

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE

N° 103 del Registro

Data, <u>84-05-22</u>22

OGGETTO: Approvazione del Progetto di Piano di Lottizzazione e del relativo Schema di Convenzione, finalizzata all'individuazione di un sotto comparto e alla disciplina dell'attività edilizia su parte dei terreni, posti in Avola Via Papa Giovanni Paolo II s.n.c., distinti in catasto al foglio di mappa 51 p.lle 2709 e 2710, ricadenti nell'ambito dell'area "AP" denominata "ARi_1" nel P.R.G. vigente.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

del CAPO SETTORE IV (URBANISTICA)



IL CAPO SETTORE

PREMESSO che:

- con istanza registrata il 09/08/2021 al n. 37251/gen., catalogata al n. 718/2021 di Pratica Edilizia, i signori Milintenda Vincenzo nato ad Avola il 31/05/1960, codice fiscale MLNVCN60E31A522F, ivi residente C.da Borgellusa, nella qualità di proprietario della p.lla 2710 e Sangregorio Martina nata ad Avola il 25/04/1987, codice fiscale SNGMTN87D65A522V, ivi residente Via San Francesco D'Assisi n. 13, nella qualità di proprietaria della p.lla 2709, hanno chiesto, l'approvazione del progetto di piano di lottizzazione per la realizzazione di un sottocomparto nel terreno posto in Avola via Papa Giovanni Paolo II s.n.c., distinto in catasto al foglio di mappa n. 51, particelle 2709 e 2710, allegando la documentazione di rito;
- con nota del 15/03/2022, prot. n. 13050/gen., indirizzata all'Ufficio del Genio Civile di Siracusa e, per conoscenza, al progettista del P.L., questo Settore ha chiesto sul progetto, il parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (ex art. 13 della legge n. 64/1974);
- con nota del 25/03/2022, registrata al n. 14724/gen., il progettista del P.L. in oggetto, ad integrazione della pratica, ha trasmesso al Comune relazione di invarianza idraulica e relazione tecnica trattamento acque di prima pioggia;
- con nota del 25/03/2022, prot. n. 14734/gen., indirizzata all'Ufficio del Genio Civile di Siracusa e, per conoscenza, al progettista del P.L., questo Settore, ha trasmesso l'elaborato tecnico ricevuto ad integrazione dagli interessati (denominato Allegato 12);
- con nota del 06/04/2022, registrata al n. 16551/gen., gli interessati hanno trasmesso al Comune, quale nuova integrazione della pratica, relazione di invarianza idraulica e relazione tecnica trattamento acque di prima pioggia REV.2;
- con nota del 06/04/2022, prot. n. 16598/gen., indirizzata all'Ufficio del Genio Civile di Siracusa e, per conoscenza, al progettista del P.L., questo Settore, ha trasmesso l'elaborato tecnico ricevuto, quale nuova integrazione dagli interessati (denominato Allegato 13);

VISTO il progetto, redatto dall'Arch. Salvatore Bravato, costituito dai seguenti elaborati, che, contrassegnati con le lettere dalla "A" alla "I" si allegano alla presente proposta per costituirne parte integrante, e precisamente:

- Tav. 5 riportante: progetto trattamento acque prima pioggia, 1:500; "E"

- Relazione Tecnica Illustrativa;	"F
- Norme Tecniche di Attuazione;	" G "
- Relazione di Invarianza Idraulica e Relazione Tecnica trattamento acque di prima pioggia;	"H"
- Schema di Convenzione Urbanistica:	"T"

VISTO il parere dell'Ufficio del Genio Civile di Siracusa, pervenuto allegato alla nota del 13/04/2022 prot. n. 55809, rilasciato ai sensi dell'ex Art. 13 della legge n. 64 del 02/02/1974 ed art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 recepito con modifiche dall'art. 15 della L.R. 10/08/2016 n. 16, che, testualmente nella parte più significativa, qui di seguito si trascrive:

