

All. "A" alla proposta di  
determinazione n° \_\_\_\_\_  
del \_\_\_\_\_

**ATTO DI CESSIONE VOLONTARIA CON ESECUZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA  
AI SENSI DELL'ARTICOLO 16 DEL D.P.R. 380/01**



Repertorio nr.

Raccolta nr.

Anno 2019

REPUBBLICA ITALIANA

REGIONE SICILIANA

PROVINCIA DI PALERMO

COMUNE DI PARTINICO

Convenzione ai sensi dell'art. 20 della legge 17 Agosto n. 1150 e della L.R. 27 Dicembre 1978 n. 71 e successive modifiche ed integrazioni,

**L'anno duemiladiciannove, il giorno ..... del mese di .....  
in Partinico e nel mio ufficio sono comparsi davanti a me .....,  
segretario del Comune autorizzato al rogito dei contratti in forma pubblica  
amministrativa nell'interesse dell'Ente ai sensi delle vigenti disposizioni di  
legge, i Sig.ri:**

- Arch./Ing./Geom. .... nato a ..... il  
..... nella sua qualità di responsabile dell'U.T.C. del Comune di  
Partinico, il quale dichiara di intervenire in nome e per conto e nell'interesse  
dell'Ente che rappresenta, che in prosieguo sarà indicato con la dizione di  
Amministrazione;
- La Franca Salvatore, che in prosieguo sarà indicata con la dizione di  
lottizzante, nato a ..... il ....., C.F. ...., residente a Partinico  
via ....., Amministratore Unico e Rappresentante Legale della società  
"BL Capital s.r.l.", con sede a Partinico in via Mulini 10, P.IVA  
04762500827, la quale interviene nella qualità di proprietaria dell'area di  
terreno individuata al NCT del Comune di Partinico al foglio 13 particelle  
345 – 343 -172 - 499 – 576 - 344;

Detti comparenti, aventi i requisiti di legge richiesti e della cui identità personale io Segretario comunale sono certo convengono e stipulano quanto appresso segue,

premettendo:

- che il Comune di Partinico è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con Decreto Assessoriale nr. ....del ..... il quale individua le zone di piano in cui l'edificazione è subordinata alla previa formazione di un piano di lottizzazione da sottoporre all'approvazione degli organi competenti;
- che la lottizzante è proprietaria dell'area sita in Partinico C. da Garofalo contraddistinta in catasto al foglio di mappa n. 13, particelle 345 – 343 -172 - 499 – 576 – 344;
- che la predetta area ha una estensione catastale e reale complessiva di mq 7.212, destinata per complessivi 5.821,41 mq, dal PRG vigente a zona territoriale omogenea contraddistinta con il simbolo "C2" e con densità territoriale di 0,60 mc/mq e densità fondiaria di 0,70 mc/mq;
- che per l'utilizzazione dell' area a scopo edificatorio è stato predisposto il Piano di Lottizzazione a firma dell' Ing. Pietro Cutrona, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n. 6369;
- che il Piano di lottizzazione ha avuto parere favorevole dal Responsabile del settore Edilizia Privata in data .....;
- che il Responsabile del settore Edilizia Privata in data.....ha approvato lo schema della presente convenzione con determinazione nr..... del .....,

- e che la lottizzante dichiara di essere in grado di assumere tutti gli oneri ed impegni contenuti nella presente convenzione, e di volere trasferire al Comune l'area da destinare alla viabilità pubblica di progetto, per una superficie di mq. 1.390,59 e di monetizzare, in conformità a quanto previsto dall' art. 14 della L.R. 71/78, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura di ..... mq./ab. (Circ. n.2 del 03.02.1979 Ass. to Reg. le Territorio ed Ambiente).

#### TUTTO CIO' PREMESSO

Volendosi ora redigere il contratto definitivo di detta convenzione fra le suddette parti, si conviene e si stipula quanto segue:

##### Art. 1

##### - Narrativa -

Le parti contraenti riconoscono come rispondenti alla loro volontà la premessa di narrativa, che forma parte integrante e sostanziale del presente atto e la confermano in ogni sua parte, ad essa assegnando il medesimo valore dei patti contrattuali che seguono.

La parte lottizzante si impegna ed obbliga in solido, anche per gli aventi causa a qualunque titolo, di osservare e di fare osservare la seguente convenzione.

