

Repertorio n. [redacted]

Raccolta n. 8 [redacted]

CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE AL SENSI DELL'ART.28 DELLA LEGGE 1150/42 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI.

REPUBBLICA ITALIANA

Il diciannove maggio duemilasei in Grosseto e nel mio studio.
(Grosseto, 19/05/2006)

Innanzi a me [redacted] ANO, notaio in Grosseto, ivi residente con studio in [redacted]

SONO PRESENTI

[redacted] notaio a Grosseto il [redacted] dicembre 1997, nella sua qualità di responsabile dell'Amministrazione del Comune di Campagnatico che dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma in nome e per conto del Comune di Campagnatico, con sede in Campagnatico, Piazza Garibaldi n. 13, codice fiscale e partita IVA 00216410530 nominato con decreto sindacale in data 4 aprile 2006 prot. 4604, a quanto appreso autorizzato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 23 dicembre 2005 n. 57 che, copia conforme rilasciata dal Segretario del suddetto Comune in data 2 gennaio 2006, si allega al presente atto sotto la lettera "A", omessane la lettura per dispensa avutane dai costituiti;

[redacted] il giorno [redacted] domiciliata per la carica presso la sede sociale, la quale interviene al presente atto in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della [redacted] [redacted] sede in Grosseto, [redacted] codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Grosseto [redacted] iscritta al R.E.A. di Grosseto al n. [redacted] a ciò autorizzata in virtù di delibera del Consiglio di Amministrazione in data 15 maggio 2006 che, in estratto autentico redatto da me notaio in data odierna rep. n. 29079 si allega al presente atto sotto la lettera "B". Detti costituiti, della cui identità personale, qualifica e poteri io notaio sono certo,

Premesso

- che la [redacted] e' proprietaria di un appezzamento di terreno sito nel Comune di Campagnatico, in Località' Arcille, della superficie complessiva di mq. 6970 (metri quadrati seimilanovecentosettanta), censito al Catasto Fabbricati di Campagnatico al Foglio di mappa 120, particella 58 subalterno 1, località Arcille snc, piano T, area urbana, mq. 6970;
- che nello strumento urbanistico vigente del Comune di Campagnatico è inserito per mq. 6.779,57 (seimilasettecentosettantanove virgola cinquantasette) come Sottozona C.C.4 edificabile residenziale;
- che il predetto proprietario ha presentato un progetto di

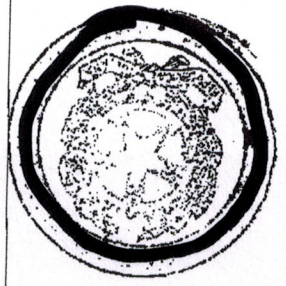
Registrato a Grosseto il - 6 GIU. 2006 al n. 1033 vol

Trascritto a GROSSETO il 15 GIU. 2006 al n. 10672 d'o al n. 6723 for

COMUNE DI CAMPAGNATICO

18 SET, 2006

PROT N° 12886
CL. 1 FASC. 1



Firma Dr. PASTA MICHIEL E Emesso Dr. NAMMIDI CA EIDMA NIMI IERATA Scritta: 64041457200604

Lottizzazione, redatto [redacted] di [redacted], approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 57 del 23 dicembre 2005 esecutiva di approvazione dello schema di convenzione e di adozione del Piano di lottizzazione. Tutto ciò premesso, i costituiti convengono e stipulano quanto segue.

ART.1

La narrativa che precede nonché gli atti allegati alla presente convenzione, formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART.2

Il Comune di Campagnatico, in persona del Responsabile dell'Area Urbanistica [redacted], in esecuzione della delibera consiliare esecutiva n. 57 del 23 dicembre 2005, autorizza il piano di Lottizzazione del terreno di proprietà della [redacted] redatto [redacted] per complessivi 6 (sei) elaborati depositati agli atti del Comune.

La Lottizzazione C.C.4 comprende il terreno sito in Campagnatico, frazione Arcille, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Campagnatico al Foglio 120, particella 58 subalterno 1/parte, per una superficie di complessivi . metri quadrati 6.779,57 (seimilasettecentosettantanove virgola cinquantasette).