"L'Ingegnere Capo omissis Fatti Salvi i vincoli ed obblighi derivanti da ogni altra disposizione di legge, a seguito delle risultanze complessive riportate negli elaborati pervenuti si esprime: PARERE FAVOREVOLE relativamente alla compatibilità geomorfologica sul "Piano di Lottizzazione di un sotto comparto nell'ambito di perequazione Ari 1 in contrada Borgellusa, Avola, relativamente alle particelle distinte in catasto al foglio di mappa n. 51 delle particelle 2709 e 2710, ai fini della realizzazione di immobili residenziali dei proponenti; Milintenda Vincenzo e Sangregorio Martina, in quanto in linea di massima il progetto appare idoneo ai solo fini della verifica della compatibilità delle previsioni di Piano con le condizioni geomorfologiche del territorio interessato. Si raccomanda sin d'ora di limitare le opere di sbancamento previste per l'attuazione del progetto di che trattasi in modo da conseguire un modellamento del suolo il più aderente possibile all'attuale configurazione morfologica. Nell'area oggetto di intervento è possibile edificare purchè venga ridotto il rischio di ruscellamento diffuso. Per mitigare tale rischio occorre ridurre al minimo le superfici impermeabili ed adottare quegli accorgimenti utili al drenaggio e raccolta delle acque piovane, nel rispetto dei principi di Invarianza Idraulica e Drenaggio Urbano Sostenibile. Le costruzioni da realizzarsi nell'area oggetto della pianificazione in argomento dovranno essere preventivamente assoggettate alle procedure autorizzative di cui agli art. 93 e 94 del D.P.R. 380/2001 recepito con modifiche dalla L.R. 10/08/2016 n. 16. Le autorizzazioni sismiche da richiedersi ai sensi della su richiamata normativa per la realizzazione delle costruzioni previste all'interno dell'area oggetto di intervento dovranno essere supportate da studi geologici corredati da più accurate indagini geognostiche e geotecniche puntuali, nel rispetto del D.M. LL.PP. 17/01/2018 e ss.mm.ii., per verificare la stabilità del complesso terreno-opera di fondazione.";

VISTA la propria relazione istruttoria del 29/04/2022 che, nella parte più significativa, testualmente qui di seguito si riporta:

"......Descrizione del progetto di Piano, consistenza e inquadramento nella zonizzazione del P.R.G.

Il progetto riguarda l'individuazione di un sotto comparto nell'ambito delle proprietà dei richiedenti con delimitazione della superficie fondiaria spettante, rapportata alla consistenza della parte di proprietà concorrente al progetto, sulla quale superficie fondiaria, successivamente all'approvazione del presente progetto e alla stipula della relativa convenzione urbanistica, sarà possibile un intervento edilizio la cui consistenza plano-altimetrica massima sarà fissata con il presente progetto, nel rispetto dei dati urbanistici previsti dalla relativa Scheda Norma dell'Area "AP" in cui ricadono i terreni di proprietà dei richiedenti.

I terreni interessati dal progetto in argomento, estesi complessivamente mq 3.557, sono ubicati adiacenti alla via Papa Giovanni Paolo II, a valle della via Siracusa ed a nord del viale Lido.

I terreni nel loro insieme presentano una forma quasi triangolare, con un fronte sulla strada pubblica esteso circa 110 m ed una profondità (perpendicolare alla strada) variabile da 0 a 60 m. Per come indicato nella tav. 3 di progetto, giacciono tra le quote 18,00 e 16,00 m s.l.m., con una pendenza media verso est-sud-est del 1,8% circa.

