

N. del Repertorio N. della Raccolta

Convenzione per l'attuazione del

Programma Attuativo Unitario

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventitre il giorno

del mese di

in Rende, nel mio studio al Piazzale Genova n. 5 Dinanzi a me **Dott.**

Riccardo Scornajenghi, Notaio in Rende i- scritto presso il

Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cosenza, Rossano,

Castrovillari e Paola,

SONO PRESENTI

1) L'arch. BRUNO Giuseppe nato a Cosenza il 7 ottobre 1965 e residente in Castrovillari alla Via A. D'Alessandria n. 22, il quale interviene al presente atto in nome, per conto e come legale rappresentante del **COMUNE di COSENZA**, C.F.: 00347720781, nella sua qualità di Dirigente del Dipartimento Tecnico, a quest'atto legittimato in virtù dei poteri derivantigli dalla legge ed in esecuzione della determinazione Dirigenziale del Registro Generale n. 214/2021.

2) Il signor **INFUSINO Paolo** nato a Cosenza il 1 giugno 1967 e residente in Rende alla via Alberto Savinio n. 25, c.f. NFS PLA 67H01 D086S il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Amministratore Unico e come tale, legale rappresentante della **Società a responsabilità limitata "GLM S.R.L."** con sede in Cosenza alla Via delle Medaglie d'Oro n. 37, codice fiscale e

numero di iscrizione al Registro delle imprese di Cosenza 03864380781 a quest'atto debitamente autorizzato in virtù dei poteri derivantigli dal vigente Statuto Sociale.

Detti componenti, della cui identità personale e qualifica sono certo,

PREMESSO:

- che il Comune di Cosenza, con Deliberazione Consiliare n°48 del 16.09.1994 si è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 856 del 1995;
- che il Comune di Cosenza, con deliberazione Consiliare n°48 del 16.09.1994 si è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 856 del 1995;
- che con deliberazione di Giunta Comunale n°91 del 29/11/1997 è stato approvato il Piano Attuativo Unitario (P.A.U.) "Via Panebianco - Via dei Mille" ed il relativo schema di convenzione;
- che con pratica Edilizia 420714 del 03/03/2023 e pratica SUE 5419 del 21/02/2023 è stato approvato progetto di ristrutturazione edilizia per la realizzazione di un fabbricato residenziale previa demolizione in Via dei Mille, del Comune di Cosenza, in attuazione al "P.A.U. Via Panebianco - Via dei Mille", unità di intervento 4;
- che la Società GLM s.r.l., ha sottoscritto un preliminare di compravendita giusta atto a rogito notaio Riccardo Scornajenghi del 20/04/2023, con i sigg.ri LO FEUDO Gianpaolo e DONATO Maria, catastalmente gli immobili interessati all'intervento ricadono

al foglio di mappa n.7 p.lle 254-322-323-324-620; dette unità immobiliari, da demolire, insistono nell'area oggetto dell'intervento, così come descritta ed individuata al successivo Art. 3, dichiara che la stessa risulta libera da pesi, ipoteche o gravami di altra natura, pertanto la società G.L.M. S.r.l. è titolata alla sottoscrizione della presente convenzione;

- che la Società "GLM s.r.l." ha proposto l'intervento edificatorio previsto nell'ambito del suddetto P.A.U. approvato, relativamente all'area di cui al punto precedente.

- che è necessario procedere alla stipula della presente convenzione al fine di consentire la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e conseguente cessione di dette aree al Comune di Cosenza

- che con Deliberazione Comunale n. 38 del 01/04/2022 è stato approvato il regolamento per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi da parte di privati nella Città di Cosenza a scomputo degli oneri dovuti per interventi edilizi;

- che con Deliberazione di Giunta n. 170 / 2022 del sono stati aggiornati i parametri degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione per il rilascio dei permessi di costruire ai sensi articolo 16 dpr 6 giugno 2001 n. 380

- che la società G.L.M. S.r.l. si obbliga a presentare progetto definitivo delle opere di urbanizzazione da realizzare, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