ART.3

La [redacted] proprietaria dell'area interessata al presente atto di Lottizzazione, che più in là sarà semplicemente indicata come "ditta lottizzante", si obbliga a provvedere completamente a propria cura e spese e con l'osservanza delle condizioni e modalità più avanti precisate, alla realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione:

- 1) costruzione della rete stradale compresi parcheggi pubblici relativa alla Lottizzazione, quale riportata nella tavola 5.6.3 Strade pubbliche e 3.3.2 Uso del Suolo, come da allegati "C" e "D";
- 2) costruzione delle opere di acquedotto in conformità della tav. 5.6.2 dell'inserito allegato "E";
- 3) costruzione di tutte le opere di fognatura bianca e nera in conformità della tav. 5.6.2 dell'inserito allegato "E";
- 4) costruzione, d'intesa con il Comune e l'ENEL della rete di distribuzione di energia elettrica per uso privato, compresa la eventuale realizzazione di una cabina elettrica a servizio dell'area in conformità della tav. 5.6.4 dell'inserito allegato "F";
- 5) costruzione dell'impianto di illuminazione a servizio della rete stradale anzidetta e degli altri spazi destinati ad uso pubblico in conformità della tav. 5.6.1 dell'inserito allegato "G";

so di 6) costruzione, d'intesa con il Comune e la Società per la infrastrutturazione delle comunicazioni telefoniche, della rete telefonica, in canalizzazioni polifere e relativi pozzetti d'ispezione in conformità della tav. 5.6.1 dell'inserito allegato "G";

7) sistemazioni degli spazi di verde pubblico in conformità della tav. 5.6.3 dell'inserito allegato "C", con alberature e attrezzature previste negli elaborati progettuali;

8) cessione, senza corrispettivo, al Comune di Campagnatico, delle aree, opere, impianti e manufatti di cui alle precedenti opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, verde pubblico) (allegato "D");

9) manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree, opere, impianti e manufatti secondo quanto precisato più avanti.

10) realizzazione impianto di distribuzione gas in rete sotterranea, collegato con la rete di distribuzione del concessionario comunale GEA spa o altro concessionario, o con installazione di unico impianto stoccaggio per l'intera lottizzazione, previa autorizzazione espressa da parte della Giunta Comunale;

11) Realizzazione della strada di PRG di accesso alla lottizzazione, strada esterna al lotto che congiunge lo stesso con la piazza Manzoni, così come individuata e progettata dall'Ufficio tecnico comunale (tavola allegata alla presente) come da delibera della Giunta Municipale n. 34 del 23 marzo 2006 (allegato "H");

Tutte le opere di urbanizzazione primaria saranno realizzate in conformità di progetti esecutivi che verranno sottoposti all'approvazione Comunale in modo da ottenere il permesso di costruire ai sensi del D.P.R. 380/2001 e della Legge regionale 1/2005, congiuntamente alla progettazione esecutiva degli edifici previsti dalla lottizzazione.

Tali progettazioni delle opere di urbanizzazione dovranno essere unitarie cioè riferite alla intera area lottizzabile, ferma la possibilità di eseguire le opere a stralci funzionali ai singoli comparti edificatori che dovranno essere individuati e successivamente potranno essere realizzati singolarmente. (Si precisa che la progettazione e realizzazione congiunta delle opere di urbanizzazione ed edifici è la condizione minima di realizzabilità degli interventi interni ai comparti precitati, i quali ovviamente, qualora siano realizzate prima le opere di urbanizzazione sono da queste svincolate come tempi di realizzazione).

ART.4

Tutte le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere eseguite in conformità del grado qualitativo in uso per le opere pubbliche comunali, entro il termine di 10 (dieci) anni dalla stipula della convenzione o comunque entro i termini, inferiori a quello massimo sopra indicato, degli eventuali stralci funzionali dei comparti di cui sopra.



Direzione, assistenza, collaudo delle opere effettuate secondo le norme vigenti per le opere pubbliche in quanto applicabili saranno a totale carico della ditta lottizzante riservandosi l'Amministrazione Comunale l'alta sorveglianza sulla esecuzione dei lavori e la nomina del collaudatore anche in corso di opera.