In catasto, l	l'intera	proprietà e	dei	richiedenti,	risulta	così distinta:
---------------	----------	-------------	-----	--------------	---------	----------------

Foglio di mappa	Particella Catastale	Qualità e Classe	Superficie mq
<i>5</i> 1	2709	Seminativo 2 [^]	1.779
31	2710	Agrumeto 2 [^]	1.778
		Superficie Totale	3.557 mq

I terreni in oggetto confinano:

- a nord, con la stradella vicinale "Albanazzo";
- a sud-ovest, con la via Papa Giovanni Paolo II;
- ad est, con terreni non edificati di proprietà di altri;
- a nord-ovest, con via Caduti di Nassiriya.

Il Piano in oggetto viene proposto a disciplina dell'utilizzazione urbanistica di parte della proprietà interessata, e precisamente di quella parte, estesa mq 2.831, ben individuata nella tavola 2 del progetto, in quanto la restante parte (estesa mq 726, e non mq 728 come erroneamente indicato nella tavola medesima) rimane stralciata in attesa di una sua utilizzazione interessata da altro sottocomparto.

Qualunque attività urbanistico-edilizia, in questo Comune, allo stato, è disciplinata dal vigente P.R.G., reso esecutivo a seguito della Delibera di C.C. n. 9 del 13/05/2021.

Sotto l'aspetto urbanistico, l'intero terreno non ricade all'interno di Siti di Importanza Comunitaria (SIC) e/o Zone di Protezione Speciale (ZPS), non risulta interessato da alcun tipo di vincolo, ad eccezione di quello sismico, e ricade nell'ambito dell'area "AP" denominata "Ari_1" dal P.R.G. vigente.

In detta Area "Ari_1", gli interventi edilizi sono subordinati alla redazione e approvazione di Piani Urbanistici di attuazione riguardanti l'intero comparto oppure, una porzione costituente un sotto comparto che costituirà, di fatto, esso stesso comparto, purchè, in questo secondo caso, i soggetti promotori del progetto attuativo siano proprietari della totalità dei beni immobili compresi nel perimetro del sotto comparto, come nel caso in esame.

Nella tabella seguente si riportano i dati urbanistici e le prescrizioni che il progetto di piano in argomento deve osservare affinché lo stesso, per l'area interessata, possa considerarsi strumento attuativo disciplinante interventi edilizi conformi alle previsioni del P.R.G. vigente, nella quale tabella sono evidenziati, in verde i dati relativi allo stato di fatto della proprietà concorrente, in giallo le aree da cedere per servizi (a standard ed oltre lo standard), in azzurro la superficie fondiaria spettante per la concentrazione volumetrica ed in arancione il volume massimo ammissibile:



DATI URBANISTICI prescritti dal P.R.G. vigente sull'Area "AP" denominata "ARi_1" RAPPORTATI alla CONSISTENZA dell'AREA IN OGGETTO

