliminare di acquisto con i proprietari del terreno sig. BOSI GIUSEPPINA nata a Parma il 18.05.62 residente a Borgo Val di taro via caduti del lavoro n. 2 C.F. (BSO GPP 62E58 G337G) e BOSI CLAUDIO nato a Borgovalditaro il 16.02.28 residente a Albareto loc. Cà bianca C.F. (BSO CLD 59L15 B042L) che controfirmano la presente per accettazione

Dato atto che :

- 1) I sig. Bosi Giuseppina e Claudio sono proprietari di un'area di terreno censita al Catasto dei terreni del Comune di Albareto al foglio a fcglio n. 29 mapale n. 654 (mq 2.930) mappale n. 39 mappale n. 6 (mq 2.550) e furono autorizzati alla presentazione del progetto del piano particolareggiato con delibera del Consiglio Comunale n. 7 del 23.02.2001.
- 2) Il Sig. Albano Geom. Antonino, in seguito definito "lottizzante", come sopra rappresentato e avente titolo a seguito di preliminare di acquisto, vista l'autorizzazione di cui sopra, intende procedere alla lottizzazione di tali terreni;
- 3) Il Comune di Albareto ha adottato il piano Regolatore Generale con delibera del Consiglio Comunale n. 2 in data 05 gennaio 1994, controllato dal CO.RE.CO di Bologna nella seduta del 18 aprile 1994 n° 94/003413, accoglimento delle osservazioni del comitato di controllo regionale con delibera del Consiglio Comunale n° 45 in data 13 ottobre 1995, controllato dal CO.RE.CO di Bologna nella seduta del 06 novembre 1995 n. 95/039600;
- 4) Nel piano regolatore generale del Comune di Albareto i terreni di cui sopra sono classificati con destinazione "Zona residenziale di espansione C3);
- 5) Le Norme tecniche di attuazione del vigente piano regolatore generale del comune di Albareto, prevedono che in tali aree il piano si attui per intervento urbanistico preventivo con gli indici indicati all'art. 15 delle NTA e con le prescrizioni contenute nella Legge 17/08/1967 n. 765, del D.M. 02/04/1968 (G.U. 16/04/1968), nella Legge Regionale n. 20/2000 e successive integrazioni e modifiche;
- 6) Il lottizzante ha presentato piano particolareggiato in data 27.09.2008 prot. 2317 e ha avuto parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio nella seduta del 27 novembre 2008, ed è composto dai seguenti elaborati:

ELABORATI GENERALI

- A- Relazione illustrativa e relativa previsione di spesa
- B- Schema di convenzione
- C- Norme di attuazione e stralcio dello strumento urbanistico e delle relative normative tecniche
- D- Computo metrico estimativo delle opere relazionate
- E- Relazione geologica-geotecnica

TAVOLE

TAV 1- Planimetria generale di progetto estratto di p.r.g. estratti catastali documentazione fotografica rilievo Quotato

TAV 2 - Fognatura e Acque piovane Energia Elettrica, rete telefonica ed illuminazione pubblica Sezione Stradale

TAV 3 - Volumi di progetto ipotizzati

Tutto ciò premesso e dato atto si conviene e si stipula:

Art. 1 – Impegno alla realizzazione del Piano

Il sottoscritto lottizzante si impegna per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a dare esecuzione al piano particolareggiato di cui in premessa secondo gli elaborati di progetto approvati dall'Amministrazione Comunale in conformità alle norme tecniche del PRG, al regolamento edilizio ed a quello di igiene del Comune di Albareto.

Il lottizzante assume a proprio carico gli oneri e le spese relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, come descritte nel citato progetto di piano e nell'art. 3 della presente convenzione.

Art. 2 – Descrizione dell'intervento

Come citato in premessa l'area in oggetto è classificata nel Piano Regolatore Generale del Comune di Albareto con destinazione "Zona residenziale di espansione C3".

Gli indici che caratterizzano tali zone sono i seguenti

Gli indici ed i parametri, di cui all'art. 19 delle norme di attuazione del P.R.G., relative alle Zone di espansione del Comune di Albareto si possono così riassumere:

Densità edilizia	= 1.20 mc/mq
Lotto minimo	= 1000 mq
Q rapporto copertura	= max 35 %
Altezza max	= 7.00 ml
Distanze dai confini	= 5.00 ml
Distacco tra fabbricati	= 10.00 ml
Distanza dalle strade	= 5.00 ml. per strade L < ml 7 7.00 ml per strade L 7/15 ml 10.0 ml per strade L > 15 ml.