In caso di non rispondenza delle opere ai disegni di progetto o di deficienza della qualità e quantità dei materiali, l'ufficio Tecnico Comunale, che avrà libero accesso ai cantieri, può ordinare la immediata sospensione delle opere non eseguite a perfetta regola d'arte e l'allontanamento dai cantieri dei materiali non ritenuti idonei, così come può ordinare una diversa esecuzione delle opere in dipendenza del loro inserimento, sotto il profilo tecnico, nell'insieme dei servizi del Comune di Campagnatico.

Tutte le opere potranno essere collaudate in corso d'opera secondo la discrezionale volontà dell'Amministrazione Comunale ed a spese della ditta lottizzante. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione potrà avvenire anche per stralci, sulla base di progetti che devono riportare l'approvazione dell'Ufficio Lavori Pubblici, ma sempre congiuntamente a ciascun progetto stralcio di realizzazione dei manufatti a cui le stesse sono funzionali ed in conformità del progetto generale di urbanizzazione. Resta inteso che il completamento delle opere di urbanizzazione a seguito di un primo stralcio funzionale non comporta la presentazione congiunta delle opere interne ai lotti.

ART.5

Le strade dovranno essere costruite in modo da garantire agibilità e sicurezza di traffico, rapido deflusso delle acque piovane ed idonea sistemazione degli spazi laterali, ove necessario.

La cessione e consegna delle sedi stradali e degli impianti su di esse realizzati avverrà entro quattro mesi dalla data di approvazione degli atti di collaudo da parte dell'Amministrazione Comunale, collaudo che avverrà non prima di un anno dall'avviso di ultimazione dei lavori, da darsi da parte della ditta lottizzante a mezzo di lettera raccomandata. Sino al momento della consegna totale al Comune, la rete stradale sarà soggetta al regime delle strade private, gravate da diritto di pubblico transito e la manutenzione ordinaria e straordinaria farà carico alla ditta lottizzante.

La ditta lottizzante si impegna per sé e per i suoi aventi causa a consentire il passaggio di autolinee di pubblico trasporto sulla rete stradale prima della sua cessione al Comune senza obbligo per il Comune stesso al pagamento di contributi o indennizzi di sorta.

ART.6

Per la realizzazione della rete di distribuzione dell'acqua per uso potabile dovranno essere tenuti presenti i bisogni

dell
dell
sarà
Per
lott
a)
comu
impi
elet
dist
ditt
Ente
defi
oper
dist
b)
dal
pubb
c)
affe
ad
loca
tele
dell
La
Com
urba
urba
qua
impe
Camp
le
alle
mq.
vir
(me
ver
vir
d'o
Il
ade
app
mat
L'i
pri
met
con

attuare
quanto
lizzante
glianza
datore
rogetto
riali,
so ai
opere
to dai
ne può
za del
ne dei
l'opera
azione
uzione
e per
ortare
sempre
azione
ed in
Resta
ione a
ta la
antire
delle
erali,
pianti
a data
parte
prima
rsi da
adata.
a rete
ivate,
nzione
ante.
aventi
bblico
ne al
to di
acqua
isogni

della popolazione insediata e le esigenze di collegamento della rete stessa con gli impianti primari esistenti. La rete sarà realizzata in conformità alle prescrizioni dell'ATO.

ART.7

Per quanto riguarda i servizi elettrici e telefonici la ditta lottizzante assume i seguenti impegni:

- a) provvedere a sue spese, su progetto esecutivo redatto o comunque approvato dall'ENEL, alla realizzazione degli impianti necessari alla distribuzione della energia elettrica. La esecuzione dei lavori sarà effettuata dall'Ente distributore (ENEL) o, qualora questo lo consenta, della ditta lottizzante sotto il controllo tecnico del predetto Ente e quindi con collaudi in corso d'opera e collaudo definitivo da eseguirsi a cura dell'Ente medesimo. Tutte le opere eseguite verranno cedute senza corrispettivo all'Ente distributore interessato;
- b) provvedere a sue spese, su progetto esecutivo approvato dal Comune, alla realizzazione degli impianti necessari alla pubblica illuminazione con le modalità di cui sopra;
- c) per quanto riguarda le predisposizioni telefoniche afferenti la lottizzazione, la ditta lottizzante si impegna ad assumere gli oneri relativi prendendo accordi con la locale agenzia per le infrastrutture delle comunicazioni telefoniche, la quale provvederà all'emissione di progetti delle opere ed a fornire l'assistenza tecnica necessaria.