##### Art. 2

##### - Oggetto e durata della convenzione -

La convenzione ha per oggetto un'area posta a valle della via Garofalo e confina a Sud Est con la via Garofalo, a Nord Est ed a Sud Ovest con altre proprietà ed a Nord Ovest risulta essere delimitata dal Torrente Sardo; La durata della presente convenzione, ossia i termini stabiliti per l'attuazione degli interventi dei

Piano di Lottizzazione in questione, sarà di anni 10 (dieci) a partire dalla data di stipula della presente convenzione.

### Art. 3

#### - Contenuto della Convenzione -

La presente Convenzione disciplina l'urbanizzazione e l'utilizzazione a scopo edificatorio dell'area sopracitata, in base alle caratteristiche tipologiche e secondo le norme contenute:

- a) nella Legge Urbanistica 17 Agosto 1942 nr. 1150;
- b) nella legge 06 Agosto 1967 nr. 765;
- c) nel D.M. 02 Aprile 1968 nr. 1444;
- d) nella Legge 22 Ottobre 1971 nr. 875,
- e) nella Legge 28 Gennaio 1977 nr. 10;
- f) nella Legge 05 Agosto 1978 nr. 457;
- g) nella Legge Regionale 27 Dicembre 1978 nr. 71;
- h) nel PRG del Comune di Partinico,
- i) nelle norme di attuazione del Piano di Lottizzazione;

### Art. 4

#### - Cessione dell'area - Urbanizzazione primaria e secondaria -

La lottizzante, in relazione al disposto del quarto comma lettera (a) dell'Art. 14 della L.R. 27/12/1978 nr. 71 si obbliga, per se stessa e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune l'area necessaria per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria: strada di viabilità pubblica. Detta area indicata nel Piano di Lottizzazione è della superficie complessiva di mq. 1.390,59 e la cessione gratuita al Comune avverrà non oltre il rilascio della prima concessione ad edificare.

La lottizzante, in relazione al disposto del quarto comma lettera (a) dell'Art. 14 della L. R. 27/12/1978 nr. 71 si obbliga, per se stessa e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune l'area necessaria per area a

parcheggio pubblico, verde pubblico e sede viaria per una superficie complessiva di mq. 1.768,00 come da frazionamento redatto in data \_\_\_\_\_, così distinta: mq 410 (area di progetto a parcheggio pubblico) corrispondente alle particelle 1474-1486-1491-1515-1504-1496-1511 del foglio 13; una superficie di mq. 248,00 (Area per verde pubblico) corrispondente alle particelle 1472-1470-1481-1479-1502-1508-1512-1494-1492-1489 del foglio 13; una superficie di mq. 1110,00 ( sede stradale) corrispondente alle particelle 1475-1482-1506-1507-1493-1505-1516 del foglio 13. La cessione gratuita al Comune in sede di stipula della presente convenzione.

#### Art. 5

##### - Opere di urbanizzazione primaria -

La lottizzante, in relazione al disposto del quarto comma lettera (b) dell'Art. 14 della L.R. 27/12/1978 nr. 71 si obbliga, per se stessa e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo, a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria indicate nel Piano di lottizzazione e, precisamente:

- a) rete di distribuzione idrica;
- b) area a parcheggio pubblico;
- c) area a verde pubblico;

così come riportati nel progetto di lottizzazione redatto dall'ing. Pietro Cutrona composto dalle seguenti tavole.

Tav. 1 - Relazione tecnica delle opere di urbanizzazione da realizzare e cedere;

Tav. 2 - Stralci planimetrici e Planimetria del lotto;

Tav. 3 - Progetto esecutivo relativo alle opere di urbanizzazione, sezioni e particolari costruttivi;

Tav. 4 - Copia Frazionamento;

Tav. 5 - Copia Computo Metrico Estimativo delle opere di urbanizzazione da realizzare;

- 1 che per il suddetto progetto con nota del 03.03.2017 prot. 3714 è stata data ai proprietari comunicazione di approvazione;
- 2 che in data 06.10.2017 prot. 6038/S15.4 la Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Palermo ha approvato il progetto esecutivo del piano di lottizzazione di cui sopra con prescrizioni;
- 3 che per il suddetto progetto ( rimodulato secondo le prescrizioni poste dalla BB.CC.AA. di Palermo) con nota del \_\_\_\_\_ prot. \_\_\_\_\_ è stata data ai proprietari comunicazione di approvazione;

La lottizzante a scomputo totale o parziale della quota dovuta per gli oneri di urbanizzazione da corrispondere al Comune si impegna a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione ai sensi dell'art. 7 comma 2 e art. 11 della Legge 28/01/1977 n. 10.

