APPROVATO CON DELIBERA
DI C.C. N° 93 DEL 10.01.17 2017

COMUNE DI ROSETO DEGLI ABRUZZI

07 APR. 03

Piano di lottizzazione convenzionata di un comparto a progettazione unitaria sito in Roseto Nord – Viale Makarska – Borsacchio –

COMUNE DI ROSETO DEGLI ABRUZZI
07 APR. 2003
N. 8435

- SCHEMA DI CONVENZIONE -

(da stipularsi ai sensi dell'art. 28 della legge 17/8/1942, n° 1150 e successive modificazioni e dell'art. 23 della L.R. 18/4/1983,n° 18)

PREMESSO

- che i soci del Consorzio edificatorio "Mare Blu" sono proprietari di terreni siti nel Comune di Roseto degli Abruzzi , in prossimità della Via Makarska, distinti in catasto rustico al foglio 21, particelle: secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Roseto degli Abruzzi (TE) approvato con delibera n.1 del 10.01.1990 dal Consiglio Provinciale di Teramo e successive modificazioni ed in conformità della Legge Regionale 12.04.1983 n.18 nel testo vigente, in particolare dell'art.20 comma 8 - adeguamenti perimetrali -.
- che le aree sopra descritte sono ricomprese nel vigente PRG in comparto a progettazione unitaria di tipo 1, con destinazione zona B, sottozona B5, attuabile attraverso il ricorso al Piano di Lottizzazione convenzionata di cui all'art. 23 della Legge Regionale n. 18/83;
- che il Consorzio "Mare Blu" ha proposto all'Amm.ne Comunale l'attuazione delle suddette previsioni del PRG mediante un piano di lottizzazione convenzionato con l'Ente Comunale;
- che il Consiglio Comunale ha approvato il progetto di piano di lottizzazione, nonché lo schema di convenzione da stipulare con il Comune, con delibera di Consiglio Comunale n. _____ del _____;

tutto ciò premesso, l'anno ..... il giorno ..... del mese di ....., il sig. ..... , nella sua qualità di Dirigente del Comune di Roseto degli Abruzzi (TE), in seguito denominato nel presente atto "Comune", e il sig. Malignano Stuart Giuseppe in qualità di presidente del Consorzio "Mare Blu", con sede in Roseto degli Abruzzi, Via Palermo n. 5, in seguito denominato "lottizzante".

Art.1

La lottizzazione delle aree indicate in premessa avverrà in conformità delle norme stabilite dalla presente convenzione nonché del progetto del piano di lottizzazione che forma parte integrante e sostanziale del presente atto.

Il progetto di piano di lottizzazione si compone di:

- domanda del lottizzante;
- relazione e norme tecniche di attuazione;
- computo metrico estimativo del valore delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire a cura e spese del lottizzante;
- tavole grafiche.

Art.2

Il lottizzante si obbliga entro cinque anni, e comunque prima dell'abitabilità o agibilità di tutti gli edifici, a cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primarie indicate dall'art.4 della Legge 29.09.1964 n.847 e dell'art.44 della Legge 22.10.1971 n.865, ed individuate nelle tavole grafiche del progetto di piano di lottizzazione: precisamente l'area destinata a parcheggio pubblico di PRG avente superficie di metri quadrati _____circa e l'area destinata a verde pubblico avente la superficie di metri quadrati _____circa , che include altresì le aree da attrezzare a pista ciclabile - corsia , il tutto come riportato sui grafici di progetto.

Art.3

Il lottizzante si obbliga per se ed aventi causa ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria previste dal progetto di piano di lottizzazione, compreso la sistemazione dell'area a verde pubblico, in conformità alle prescrizioni comunali e a cederle gratuitamente al Comune.

Art.4

Il lottizzante si obbliga per se ed aventi causa ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria previste dal progetto di piano di lottizzazione, compreso la sistemazione dell'area a verde pubblico, entro cinque anni.

Non potrà, in ogni caso, essere rilasciata la licenza di abitabilità o agibilità, ai sensi e per gli effetti dell'art.4 del D.P.R. 22.04.1994 n.425 dei fabbricati ad uso privato se non sono state eseguite le opere di urbanizzazione primaria.

Art.5

Il lottizzante costituirà una cauzione presso la Tesoreria Comunale, attraverso apposita fideiussione o polizza assicurativa, pari al valore delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire, così come stimato nel computo metrico estimativo allegato al progetto di piano di lottizzazione.

Detto deposito sarà soggetto ad aggiornamento periodico annuale con riduzioni progressive in relazione allo stato di avanzamento delle opere di urbanizzazione primarie dichiarate dal lottizzante e verificate entro 60 gg. dal Comune.