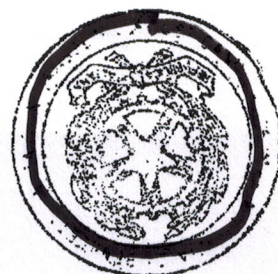
ART.8

La ditta lottizzante si impegna a trasferire direttamente al Comune tutte le aree utilizzate per le opere di urbanizzazione nonché gli impianti e le attrezzature di urbanizzazione liberi tutti da vincoli, oneri e passività di qualsiasi genere. In particolare, la ditta lottizzante si impegna a trasferire, senza corrispettivo, al Comune di Campagnatico, nel termine di cui all'ari. 5, secondo comma, le aree indicate nella tav. 3.3.2 dell'inserto come sopra allegato sotto la lettera "D" e così descritto: - strade per mq. 1.532,71 (metri quadrati millecinquecentotrentadue virgola settantuno) circa, - parcheggi pubblici per mq 193,01 (metri quadrati centonovantatré virgola zero uno) circa, - verde pubblico per mq 1.946,85 (mille novecento quarantasei virgola ottantacinque) circa, (salvo varianti in corso d'opera).

ART.9

Il regime degli oneri di urbanizzazione e le modalità di adempimento saranno comunque quelli derivanti dalla applicazione delle leggi statali e regionali vigenti in materia.

L'importo di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'ari. 3 del presente atto, come da computo metrico estimativo vistato dall'UTC, andrà in detrazione dei contributi predetti afferenti la urbanizzazione primaria fino



impianto di fognatura, rete idrica potabile e rete di distribuzione di energia elettrica ed illuminazione pubblica. L'acquirente si impegna, pertanto ad osservare in proprio le norme circa la edificazione ed utilizzazione delle aree ed edifici nonché ad inserire le clausole di cui al presente comma ed ai precedenti nel contratto di ulteriore trasferimento nonché ad inviare al Comune di Campagnatico, a mezzo di lettera raccomandata, copia autentica della relativa nota di trascrizione. Tali cause dovranno essere specificatamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art. 1341 C.C.

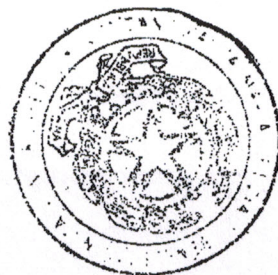
ART.13

In caso di inadempienza della ditta lottizzante ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, il Comune, previa messa in mora, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori ed il rilascio dei permessi a costruire nella zona che, a suo giudizio, riterrà interessata dalla inadempienza, nonché a procedere di ufficio in danno della parte inadempiente, previo formale preavviso di giorni 15 (quindici).

Avvenuto l'adempimento o la esecuzione in danno e previo rimborso delle spese sostenute dal Comune, saranno revocati i provvedimenti di sospensione del rilascio dei permessi a costruire. Il Comune potrà, inoltre, dichiarare, in danno della ditta lottizzante, la decadenza della presente convenzione per la parte non eseguita al verificarsi di uno solo dei seguenti casi:

- a) il ritardo di oltre due anni rispetto ai termini fissati dai precedenti artt. 3-4-5-8, per attuazione di quanto ivi previsto, salvo casi di forza maggiore;
- b) l'esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità, comprovata, dai progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della convenzione;
- c) la mancata reintegrazione, nel termine fissato dal Comune, delle fidejussioni di cui all'articolo seguente;
- d) il rifiuto a stipulare gli atti di cessione dei beni e dei servizi, come previsto dalla convenzione;
- e) il mancato adempimento degli obblighi in materia di imposta di registro inerenti alla presente convenzione o ad essa conseguenti;
- f) il mancato inserimento, nei contratti di vendita dei lotti, delle clausole di cui all'art. 12;
- g) le reiterate e gravi violazioni alle norme contenute nella presente convenzione.

La dichiarazione di decadenza totale o parziale, mentre comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti alla ditta lottizzante per effetto della convenzione determinerà, altresì, la acquisizione di diritto da parte del Comune della piena proprietà e disponibilità delle opere e delle aree,



senza alcun obbligo da parte del Comune medesimo a compensi o rimborsi di qualsiasi natura e salvo in ogni caso il risarcimento dei danni, con acquisizione delle garanzie presentate ai sensi dell'art. 14.