	F	PARAMETRI	PEREQUATIVI			
Superficie della proprietà conc	onrrente			ST	mq	2.831,00
uperficie pubblica esistente				SP	mq	0,00
Superf. Territ. Netta di proprie	perf. Territ. Netta di proprietà			STN	mq	2.831,00
Plafond perequativo				PLA	mc/mq	0,50
Volume Utile da plafond	olume Utile da plafond		STN x PLA	VU	mc	1.415,50
Quota Turistica-Ricettiva				QTR	%	70,00
Quota altre destinazioni				QA	%	30,00
Volume Utile Turistico-Ricettiv	0		VU x QR	VUTR	тс	990,85
Volume Utile altra destinazione	2		VU x (1-QR)	VUR	mc	424,65
Rapporto minimo di Cessione				RDC	%	64,00
Popolazione insed. da plafond				PI	ab	0,00
		INCENTIVI	VOLUMETRICI			,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,
Volume Residenz. esist. da den	nolire			VRE	тс	0,00
Vol. altre destinaz. esist. da de	molire			VDE	mc	0,00
Incentivo per volume da demo	ire			ID	%	100,00
Volume Incentivato da demoliz			ID x (VRE+VDE)	VID	mc	0,00
Popol.insed. x vol. incent. da de	emolizion	i	VRE/100 mc	PIN	ab	0,00
Incent. da interv. di Mitigaz. ed			Land Anti-Astronomic	IMA	%	20,00
Volume incent. da Interv. di Mi			IMA x (VU+VID)	VMA	mc	283,10
Incent. X Trasferim. Cubatura d				ITC	%	0,00
Volume incent. X Trasfer. Cuba	tura da alt	re ZTO	ITC x (VU+VID+VMA)	VTC	mc	0,00
Volume complessivo da Incenti	vi		VID + VMA + VTC	VI	mc	283,10
Popolazione Insediabile Aggiur				PIA	ab	0,00
		II E POPOLA	ZIONE COMPLESSIV	1		
Volume Totale			VU + VI	VT	тс	1.698,60
Volume Totale Turistico-Ricetti	vo		VT x QTR	VTTR	mc	1.189,02
Volume Totale altra destinazion	ne		VT x (1-QTR)	VTC	mc	509,58
Superficie Lorda di Pavimento		11	VTC/7,5	SLP	mq	67,94
Popolazione Insediabile Totale			PI + PIA	PIT	ab	0,00
•		SIONE ARE	E PER STANDARD			
Superficie per Standard	10%	SF Ricett.	10% x SF x QTR		mq	70,59
Superficie per Standard	80	mq/100 m	q SLP 0,8 x SLP	SST	mq	54,36
	CESSIC	ONE AREE O	LTRE LO STANDARD			
Superficie to	tale Oltre	Standard		sos	mq	1.697,69
di cui:	Pai	rco Urbano			mq	1.524,41
	ı	struzione			mq	0,00
		Parcheggi			mq	162,49
	Interesse	Comune			mq	0,00
V	<mark>'iab</mark> ilità di	progetto		SVI	mq	10,79
SUPERI	ICIE FONI	DIARIA SPE	TTANTE e ALTRE PRE	SCRIZION	II	
Superficie Fondiaria di Concent	raz. Volui	metrica	STN x (1-RDC) - SVI	SF	mq	1.008,37
Rapporto minimo di Permeabil	ità			RP	%	40,00
Altezza massima Edifici			7 5 5 5 5	HE	m	15,50
Tipo Edilizio compatibile			130	T		linea/schiera

Il progetto, nella considerazione della particolare forma del terreno e del previsto tracciato (da P.R.G.) della pista ciclabile, propone:

- nell'ambito delle proprietà dei richiedenti, un sotto comparto, esteso mq 2.831, adiacente totalmente alla via Papa Giovanni Paolo II e alla strada vicinale "Albanazzo" esistenti;
- una superficie fondiaria, costituita da due lotti di pari consistenza, estesa complessivamente mq 1.008, di forma rettangolare (dim. m 46,30 x 21,78) collocata in parallelo e in arretrato alla via Papa Giovanni Paolo II, con il lato maggiore di nord-est coincidente con il confine del sotto comparto. Tale superficie fondiaria è costituita da due lotti di uguale superficie;
- la cessione al Comune, a titolo gratuito, dell'area residua, pari a mq 1.823 (mq 2.831 1.008), a fronte dei servizi a standard e oltre lo standard. Tale area circoscrive i lati nord-ovest, sud-ovest e sud-est della superficie fondiaria;
- in ciascuno dei due lotti, una sagoma planimetrica massima per l'edificazione pari a mq 214,00;
- per ogni lotto un accesso indipendente dalla viabilità esistente (via Papa Giovanni Paolo II).

Il sottocomparto proposto si trova adiacente a viabilità esistente già provvista, per come indicato nella tav. 4 di progetto, dei seguenti sotto servizi pubblici: rete fognaria acque bianche, rete fognaria acque nere, rete idrica, rete distribuzione metano, rete illuminazione pubblica.