In caso di mancata verifica entro tale termine, il lottizzante procederà alla riduzione della cauzione proporzionalmente alla stato di avanzamento dei lavori dichiarato.

Nella realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria il lottizzante dovrà attenersi alle prescrizioni preventive ed in corso d'opera del Comune e degli Enti o Società erogatrici dei servizi.

Il Comune procederà al collaudo delle opere di urbanizzazione primaria realizzate dal lottizzante in contraddittorio entro novanta giorni dal verbale di ultimazione delle opere stesse.

Solo dopo il collaudo di dette opere saranno rilasciate le licenze di abitabilità e agibilità degli edifici.

Il collaudo equivale a consegna gratuita delle opere stesse al Comune e fino a tale epoca il lottizzante rimarrà responsabile della manutenzione.

Art.6

A parziale alternativa, al fine di razionalizzare alcune opere di urbanizzazione primaria nel territorio tra la ferrovia ed il mare a nord di Roseto capoluogo, quali ad esempio la rete acque nere, la rete idrica e la rete gas, il Comune potrà predisporre per le stesse un progetto a valenza più generale ed entro un anno notificare al lottizzante la volontà di realizzare a propria cura e spese l'opera progettata.

8435 - 2

In tale ipotesi il lottizzante dovrà corrispondere, entro 60 gg. in proporzione a quanto stabilito dal Comune, il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare a cura del Comune, secondo quanto disposto dall'art.5 della Legge 10/1977.

A garanzia di tale corrispettivo, il lottizzante in aggiunta a quanto previsto dall'art.5, costituirà una cauzione presso la Tesoreria Comunale, attraverso apposita fideiussione o polizza assicurativa pari al valore, come stimato in computo metrico, delle opere di urbanizzazione primaria, quali ad esempio la rete acque nere, la rete idrica e la rete gas, che il Comune potrebbe realizzare a propria cura.

Contemporaneamente alla corresponsione del corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire a cura del Comune, o comunque allo scadere del primo anno qualora il Comune non abbia notificato al lottizzante la volontà di realizzare a propria cura alcune opere di urbanizzazione primaria, il Comune restituirà la relativa cauzione.

Il lottizzante potrà chiedere la riduzione del deposito cauzionale di cui all'art.5 limitatamente al corrispettivo valore, indicato nel computo metrico estimativo allegato al progetto di piano di lottizzazione, delle opere di urbanizzazione primaria da eseguirsi a cura del Comune.

Il Comune verificherà entro 60 gg. la richiesta riduzione del deposito cauzionale di all'art.5.

In caso di mancata verifica entro tale termine il lottizzante procederà alla riduzione della cauzione secondo quanto dallo stesso richiesto.

Il Comune si impegna a realizzare entro tre anni dalla stipula della presente convenzione almeno parte delle opere di urbanizzazione primaria da eseguirsi a cura del Comune, funzionanti e funzionali al piano di lottizzazione.

Art.7

I progetti planivolumetrici degli edifici del piano di lottizzazione, in particolare per le parti fuori terra, indicano le sagome di massimo ingombro degli stessi; l'altezza degli edifici fuori terra non deve superare m._____ ed il loro fronte mare non deve superare m._____ mentre la distanza degli stessi dall'area demaniale è superiore a m._____.

Il piano di lottizzazione definisce le destinazioni d'uso, le sagome di massimo ingombro dei fabbricati fuori terra e la superficie edificabile complessiva; tutti gli altri elementi - logge, porticati, impianti sportivi all'aperto, piano interrato a servizi e garage - potranno subire variazioni nella fase di progettazione esecutiva nei limiti delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.

I progetti delle opere di urbanizzazione primaria del piano di lottizzazione potranno essere meglio definiti e realizzati sulla base delle prescrizioni preventive o in corso d'opera del Comune e degli Enti o Società erogatrici dei servizi.

In particolare al fine di garantire uniformità di intervento per l'arredo urbano, il lottizzante si obbliga per se ed aventi causa a recepire qualsiasi prescrizione preventiva o in corso d'opera che l'Ufficio Tecnico Comunale vorrà fare per la scelta della pavimentazione dei marciapiedi, dei pali della pubblica illuminazione, delle essenze per il verde pubblico, ecc.

Art.8

Le opere di urbanizzazione da realizzare a cura e spese del lottizzante, per quanto previsto all'art.6, inizieranno entro il primo mese dopo un anno e termineranno entro cinque anni dalla stipula della presente convenzione.