Dati di progettazione:

L'area di intervento estesa a mq 4692.43 viene suddivisa nelle seguenti destinazioni:

- 1) Parcheggi Pubblici Mq 79.23
- 2) Parcheggi Privati Mq 156.34
- 3) Verde Pubblico Mq 331.06
- 4) Area da cedersi al comune per allargamento strada esistente Mq 125.49
- 4) Aree di edificazione residenziale (Lotti)

lotto A mq 2047.31

lotto B mq 1953,00

Totale area lotti mq 4000,31

Edifici mono/bifamigliari in progetto n. 8 per abitanti n. 26

Art. 3 – Opere di urbanizzazione

3A- Strade e parcheggi

Si prevede l'allargamento della strada comunale esistente tra i mappali in oggetto . La strada avrà larghezza totale di ml 7 compreso i marciapiedi di 1 ml. Lateralmente alla sede stradale è posta un'area di parcheggio ed una zona a verde.

La strada ed il parcheggio saranno realizzati con le seguenti caratteristiche :

1. Scavo di scotico e trasporto a rifiuto del materiale di risulta per tutta la larghezza della sede stradale.
2. Stesura di uno strato di ghiaia in natura per uno spessore di cm 40, debitamente rullato e costipato.
3. Stesura di stabilizzato di frantoio per intasamento massiccata , con rullatura , innaffiatura e formazione di pendenze per uno spessore di cm. 5/10 circa.
- 4) Massiccata bituminosa in conglomerato bituminoso steso con vibrofinitrice e cilindrato con rullo di peso adeguato con emulsione di ancoraggio, per uno spessore di cm 8/10.
5. manto di usura con conglomerato bituminoso steso con vibrofinitrice per uno spessore di 2/4 cm.
6. Fornitura e posa di cordoli in calcestruzzo prefabbricati per delimitare i marciapiedi della carreggiata.
7. Fornitura e posa di caditoie stradali in ghisa per raccolta acque piovane con pozzetti in calcestruzzo.
8. I chiusini dei pozzetti e delle camerette delle reti interrato di fognatura Enel, Telecom e pubblica illuminazione saranno in ghisa se situati entro la sede stradale.

3B – Fognature

Sono previste due reti di scarico , una per le acque bianche , l'altra per le acque nere .

Entrambe le reti verranno realizzate con tubazioni in PVC rigido (secondo norme En1401) o in PE corrugato (secondo progetto di norma pr En13476) con rigidità Sn2 (Sn4 nei tratti sotto la sede stradale), con diametro variabile, come da disegni di progetto e di adeguata pendenza; i tubi saranno messi in opera con rinfianco e ricoprimento in sabbia dello spessore medio di cm 15.

Le reti saranno dotate di pezzi speciali per ispezione con tappo a vite, posti entro camerette interrate.

1) Rete acque bianche

A tale rete fanno capo le caditoie stradali e gli allacci ai lotti edificabili, e condurrà le acque fino all'allaccio con la conduttura per acque bianche esistente .

2) Rete acque nere

Riceverà gli scarichi delle acque nere provenienti dai lotti edificabili; gli allacci ai singoli lotti saranno costituiti da tubi del diametro mm 125 prolungati sino al confine dei lotti ed ubicati in modo da poter servire i fabbricati; ogni proprietario al momento dell'edificazione realizzerà un pozzetto contenente una ispezione a T, un sifone tipo Firenze ed una braga per lavaggio.

La rete condurrà le acque ad un'impianto di depurazione e da qui alla conduttura per acque nere esistente .

3C- Rete Idrica

La fornitura di acqua avviene tramite acquedotto comunale posto a valle della lottizzazione.

La parte nuova di rete idrica sarà realizzata con tubo in polietilene per acquedotti 2" PN 10 e correrà incassata, sotto strada, in scavo con sottofondo e rinfianco in sabbia .

In Corrispondenza di ogni lotto, verrà predisposto l'allaccio con tubo in polietilene 1" con saracinesca e chiusino.