Tutto ciò premesso, da formare parte integrante e sostanziale del

presente atto, dovendosi addivenire alla stipula della convenzione definitiva per ogni conseguente effetto di legge, **le**

parti convengono e stipulano quanto segue:

- la Società "GLM s.r.l." che in seguito verrà chiamata anche Soggetto Attuatore, presta al Comune di Cosenza, la più ampia ed illimitata garanzia circa la disponibilità degli immobili oggetto dell'intervento edificatorio comprensivo delle opere di urbanizzazione e ricadenti nel citato P.A.U. approvato e, conseguentemente, dichiara di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;

- il Comune di Cosenza a mezzo dell'intervenuto suo rappresentante, autorizza a procedere alla realizzazione dell'intervento edificatorio e delle previste opere pubbliche interessanti i terreni del Soggetto Attuatore, così come descritti ed individuati al successivo Art. 3, di complessivi mq 980, derivanti dalla demolizione dei fabbricati siti in Cosenza alla Via dei Mille n.41, per una volumetria complessiva max pari a mc 7.366,33, oltre a mc 368,31 di **bonus** volumetrico, pari al 5% della volumetria max **assentibile**, in base all'art. 12 del D.Lgs. 28/11.

ALLE SEGUENTI CONDIZIONI:

Art. 1 - Obbligo generale

1. Il Soggetto Attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per egli vincolante e irrevocabile in solido fino

al completo assolvimento degli obblighi convenzionali.

Art. 2 - Disposizioni preliminari

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.

2. Il Soggetto Attuatore è obbligato in solido per sé e per suoi 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 Soggetto Attuatore 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.

3. Il sottoscrittore del presente atto è tenuto a comunicare entro 30 giorni all'Amministrazione Comunale ogni variazione del titolo di proprietà al fine dell'applicabilità delle obbligazioni nello stesso contenute.

4. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal Soggetto Attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione, il Comune le abbia accettate e dichiarate espressamente di liberare l'originario obbligato.

5. 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. 3 - Area oggetto dell'intervento

I fabbricati da demolire, insistenti sul terreno oggetto dell'intervento è censito al catasto fabbricati del detto comune al foglio 7 p.lle:

- 322, P.T. ctg. A/3, vani 5, r.c.euro 322,79
- 323, P.T. ctg. C/6, mq. 18, r.c.euro 79,02
- 324, P.T, ctg. C/2, r.c.euro 111,45.

2.I terreni oggetto dell'intervento nel vigente P.R.G. sono classificati nel modo seguente:

- Aree edificate intensive "B2".

Art. 4 - Obbligazioni

1.In fase di esecuzione del piano devono essere rispettate dal Soggetto Attuatore le caratteristiche **planovolumetriche** indicate nelle tavole del Progetto approvato nella pratica Edilizia 420714 del 03/03/2023 e pratica SUE 5419 del 21/02/2023.

2. Devono essere cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale le opere e le superfici per come riportato nell'elaborato grafico "**Opere di Urbanizzazione**" che si **allega al presente atto sotto la lettera A.**

3. Devono essere eseguite le opere riportate negli elaborati di progetto delle opere di urbanizzazione da realizzare sulle aree da destinare ad uso pubblico e da cedere al Comune secondo il Capitolato Speciale d'Appalto delle OO.PP..

4. Relativamente alle aree ed alle opere di cui ai punti precedenti

il Soggetto Attuatore ha presentato la **planimetria catastale, che si allega al presente atto sotto la lettera B**, dalla quale risulta che le aree da cedere al Comune di Cosenza riguardano le seguenti particelle:

Foglio n.7 Mappali da definirsi con nuovo frazionamento di piena proprietà oggetto dei lavori riportati nella planimetria allegata;

5.Devono essere realizzati e concessi ad uso pubblico gli spazi antistanti i complessi edilizi, limitatamente alle pertinenze del singolo permesso di costruire da rilasciare.

Art. 5 - Permessi di costruzione

1.L'esecuzione dei lavori edilizi è subordinata al rilascio del permesso di costruzione previa verifica del quadro normativo vigente.