La parte si impegna a realizzare altresì le opere che dovranno essere previste in sede di progettazione esecutiva ai fini del rilascio delle concessioni edilizie. Tutte le suddette opere dovranno essere realizzate entro dieci anni dalla data della stipulazione della presente convenzione, e comunque prima del rilascio delle concessioni edilizie, subordinato all'esistenza delle opere primarie relative ai lotti stessi.

Gli allacciamenti ai pubblici servizi sono a carico del lottizzante il quale li seguirà secondo progetti esecutivi previa autorizzazione dei Comune ed eventuali altri Enti coinvolti. Fino al momento della eventuale cessione la manutenzione ordinaria e straordinaria sarà a carico della parte.

#### Art. 6

##### - Oneri di urbanizzazione secondaria -

All'atto del rilascio delle singole concessioni edilizie sarà determinata la quota di contributo di cui all'Art.5 della Legge 28/11/1977 nr. 10. Il pagamento di detto contributo avverrà secondo le modalità e con garanzie dovute.



## Art. 7

## - Costi di costruzione -

Il lottizzante dovrà corrispondere al Comune il contributo per il costo di costruzione Art. 6 della Legge 28/01/1977 n. 10. Il pagamento di detto contributo avverrà secondo le modalità previste dalle disposizioni vigenti all'atto del rilascio della concessione edilizia.

## Art. 8

## - Regolamentazione delle urbanizzazioni -

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria della presente convenzione sarà oggetto di apposita autorizzazione edilizia, subordinata alla approvazione del progetto esecutivo redatto a cura e spese della parte, dai competenti uffici tecnici comunali e dagli enti ed aziende erogatori di servizi.

L'esecuzione delle opere predette sarà effettuata sotto il controllo tecnico degli uffici comunali e degli enti competenti per legge, che, pertanto avranno libero accesso ai cantieri; la data di inizio delle opere dovrà essere comunicata agli stessi a mezzo raccomandata con preavviso di almeno 10 giorni.

L'avvenuta ultimazione a perfetta regola d'arte della opere di urbanizzazione primaria dinanzi descritte dovrà essere verificata ed attestata, previo collaudo da eseguirsi in corso dell'opera dall'ufficio tecnico comunale o da collaudatore appositamente incaricato dal Comune.

Le spese di collaudo saranno a carico della parte.

## Art. 9

## - Destinazione Urbanistica -

Tutte le aree, gli edifici, gli impianti ed i manufatti che caratterizzano l'insediamento, ai sensi del D.M. 2 Aprile 1968 e non ceduti al Comune

rimangono vincolati alle destinazioni d'uso indicate nel piano di lottizzazione anche in conformità alla presente convenzione ed ai relativi allegati.

#### Art. 10

- Modalità di cessione delle aree, delle opere, dei manufatti e degli impianti -

La superficie delle aree di cui all'articolo precedente sarà quella derivata dal tipo di frazionamento catastale.

Le opere e i manufatti dovranno essere ceduti liberi da oneri, vincoli, ipoteche e trascrizioni pregiudiziali, nonché sgomberi da persone e cose, e con le più ampie garanzie di evizione restando a carico della parte la dimostrazione della libertà e proprietà degli impianti medesimi.

Quanto sopra dovrà passare in consegna al Comune in perfetto stato di conservazione e manutenzione dopo il perfezionamento dei relativi atti di cessione e previa redazione di apposito verbale sottoscritto dalle parti.

Tuttavia il Comune si riserva la facoltà di chiedere la consegna anticipata, ancora prima del perfezionamento dei suddetti atti nel caso che ravvisi la necessità di una urgente utilizzazione.

Qualora le opere non siano state realizzate a perfetta regola d'arte e siano in pessimo stato si procederà all'incameramento della cauzione prestata.

#### Art. 11

- Garanzie -

La lottizzante in relazione al disposto, ai sensi del quinto comma dell'Art. 28 della Legge 17/08/1942 nr. 1150, e successive modificazioni, ha costituito una cauzione in favore del Comune di Partinico di euro ..... pari all'importo del computo metrico, aumentato del 10% delle opere da realizzare ( a mezzo polizza fideiussoria della Compagnia di Assicurazione ..... nr.

.....del .....) a garanzia dell'esecuzione puntuale di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione (che si allega in copia autenticata alla presente convenzione sotto la lettera "A" ). La suddetta garanzia verrà gradualmente e proporzionalmente svincolata ad avvenuto completamento delle opere stesse, da farsi constare mediante certificati di collaudo.