3D – Rete Gas

La rete gas sarà realizzata, su indicazione della Ditta ENEL GAS, con tubo in polietilene per gasdotti 2" PN 10 e correrà incassato sotto strada, in scavo con sottofondo e rinfilanco in sabbia.

In corrispondenza di ogni lotto, verrà predisposto l'allaccio con tubo polietilene – gas 1" con saracinesca e chiusino.

3E – Rete ENEL

La fornitura di energia elettrica avviene a bassa tensione, a partire da trasformatore di proprietà della ditta Enel posto in prossimità della lottizzazione.

La rete Enel è costituita da una conduttura interrata in PVC per cavi in bassa tensione che parte dal punto di consegna riportato nel disegno di progetto .

Il progetto è stato redatto secondo le disposizioni impartite dall'Enel.

3F- Rete Telefonica

La rete telefonica viene realizzata con la posa di un tubo interrato in pvc per il contenimento dei conduttori, la rete farà capo alla colonnina di distribuzione, posizionata ove indicato da Telecom fino all'ingresso dei singoli lotti.

Il progetto è stato realizzato secondo le disposizioni della Telecom.

3G- Rete di illuminazione pubblica

Lungo un lato della strada di lottizzazione è prevista la predisposizione per la posa di n° 2 pali di illuminazione stradale costituita da :

- apposite fondazioni per pali
- posa di n° 2 pali per illuminazione fotovoltaico (tipo led)

Art. 4 Realizzazione del piano

L'Amministrazione Comunale rilascerà il permesso di costruire per esecuzione delle opere di urbanizzazione dopo che il lottizzante ne avrà presentato regolare domanda.

Le parti come sopra individuate inoltre convergono che l'esecuzione delle opere potrà avverrà in un'unica soluzione.

La sistemazione e gestione, delle aree verdi pubbliche e relativa piantumazione verrà preventivamente concordata con l'ufficio Tecnico Comunale e sarà realizzata a carico del lottizzante.

La rete di distribuzione del gas sarà costruita sotto il controllo della Ditta ENEL GAS E dell'ufficio tecnico comunale.

Il collaudo delle opere di urbanizzazione verrà eseguito da un tecnico nominato dall'amministrazione comunale entro tre mesi dalla loro ultimazione che verrà notificata mediante comunicazione della lottizzante.

Il collaudo delle opere stradali e delle reti di fognatura e di distribuzione di acqua e gas dovrà avvenire in unica soluzione.

Il collaudo dell'impianto di illuminazione pubblica sarà eseguito da un tecnico nominato dall'Amministrazione Comunale, previo il parere favorevole degli uffici competenti .

Le spese dei collaudi sono a carico del lottizzante.

L'onere di manutenzione di tutte le opere e gli impianti sono a carico del lottizzante fino alla data del collaudo favorevole, dopo tale data passa a carico del Comune.

Qualora il lottizzante non provvedesse alla manutenzione delle opere e degli impianti nel periodo precedente il collaudo stesso, l'Amministrazione Comunale avrà facoltà, previo avvertimento, di provvedervi utilizzando il deposito di garanzia fatto dal lottizzante. In questo caso il lottizzante è obbligato ad integrare il suddetto deposito di garanzia per la parte prelevata dall'Amministrazione Comunale.

Qualora il collaudo non desse risultati favorevoli o venisse constatato che restano da eseguire lavori di completamento e qualora il lottizzante non eseguisse tali lavori di adattamento o completamento, l'Amministrazione Comunale ha facoltà, previo avvertimento, di eseguire o far eseguire i lavori mancati finanziandoli con il deposito di garanzia fatto dal lottizzante.

Il Comune si riserva la facoltà di controllare, a mezzo proprio tecnico, i lavori di costruzione delle opere e degli impianti descritti durante la loro esecuzione.

L'asfaltatura della strada sarà effettuata durante i lavori di urbanizzazione.

L'illuminazione pubblica sarà eseguita dopo l'insediamento di almeno il 40% della superficie coperta consentita.

Il lottizzante s'impegna ad iniziare i lavori non oltre 180 giorni dalla data di rilascio del permesso di costruire ed a ultimare completamente l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria nei tempi di legge.