2.Il Comune di Cosenza concederà i permessi di costruzione attenendosi alla normativa edilizia, **antisismica** ed urbanistica, in vigore al momento del rilascio, a quanto previsto dal Progetto approvato nonché alle previsioni del Piano Regolatore Generale.

3.Il Direttore dei lavori, in riferimento alle opere da realizzare sulle aree in cessione, dovrà dare tempestiva comunicazione di inizio lavori al Settore Competente che, in ogni fase di esecuzione degli stessi, potrà effettuare visite di controllo per accertarne la buona esecuzione e la conformità al progetto approvato.

4. A conclusione delle opere di cui al punto precedente, da

eseguirsi entro il termine di 36 mesi dal rilascio del Permesso Edilizio di Costruzione del fabbricato.

il Direttore dei lavori è tenuto ad esibire certificazione sulla regolare esecuzione dei lavori corrispondenti a quelli previsti ed approvati secondo quanto stabilito al precedente Art. 4, punto 3.

5. Il Dirigente del Settore competente, o suo delegato, in rappresentanza del Comune di Cosenza, su richiesta del Soggetto Attuatore, visiterà e sottoporrà a verifica di conformità le opere di urbanizzazione realizzate, sulla scorta dei progetti approvati e delle certificazioni rese dal Direttore dei lavori di cui al punto precedente. La conformità delle opere dovrà essere accertata da parte dell'Ente entro 30 giorni dalla richiesta del Soggetto Attuatore.

6. Il Soggetto Attuatore si impegna ad effettuare le modifiche ed i completamenti necessari, rilevati nelle visite, entro i termini fissati dal Comune.

7. Le aree e le opere pubbliche passeranno gratuitamente al Comune di Cosenza, previo regolare collaudo, da effettuare a cura e spese del Soggetto Attuatore e prima del rilascio del certificato di agibilità degli immobili.

8. Finché non sia avvenuto il passaggio di proprietà al Comune, è obbligo del Soggetto Attuatore curare la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione di cui ai punti precedenti.

Art. 6 – Certificati di agibilità

1. Il Comune rilascerà l'agibilità degli edifici, esclusivamente quando:

- venga presentato il frazionamento definitivo approvato dall'UTE;
- siano state rispettate tutte le condizioni di cui al presente atto e quelle eventualmente riportate nei permessi di costruzione;
- sia stata verificata la conformità degli edifici ai progetti approvati;
- siano stati realizzati gli allacci alla fognatura pubblica e tutti gli impianti tecnologici di pertinenza ai fabbricati secondo le norme vigenti in materia e le indicazioni degli uffici competenti;
- sia stata accertata la regolare esecuzione, la conformità e l'avvenuto collaudo delle eventuali opere di urbanizzazione, secondo quanto stabilito al precedente Art. 5.

Art. 7 – Cessione delle aree

1. Le aree da cedere a titolo gratuito al Comune, così come previste nelle tavole del Progetto approvato, sono così quantificate:

Aree destinate a viabilità pedonale (marciapiedi e spazi di socializzazione) e scalinata di collegamento tra Via dei Mille e piazzetta su via Panebianco, da cedere al Comune: mq. 480

Aree destinate a Verde Pubblico attrezzato da cedere al Comune:

mq 45

Area destinata a socializzazione (Piazzetta coperta), da cedere al Comune: mq. 150

Area viabilità pubblica: mq 109

Totale aree da catasto: mq 784

Per eventuali maggiori superfici effettive da cedere al Comune, il soggetto attuatore rinuncia fin da ora ad ogni pretesa e di qualunque natura.

Art. 8 - Oneri

1. Il Soggetto Attuatore di costruzione scomputerà gli oneri da versare al Comune, in base alle disposizioni vigenti in materia al momento del rilascio del permesso di costruzione, mediante la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

A garanzia di tale adempimento, la Società G.L.M. S.r.l. ed aventi causa a qualsiasi titolo, presterà polizza fidejussoria assicurativa per l'importo complessivo risultante dal computo metrico allegato al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

Detta polizza sarà presentata prima del ritiro del permesso di costruire.