Art.9

La destinazione d'uso degli edifici previsti nel piano di lottizzazione è parte residenziale e parte turistica - alberghiera , così come definita dalla Legge 17.05.1983 n.217.

Per tale ultima destinazione d'uso, l'indice di utilizzazione fondiario 0,55 mq/mq è aumentato del 50% e quindi risulta pari a 0,825 mq/mq.

Sanzioni generali e prescrizioni permutamenti di destinazione d'uso del PdiL:

Le destinazioni d'uso degli edifici devono essere quelle previste dalla specificata zona di PRG come precisate nel PdiL: non sono consentite destinazioni d'uso diverse, anche se realizzate senza opere edilizie.

Per l'inosservanza a tale disposizione sarà applicato, quale sanzione amministrativa, il ripristino della originaria destinazione assentita con la presente lottizzazione e specifica concessione edilizia, comportante ciò, totale difformità alle singole concessioni edilizie e alle prescrizioni del PdiL. ai sensi delle vigenti leggi in materia: legge 28 febbraio 1985, n. 47 e LR 52/89.

Sanzioni specifiche per garantire l'attuazione della quota minima alberghiera o attrezzature turistiche ricettive, con destinazione da mantenere con atto registrato e trascritto:

l'attuazione degli interventi urbanistici ed edilizi previsti con la lottizzazione deve avvenire sulla base di programmi triennali con i quali deve essere garantita anche la realizzazione, in modo proporzionale, della percentuale minima prevista dalle NTA del vigente PRG, di interventi di edilizia alberghiera.

Programmi successivi possono essere avviati ed attuati solo ad avvenuta realizzazione della precedente quota di edilizia alberghiera.

La completa realizzazione può essere eventualmente sostituita con impegni fideiussori di importo pari alle opere da realizzare o completare.

L'avvio di un successivo programma d'attuazione del PdiL. può, alternativamente, essere autorizzato previo atto di cessione a prezzi di esproprio per opere pubbliche delle aree dei lotti alberghieri al Comune che , previa specificata valutazione del Consorzio Comunale, deve stabilire se le aree stesse vanno al patrimonio o demanio pubblico come onere per opere di urbanizzazioni primarie o secondarie o se è necessario procedere alla vendita, attraverso asta pubblica, per la realizzazione della quota minima di edilizia alberghiera o per attrezzature turistiche ricettive. Nel caso di interventi in lotti a destinazione mista si dovrà comunque procedere alla cessione dei diritti edificatori.

Le somme introitate dal Comune con la vendita dei lotti o cessione di diritti edificatori saranno, decurtate di tutte le spese effettivamente sostenute, retrocesse ai relativi proprietari.

Le aree in questione, alla scadenza del programma d'intervento, fino all'eventuale trasferimento di proprietà saranno comunque utilizzate come spazi pubblici ad integrazione delle opere di urbanizzazioni del comparto.

Art.10

Qualora il lottizzante procederà ad alienare le aree lottizzate, in tutto o in parte, dovrà trasmettere agli acquirenti tu01tti gli oneri della presente convenzione.

Il lottizzante ed i suoi aventi causa resteranno responsabili pro quota nei confronti del Comune per l'adempimento degli obblighi previsti dalla presente convenzione.

Il lottizzante ed i suoi aventi causa potranno richiedere di variare il progetto del piano di lottizzazione nei limiti delle previsioni del P.R.G. anche dopo la stipula della presente convenzione, salvo approvazione del Comune.

Art.11

Così come disposto con delibera di Consiglio Comunale n. _____ del _____:

- la strada pedonale posta ad ovest sarà realizzata con larghezza di mt. 3,50;

Art.12

Per quanto non contenuto nel presente atto si fa riferimento alle leggi e regolamenti in vigore, sia generali che comunali, ed in particolare alla legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni.

Eventuali controversie derivanti dall'applicazione della presente convenzione saranno differite ad un collegio di tre arbitri , due scelti rispettivamente da ciascuna parte ed il terzo d'accordo o, in difetto, dal Presidente del Tribunale di Teramo. Il collegio arbitrale giudicherà secondo le norme di diritto, ivi compreso ricorso all'equità, entro il termine di novanta giorni dall'accettazione della nomina, in via definitiva.

Le parti autorizzano la trascrizione del presente atto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Teramo esonerando il Conservatore da ogni responsabilità.

Si rinuncia all'ipoteca legale.

Ai fini fiscali si invocano i benefici fiscali di cui agli articoli 73 e 74 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 ed ulteriori modificazioni ed integrazioni.

Le spese del presente atto e dipendenti sono a carico del Consorzio lottizzante.

8635-5