Nei contratti fideiussori verrà inserita specifica clausola con la quale si impegna l'istituto fideiussore 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 dei Giudice. La fideiussione sarà svincolata totalmente ad avvenuto ed integrale adempimento degli obblighi tutti gravanti sulla parte e contenuti nella presente convenzione.

In caso d'inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, la lottizzante autorizza il Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giuridica e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare.

#### Art. 12

##### - Modalità di esecuzione dei lavori -

Per l'esecuzione delle opere di competenza della lottizzante e da questa direttamente eseguite, di cui all'Art.5 del presente atto, dovranno essere presentati a parte i relativi progetti esecutivi, a mente dell'Art.31 della Legge Urbanistica e successive modificazioni, a firma di tecnici specializzati, per l'esame e l'approvazione da parte dei competenti organi comunali ai cui dettami dovranno sottostare.

La data di inizio dei lavori dovrà essere comunicata all'Amministrazione Comunale a mezzo raccomandata con preavviso di almeno 10 giorni.

I lavori saranno eseguiti sotto la vigilanza degli organi succitati ed il collaudo dei lavori stessi è riservato all'esclusiva competenza dell'Ufficio Comunale o tecnico all'uopo delegato.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere ed i servizi in sostituzione della lottizzante ed a spese dei medesimi, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando essi non vi abbiano provveduto tempestivamente ed il Comune li abbia messi in mora con un preavviso non inferiore, in ogni caso, a tre mesi.

#### Art. 13

##### - Deroga ai tempi di esecuzione -

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria potrà essere effettuata anche gradualmente in modo però, da assicurare sempre i servizi agli edifici da costruire.

La graduale esecuzione delle opere deve comunque avvenire previa autorizzazione del Comune.

Il rilascio delle concessioni edilizie è comunque subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria a servizio dei lotti stessi.

Resta convenuto che il Comune non rilascerà alcune certificazioni di abitabilità e di uso dei locali se la lottizzante o i loro aventi causa non abbiano adempiuto agli obblighi inerenti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria nei modi e nei tempi stabiliti. Parimenti non saranno rilasciate le certificazioni d'abitabilità e d'uso dei locali costruiti se, richiesto dal Comune, la lottizzante o

i loro aventi causa non avranno provveduto alla cessione delle aree stabilite nella presente e le opere di urbanizzazione da loro realizzate.

#### Art. 14

##### - Cessione dei servizi -

Gli impianti e tutti i servizi ( rete idrica, area a parcheggio pubblico, area a verde pubblico) di cui all'Art.5 del presente atto passeranno gratuitamente di proprietà del comune, dietro sua richiesta, quando ne ravvisasse l'opportunità per l'esistenza di necessità di interesse collettivo a norma di legge e quando sia stata accertata la loro esecuzione ordinaria e straordinaria.

#### Art. 15

##### - Trasferimento degli immobili ed aree a terzi -

Qualora la lottizzante proceda ad alienazione delle aree lottizzate dovrà trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli oneri di cui alla convenzione stipulata con il Comune.

Sia nell'ipotesi di alienazione di singoli lotti sia nell'ipotesi di alienazione dell'intero comprensorio di lottizzazione, la lottizzante ed i suoi successori aventi causa a qualsiasi titolo resteranno comunque solidalmente responsabili verso il Comune dell'adempimento a tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione.

In caso di trasferimento, anche parziale, degli immobili e delle aree di cui alla presente convenzione, la lottizzante si impegna a porre a carico dei futuri aventi causa, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti, di trasferire ai sensi di legge, tutti gli obblighi ed oneri derivanti dalla presente convenzione, rimanendo tuttavia obbligato in solido con essi all'adempimento degli obblighi. Tale clausola dovrà essere specificatamente approvata dagli aventi causa, ai

sensi dell'Art. 1341 c.c.. Copia autenticata degli atti di cui sopra, con gli estremi dell'avvenuta registrazione e trascrizione e nuova idonea fideiussione di cui all'Art. 11 dovranno essere depositate nel Comune che ne rilascerà ricevuta.

Dopo il compimento di tale deposito, il cedente è liberato da ogni suo obbligo, nascente dalla presente convenzione nei confronti del Comune e l'avente causa diventa parte a tutti gli effetti per i beni ceduti. Se però il trasferimento avviene entro il rilascio della prima concessione edilizia, il cedente è liberato con il deposito del solo atto di trasferimento e per l'avente causa si applicherà l'Art. 11.