Per l'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione la Società GLM s.r.l., ed aventi causa a qualsiasi titolo, autorizza il Comune di Cosenza a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio possibile con espressa rinuncia ad ogni opposizione legale, giudiziaria e stragiudiziale a qualsiasi titolo per prelievi.

Art. 9 - Varianti

1. Il Comune ed il Soggetto Attuatore si riservano di concordare eventuali modeste modifiche e correzioni **planovolumetriche** che, rispettando le caratteristiche generali del Progetto, si rendano necessarie ed indispensabili per armonizzare il piano d'intervento con esigenze tecnico urbanistiche che si manifestino in fase esecutiva.

2. Le modifiche che non rispettano le caratteristiche del Progetto, saranno oggetto di variante da sottoporsi a nuova approvazione da parte della Giunta Comunale, e daranno seguito alla stipula di nuova convenzione.

Art.10 - Obiettivi comuni

Gli intervenuti si danno reciprocamente atto che obiettivo comune è la realizzazione del Progetto approvato con la citata deliberazione di Giunta Comunale in tutte le sue componenti pubbliche e private, per il raggiungimento dell'obiettivo di riqualificazione e miglioramento dell'intero quartiere, e pertanto, si impegnano a non ostacolare la sua corretta realizzazione.

Art. 11 - Spese

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto saranno a totale carico del Soggetto Attuatore. Per quanto attiene al trattamento fiscale del presente atto si invocano le norme di cui alla legge 28.6.1943 n° 666, **ancorché** relative ai Piani Regolatori, oltre all'applicazione di tutti gli altri ed eventuali

benefici più favorevoli. In particolare si chiede l'applicazione del comma secondo art. 20 della Legge 10/1977 così come introdotto dall'art. 1 comma 88 della legge 205/2017. Pertanto, l'atto è soggetto a imposta fissa, esente da imposta ipotecaria, imposta catastale e imposta di bollo.

Art. 12 - Riferimenti normativi

Per quanto non espressamente previsto al presente atto si fa riferimento alle leggi e ai regolamenti vigenti in materia ed in particolare alle norme di P.R.G., alle norme integrative del P.A.U., alla legge urbanistica 17.8.1942, n°1150, al D.P.R. n.380 del 6/06/2001, alla legge 10/77, alla legge 28.2.1985, n° 47, al D.lgs. 163/2006 e s.m.i. e D.P.R. 554/99, alla Legge Urbanistica Regionale n.19/02 e s.m.i. ed alle vigenti norme nazionali e regionali in materia.

Art. 13 - Trascrizioni

Si autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari, con esonero da ogni responsabilità al riguardo del Direttore dell'Agenda del Territorio di Cosenza - Servizio di Pubblicità Immobiliare -. Tutte le spese e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico del Soggetto Attuatore.

Art. 14

I costituiti prestano, infine, il loro consenso al trattamento dei dati personali in relazione alla presente operazione ed alla loro conservazione nella banca dati in conformità delle vigenti

disposizioni legislative.

I componenti dichiarano di aver richiesto e ricevuto oralmente informativa sul Regolamento Europeo n. 679/2016 (regolamento generale sulla protezione dei dati), prendono atto che il "trattamento" dei "dati personali" avviene solo per adempiere obblighi legali derivanti dalla prestazione professionale richiesta e per il tempo stabilito dalle leggi, e prestano all'uopo ogni opportuno consenso. Dichiarano, inoltre, di aver consapevolezza sulla normativa prevista dal D.Lgs. n. 231/2007 (Antiriciclaggio), e che lo scopo della presente operazione è quello dichiarato in atto, non sussistendo ulteriori finalità in frode o contrarie a legge, anche ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs. 10 marzo 2000 n. 74 (sottrazione al pagamento delle imposte). Le parti dichiarano di esonerarmi dalla lettura dell'allegato in quanto ne hanno piena ed esatta conoscenza.

Il presente atto è stato da me
Notaio letto alle parti che lo hanno approvato e sottoscritto alle
ore

Scritto da persona di mia fiducia a macchina ed integrato di mio
pugno su quattro fogli occupati per quindici pagine fin qui.