ART.14

A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni nascenti dalla presente convenzione, la ditta lottizzante ha costituito fidejussione assicurativa rilasciata ~~in data 12 maggio 2006~~ dalla ~~Assitalia Agenzia Generale di Grosseto n. 0410013491~~ per l'importo di euro ~~57.145,00~~ (euro ~~cinquantasettemilacentocinquante~~), corrispondente all'intero costo complessivo presunto delle opere di urbanizzazione primaria, comprensivo dell'importo di lievitazione probabile dei prezzi del 20% (venti per cento). Tale garanzia potrà essere ridotta nell'importo ogni qualvolta le opere saranno eseguite, collaudate e potrà essere estinta completamente al momento in cui sarà stato adempiuto a tutti gli obblighi contenuti nel presente atto, previa autorizzazione comunale.

La ditta lottizzante si impegna comunque a reintegrare la fidejussione medesima qualora essa venisse utilizzata, in tutto o in parte, a seguito di inadempienza.

Si da atto che nel contratto fidejussorio è stata inserita la specifica clausola che impegna l'Istituto fidejussorio a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, con esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 C.C. e senza attendere la pronuncia del Giudice.

ART.15

Tutte le contestazioni che potessero sorgere sulla entità delle esecuzioni delle opere di urbanizzazione, saranno decise da un collegio arbitrale composto da un Magistrato, con funzione di Presidente, nominato dal Presidente, del Tribunale di Grosseto e da due arbitri nominati rispettivamente dal Comune e dalla ditta lottizzante.

ART.16

La presente convenzione sarà trascritta integralmente a carico della ditta lottizzante, sui beni indicati in premessa e precisamente:

i terreni siti in Campagnatico, frazione Arcille e distinti in Catasto Fabbricati del Comune di Campagnatico al Foglio 120, mappale 58 subalterni 1/parte, per una superficie complessiva di metri quadrati 6.779,9 (seimilasettecentosettantanove virgola cinquantasette).

Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, parti mi consegnano il certificato di destinazione urbanistica relativo al terreno in oggetto, rilasciato dal Comune di Campagnatico in data odierna prot. 6753, che allega al presente atto sotto la lettera "I".

Le spese del presente atto nonché quelle di trapasso del

compensi o aree e degli impianti al Comune di Campagnatico sono a carico
caso il della ditta lottizzante, la quale invoca tutte le
garanzie agevolazioni fiscali in materia.

I compensi e le spese, compresi gli oneri tributari per il
rilascio delle fidejussioni nonché gli oneri per la
picchettazione, misurazione e frazionamento delle aree
cedute, faranno carico alla ditta lottizzante o agli aventi
causa. Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati
dei quali hanno piena conoscenza.

ART.17

Il Conservatore dei Registri Immobiliari è dispensato
espressamente dall'iscrivere l'ipoteca legale con esonero da
qualsiasi responsabilità.

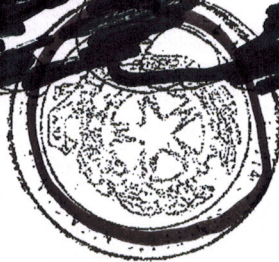
Di questo atto, scritto da persona di mia fiducia con mezzo
elettronico e in parte di mia mano su diciassette facciate di
cinque fogli ho dato lettura ai costituiti che lo approvano.

Firmato: ~~Luca Franceschetti~~ ~~Paola Maria~~
~~Notario~~

** *** **

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
CHE SI RILASCIAMO PER USO *del COMUNE*

GROSSETO - 6 GIU. 2006



Firma No. BACIA MICHELE E Emessa No. NAMIDI CA EDINA CIVI ERICATA Scatola: 6404155700681

nti dalla
ostituito
ggio 2006
1100184591
(euro
spondente
opere di
orto di
cento).
rto ogni
e potrà
arà stato
nte atto,
egrare la
zzata, in
nserita la
ussorio a
il Comune,
do comma
uncia del
entità e
saranno
agistrato
ente, de
nominat
almente
n premess
e distint
al Fogli
superfici
6.779,5
e).
n. 380,
estinazion
sciato da
53, che
vasso del