#### Art. 16

##### - Contestazioni -

Salvo quanto disposto dall'art. 16 della Legge 28/01/1977 nr. 10 tutte le contestazioni che insorgono in merito all'attuazione della presente saranno decise in via di diritto da un collegio arbitrale presieduto da un magistrato nominato dal Tribunale di competenza e da due Arbitri nominati rispettivamente dal consiglio Comunale di Partinico e dalla parte.

In deroga a quanto sopra la parte attrice ha la facoltà di escludere la competenza arbitrale proponendo la domanda davanti al giudice competente a norma del codice di procedura civile.

La parte convenuta nel giudizio arbitrale ha facoltà, a sua volta, di escludere la competenza arbitrale.

A questo fine, entro 60 giorni dalla notificazione della domanda d'arbitrio, deve notificare la sua determinazione all'altra parte la quale, ove intenda proseguire il giudizio, deve proporre domanda al giudice competente a norma del comma precedente.

## Art. 17

## - Inadempienze – Sospensione - revoca -

In caso di inadempienza da parte del lottizzante degli obblighi assunti con la presente convenzione, ferme restando la sanzioni penali ed amministrative previste dalle vigenti norme, il Comune previa diffida potrà sospendere l'esecuzione dei lavori autorizzati, nonché procedere d'ufficio in danno della parte inadempiente, previo formale avviso di 15 (quindici giorni) , sino all'avvenuto adempimento delle opere previste per legge.

Avvenuto l'adempimento o l'esecuzione in danno e previo rimborso al Comune delle spese sostenute, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori e dell'eventuale mandato rilascio delle concessioni edilizie.

## Art. 18

## - Inadempienze - Decadenza -

Il comune potrà inoltre richiedere la risoluzione della presente convenzione in danno della parte nei seguenti casi:

- a) mancato rispetto dei termini stabiliti per l'attuazione degli interventi, salvo i casi di forza maggiore;
- b) esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dai progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della convenzione;
- c) mancato inserimento negli atti di trasferimento a terzi degli impegni e delle clausole di cui alla presente convenzione;
- d) mancato rispetto dei termini fissati per la corresponsione delle quote dei contributi di legge;

- e) mancato adempimento degli obblighi fiscali nascenti dalla presente convenzione o ad essa conseguenti;
- f) violazione delle altre norme contenute nella presente convenzione.

Art. 19

- Trascrizione e Registrazione -

Il Lottizzante dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto d'iscrizione d'ipoteca legale che possa spettargli in dipendenza della presente convenzione e a tal fine esonera il Conservatore dei Registri Immobiliari competenti.

Il lottizzante si impegna a trascrivere il vincolo di inedificabilità per le aree che nel piano di lottizzazione allegato risultano indicate libere da edificazione.

Art.20

- Benefici fiscali -

Le parti chiedono la registrazione del presente atto a tassa fissa, in quanto intendono beneficiare di tutte le agevolazioni fiscali previste in materia ed in modo particolare dalla Legge 28/06/1943 nr. 666 e dal secondo comma dell'art. 32 dei DPR 28/01/1977 n. 10.

Art. 21

-Spese -

Tutte le spese del presente atto inerenti la stipulazione, registrazione, nonché tutte le altre conseguenti ed accessorie sono a totale carico della parte lottizzante.

Art. 22

- Rinvio -



Per quanto non è previsto e contemplato nel presente atto, le parti contraenti fanno espresso riferimento e rinvio alle disposizioni di legge relative alla normativa urbanistica vigente.

Richiesto, Io Segretario Comunale, ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura, unitamente agli allegati, ai comparenti che, su mia domanda lo approvano, lo riconoscono esattamente conforme alla loro espressa volontà.

Al presente atto vengono uniti gli allegati in esso descritti e contrassegnati con le lettera \_\_\_\_\_ bollati e qui firmati dalle parti e da me Segretario Comunale, la cui lettura viene omessa su concorde ed espressa rinuncia dei comparenti, i quali dichiarano di essere a perfetta conoscenza dei contenuto dei medesimi.

Di quanto sopra, Io Segretario Comunale, ho fatto costatare che il presente atto si compone di numero pagine 15 compresa la presente e che è stato scritto a macchina, sotto la mia permanente vigilanza, da persona di fiducia e che viene, assieme ai suoi allegati, sottoscritto da tutti quanti sopra e da me Ufficiale rogante.

Si rimanda ad allegato specifico la monetizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria;

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

---

IL LOTTIZZANTE

---

IL SEGRETARIO COMUNALE

---

18 19 20 21 22 23

24 25 26 27 28

29 30 31 32 33