Art.5 – garanzie finanziarie

A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte con la presente convenzione il lottizzante per sé, suoi successori o aventi causa, ha costituito congrua cauzione mediante il deposito presso il Comune di Albareto, fino allo svincolo autorizzato dal Comune stesso di libretto di risparmio fruttifero per il lottizzante, oppure polizza fidejussoria, o fidejussione bancaria con beneficio di prima escussione, previsto dall'art. 28 della Legge n° 1150 del 17/8/42, per un valore di 85.000,00.

Tale importo è costituito dalla somma dei costi delle opere di urbanizzazione che eseguirà il lottizzante.

L'Amministrazione Comunale restituirà tale deposito di garanzia al lottizzante dopo l'avvenuta consegna di tutte le opere, impianti ed aree di cui si è detto in precedenza.

Nell'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni e dei termini assunti con la presente Convenzione, il lottizzante, per sé, e per i suoi successori ed aventi causa, autorizza il Comune di Albareto a disporre della cauzione nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni posizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata, e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune andrà a fare.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere e dei servizi in sostituzione del lottizzante, o di suoi successori o aventi causa, a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando questi non vi abbia provveduto tempestivamente ed in ogni modo conforme a quanto stabilito nella presente convenzione, ed il Comune lo abbia affidato ad adempiere e messo in mora con un preavviso non inferiore a tre mesi.

Art.6 – Cessione delle aree e delle urbanizzazioni

Il lottizzante si obbliga, per sé, suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, a stipulare la presente convenzione entro 180 giorni dalla comunicazione amministrativa di approvazione consiliare del piano particolareggiato, pena la decadenza della stessa.

Il lottizzante con la stipula della presente cede gratuitamente al Comune di Albareto le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, destinate a strade, parcheggi pubblici e verde pubblico di cui al precedente art.2, per complessivi mq 535.79, così come definite dalle tavole di progetto dal piano particolareggiato.

La proprietà delle aree sopra individuate viene trasferita immediatamente al Comune di Albareto, mentre la disponibilità delle stesse rimane al lottizzante per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste fino alla loro presa in carico da parte del Comune.

Il lottizzante, visto l'allegato preliminare di cui sopra, garantisce di essere unico ed esclusivo proprietario delle aree che vengono cedute al Comune di Albareto e di averne la piena disponibilità.

Garantisce inoltre la libertà delle stesse aree da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, vizi, vincoli ed oneri di qualsiasi natura che possano comprometterne un utilizzo conforme alle previsioni della lottizzazione.

Art. 7 Obbligo di solidarietà

Gli obblighi ed i diritti della presente convenzione potranno essere ripartite pro-quota tra i futuri aventi causa del lottizzante.

Il Lottizzante resterà però solidamente responsabile del rispetto della convenzione nei confronti del Comune di Albareto, a meno che gli aventi causa abbiano a sostituirsi integralmente nelle garanzie finanziarie prestate a favore del Comune di Albareto.

Art. 8 Disposizioni finali

Tutte le spese per il perfezionamento della presente convenzione sono a carico del lottizzante così pure imposte e tasse presenti e future fino alla completa esecuzione a collaudo delle opere di urbanizzazione.

Il lottizzante chiede i benefici fiscali previsti dalla legge n. 666 del 28/08/1943, modificata dalla Legge n. 707 del 21/07/1961, costituendo la realizzazione delle opere previste nella presente Convenzione esecuzione ed applicazione delle prescrizioni del Piano Regolatore generale del comune di Albareto.

Si chiedono inoltre i benefici fiscali previsti dall'art. 20 della legge n. 10 del 28/01/1977 e delle altre leggi vigenti.

Per quanto non contenuto nella presente Convenzione si fa riferimento alle leggi, ai regolamenti e alle norme generali e comunali in vigore, in particolare alla Legge n. 1150 del 17/08/1942 e successive modificazioni ed integrazioni, ed alla normativa regionale urbanistica .

Il lottizzante dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse a lui competere in dipendenza alla presente convenzione, e solleva il Sig. Conservatore dei Registri immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Le parti autorizzano il Sig. Conservatore dei registri immobiliari a trascrivere l'atto affinché siano note a terzi le obbligazioni assunte, sollevando lo stesso Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

La presente convenzione impegna immediatamente il lottizzante e i suoi eventuali successori od aventi causa, mentre diverrà impegnativa per il Comune solo dopo che saranno intervenute le autorizzazioni ed approvazioni previste dalla Legge.

Il lottizzante

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico