



CITTA' DI COSENZA

Settore 10 - Urbanistica

P.U.R.

(Programma Unitario di Riqualificazione)

Società COSEP S.R.L.

P.U.R. n. _____ del _____

Zona F3

SCHEMA DI CONVENZIONE

N.

del Repertorio N.

della Raccolta

**Convenzione per l'attuazione del
Programma Unitario di Riqualificazione**

Intervento in _____ Zona F3 _____

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____, in _____,
Dinanzi a me Dott. _____ Notaio in _____, iscritto presso il Collegio
Notarile dei Distretti Riuniti di _____,

SONO PRESENTI

1) Da una parte _____, che interviene al presente atto in nome, per conto e come legale rappresentante del COMUNE di COSENZA, C.F.: 00347720781, nella sua qualità di _____, in virtù dei poteri che le derivano dall'art.107, comma 3°, Lettera C del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, emanato con D.Lgs.n.267 del 18/08/2000.

2) Dall'altra parte _____, nato a _____ il _____ e domiciliato in _____ alla Via _____, C.F. _____ il quale interviene al presente atto per conto e in rappresentanza della Società " _____", con sede in _____ Via _____, iscritta presso la Camera di Commercio di Cosenza con il codice fiscale e numero d'iscrizione _____, a quest'atto debitamente autorizzato in virtù dei poteri derivatigli _____.

Detti comparenti, 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 la Ditta/Società _____, proprietaria dell'area oggetto dell'intervento, giusti atti

_____, così come descritta ed individuata al successivo Art. 3, dichiara che la stessa risulta libera da pesi, ipoteche o gravami di altra natura, come da attestazione notarile posta in allegato al presente atto sotto la lettera _____;

- che la medesima Ditta/Società " _____" ha proposto l'intervento edificatorio previsto nell'ambito del suddetto P.U.R. approvato, relativamente all'area di cui al punto precedente;

- che è stato rilasciato permesso di attività edilizia n° ____/_____, con obbligo di stipula di apposita convenzione per come precisato nella delibera di G.M. n° ____/_____ di approvazione del P.U.R. interessante le aree poste in _____;

- che è necessario procedere alla stipula della presente convenzione nel rispetto degli impegni previsti nella delibera di G.M. n° ____/____;

Tutto quanto in premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto, dovendosi addivenire alla stipula della convenzione definitiva per ogni conseguente effetto di legge, dal quale risultino:

- 1 - gli impegni e gli oneri a carico dei proprietari degli immobili,
- 2 - gli impegni assunti dall'Amministrazione Comunale,
- 3 - le garanzie per il completamento delle opere,
- 4 - _____

le parti convengono e stipulano quanto segue:

- il Sig. _____ nella qualità di _____ della Ditta/Società “_____” che in seguito Soggetto Attuatore, presta al Comune di Cosenza la più ampia e illimitata garanzia circa le proprietà e disponibilità degli immobili oggetto dell'intervento edificatorio comprensivo delle opere di urbanizzazione e ricadenti nel citato P.U.R. 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, in esecuzione della suddetta deliberazione di Giunta Municipale n° ____/_____, autorizza a procedere alla realizzazione dell'intervento edificatorio e delle previste opere pubbliche, relative i terreni di proprietà del Soggetto Attuatore, così come descritti e individuati al successivo Art. 3, di complessivi mq _____, siti in Cosenza alla _____, per una volumetria complessiva max pari a mc. _____ e If pari a max 4,5 mc/mq;

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 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 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 e 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

1. I terreni oggetto dell'intervento sono distinti in catasto nel modo seguente:

1) Foglio n.	Mappale n.	Superficie mq _____
2) Foglio n.	Mappale n..	Superficie mq _____
3) Foglio n.	Mappale n.	Superficie mq _____
4) Foglio n.	Mappale n.	Superficie mq _____
5) Foglio n.	Mappale n.	Superficie mq _____
6) Foglio n.	Mappale n.	Superficie mq _____

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

1) Mappale n.	Z.T.O. F3	per una Superficie di mq _____
2) Mappale n.	Z.T.O. F3	per una Superficie di mq _____
3) Mappale n.	Z.T.O. F3	per una Superficie di mq _____
4) Mappale n.	Z.T.O. F3	per una Superficie di mq _____
5) Mappale n.	Z.T.O. F3	per una Superficie di mq _____

Art. 4 – Obbligazioni

1. In fase di esecuzione del piano dovranno essere rispettate le caratteristiche planovolumetriche indicate nelle tavole del P.U.R. approvato e tutte le condizioni fissate nel dispositivo della Deliberazione di Giunta Comunale di approvazione del P.U.R. citata in premessa.

2. Laddove previsto, dovranno essere destinate a uso pubblico e/o cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale le opere e/o le superfici per come riportato nella tavola n. _____ del P.U.R. denominata " _____", che si allega al presente atto sotto la lettera _____

3. Laddove previsto, vengano eseguite le opere riportate negli elaborati del P.U.R. da realizzare sulle aree da destinare ad uso pubblico e/o da cedere al Comune secondo il Capitolato Speciale d'Appalto delle OO.PP. e riportate nei progetti esecutivi presentati presso il Comune ed approvati, completi del parere di congruità emesso dal Settore Infrastrutture, relativamente ai singoli permessi di costruire che, di volta in volta, si andranno a rilasciare.

4. Relativamente alle aree e alle opere di cui ai punti precedenti il Soggetto Attuatore ha presentato la proposta di frazionamento riportata nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera _____, dalla quale risulta che le aree a uso pubblico e/o da cedere al Comune di Cosenza riguardano le seguenti particelle:

1) Foglio n. _____	Mappale n. _____	Superficie mq _____;
--------------------	------------------	----------------------

2) Foglio n. _____	Mappale n. _____	Superficie mq _____;
3) Foglio n. _____	Mappale n. _____	Superficie mq _____;
4) Foglio n. _____	Mappale n. _____	Superficie mq _____;
5) Foglio n. _____	Mappale n. _____	Superficie mq _____.

5. Il Soggetto Attuatore si impegna a presentare, unitamente alla richiesta del rilascio del certificato di agibilità, anche parziale, il frazionamento definitivo approvato dall'UTE delle aree a uso pubblico e/o da cedere, con identificazione di numerazione propria e per singola area con destinazione diversa.

6. Il valore complessivo delle aree in cessione, ancorché gratuita, è pari ad € _____ (_____); detto valore è determinato in base a quanto stabilito dalla delibera di G.M. n.27 del 08/03/2002, rivalutato secondo gli indici ISTAT.

7. Vengano realizzati e concessi a uso pubblico gli spazi antistanti i complessi edilizi, limitatamente alle pertinenze dei singoli permessi di costruire da rilasciare.

8. Riguardo alle opere e agli impianti concessi in uso pubblico, restano a carico dei costruttori e degli aventi causa, acquirenti, ecc., gli oneri per la manutenzione ordinaria e straordinaria e i costi relativi alla pulizia, mentre saranno a carico del Comune il consumo di energia elettrica e la sostituzione delle lampade, limitatamente alla rete di pubblica illuminazione.

Art. 5 – Permessi di costruzione

1. L'esecuzione dei lavori edilizi è subordinata al rilascio del permesso di costruzione in conformità alle vigenti norme applicabili.

2. Il Comune di Cosenza concederà i permessi di costruzione attenendosi alla normativa edilizia, antisismica e urbanistica, in vigore al momento del rilascio, a quanto previsto dal P.U.R. approvato nonché alle previsioni del Piano Regolatore Generale e ogni altra norma applicabile.

3. Il Soggetto Attuatore si obbliga a presentare, unitamente ai progetti dei fabbricati, anche i progetti esecutivi di tutte le opere di urbanizzazione e di sistemazione delle aree esterne, per essere sottoposti all'approvazione dei competenti organi comunali.

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

5. A conclusione delle opere di cui al punto precedente, il Direttore dei lavori è tenuto a esibire certificazione sulla regolare esecuzione dei lavori corrispondenti a quelli previsti e approvati secondo quanto stabilito al precedente Art. 4, punto 3.

6. Il Dirigente del Settore competente o suo delegato, in rappresentanza del Comune di Cosenza, su richiesta del Soggetto Attuatore/titolare dei permessi di costruzione, 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/titolare dei permessi di costruzione.

7. Il Soggetto Attuatore/titolare dei permessi di costruzione si impegna a effettuare le modifiche e i completamenti necessari, rilevati nelle visite, entro i termini fissati dal Comune.

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

9. Finché non sia avvenuto il passaggio di proprietà al Comune, è obbligo del Soggetto Attuatore/titolare dei permessi di costruzione 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, anche parziale, esclusivamente quando:

- venga presentato il frazionamento definitivo approvato dall'UTE, secondo quanto stabilito al precedente Art. 4, punto 5;
- 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 dei 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 ad uso pubblico e/o da cedere a titolo gratuito al Comune, così come previste nelle tavole del P.U.R. approvato, sono così quantificate:

Aree destinate a _____ ad uso pubblico:	mq _____;
Aree destinate a _____ ad uso pubblico:	mq _____;
Totale aree	mq _____ (a1).
Aree destinate a strada pubblica da cedere al Comune	mq _____;
Aree destinate a _____ da cedere al Comune	mq _____;
Totale aree	mq _____.

2. In relazione all'attuazione delle previsioni del Piano Regolatore generale, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del P.U.R. e individuate nella tavola del progetto esecutivo denominata " _____ ", allegata al presente atto sotto la lettera _____, all'interno del P.U.R., sono reperite aree da destinare all'uso pubblico e/o da cedere gratuitamente al Comune ai sensi del comma 1, per una superficie totale di mq _____.(b = a1 + a2)

Art. 8 – Oneri

1. Il Soggetto Attuatore/titolare dei permessi di costruzione dovrà versare al Comune, in base alle disposizioni vigenti in materia al momento del rilascio del permesso di costruzione, gli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione.

Art. 9 – Varianti

1. Il Comune e il Soggetto Attuatore/titolare dei permessi di costruzione si riservano di concordare eventuali modeste modifiche e correzioni piano volumetriche che, rispettando le caratteristiche generali del P.U.R., si

dovessero rendere necessarie e indispensabili per armonizzare il piano d'intervento con esigenze tecnico urbanistiche, che si dovessero manifestare in fase esecutiva.

2. Le modifiche che non rispettassero le caratteristiche del P.U.R., 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 P.U.R. 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 della Ditta/Società. 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 con speciale riferimento all'art.20 della legge 28 gennaio 1977, n°10.

Art. 12 – Riferimenti normativi

Per quanto non espressamente previsto nel presente atto, si fa riferimento alle leggi e ai regolamenti vigenti in materia e, in particolare, alle norme di P.R.G., alle norme integrative del P.U.R., 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. e alle vigenti norme nazionali e regionali in materia.

Art. 13 – Trascrizioni

Il Soggetto Attuatore autorizza la trasmissione del presente atto nei registri immobiliari, con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero da ogni responsabilità al riguardo del Direttore dell'Agenzia 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.

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 su _____ fogli occupati per _____ pagine fin qui.

Integrato di mio pugno.