All'interno di ciascuno dei due lotti è prevista l'installazione di una vasca (vedere tav. 5 di progetto) con impianti idonei per la depurazione e/o riuso delle acque con sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia.

Il progetto prevede, in corrispondenza del confine comune ai due lotti, con spese a carico dei proponenti, l'attraversamento sotto traccia dell'intera larghezza del terreno previsto in cessione, per la realizzazione degli allacciamenti alle reti pubbliche appena specificati, per come indicato nella tav. 4 di progetto.

Dall'istruttoria degli elaborati di progetto emerge che il Piano di Lottizzazione in argomento, risulta così dimensionato e distinto:

Nella tabella seguente vengono riepilogati i dati di dimensionamento del Progetto di Piano di lottizzazione in argomento e confrontati con i dati massimi ammissibili derivanti dalle norme e prescrizioni in atto applicabili nella zona in cui ricade il terreno interessato:

	Consistenza				
Superfi	cie compl	essiva ter	reno di	proprietà	3.557 mq
Superficie Territoriale concorrente in progetto					
Area st	ralciata no	on oggette	o di sott	ocomparto mq (3.557 – 2.831)	726 mq
Area da	a cedere al	Comune	e: per se	rvizi a standard (quota ricettiva)	70,59 mq
46	66	44	66	" (quota altra destinazione)	54,36 mq
66	66	66	46	" oltre lo standard (Parco Urbano)	1.524,41 mq
66	66	66	46	" " " (Parcheggi)	162,49 mq
66	"	66	44	" " " (Viabilità di progetto PRG)	10,79 mq
Totale	area da c	edere al	Comun	e mq (70,59+54,36+1.524,41+162,49+10,79)	1.823 mc
Superfi	cie Fondia	aria lotto	1		504 mq
Superfi	cie Fondia	aria lotto	2	ALIA X	504 mq

Superficie Fondiaria complessiva in progetto (somma di entrambi i lotti)	1.008 mq
Volumetria prevista lotto 1	849 mc
Volumetria prevista lotto 2	849 mc
Volume Complessivo in progetto (mc (849 + 849)	1.698 mc
Densità edilizia derivante di progetto (mc 1.698/mq 1.008)	1,68 mc/mq
Superficie coperta complessiva max in progetto (mq 214 per ciascun lotto)	428 mq
Rapporto di copertura max derivante in progetto (mq 428/mq 1.008)	0,424 mq/mq
Distanza minima dai confini	5 mq
Distanza dalla strada (derivante dall'arretramento dei lotti rispetto alla viabilità)	15 m
Altezza massima in progetto	10 m

Nella tabella seguente vengono posti per un rapido confronto i dati di progetto con i dati massimi ammissibili derivanti dalle norme e prescrizioni in atto applicabili nella zona in cui ricade il terreno interessato:

	Consistenza			
Descrizione	Progetto	Max Amm/le		
Superficie complessiva terreno di proprietà	3.557 mq			
Superficie Territoriale concorrente in progetto	2.831 mq	areniunemais:		
Area stralciata non oggetto di sottocomparto mq (3.557 – 2.831)	726 mq	плестення		
Totale area da cedere al Comune	1.823 mq	1822,64 mq		
Superficie fondiaria complessiva	1.008 mq	1.008,37 mq		
Volume complessivo	1.698 mc	1.698,60 mc		
Altezza del Fabbricato	10,00 m	15,50 m		

Considerazioni e parere

Le previsioni del Piano in oggetto, definiscono un sotto comparto la cui consistenza risulta sufficiente a garantire l'insediamento della consistenza delle unità strutturali previste in progetto nonché la cessione al Comune di un'area la cui superficie non è inferiore alla corrispondente percentuale prevista nella medesima Scheda Norma dell'area di riferimento (Ari_1).

Inoltre, le previsioni del progetto non inficiano il tracciato della pista ciclabile previsto dal P.R.G. e non costituiscono limitazione di natura urbanistica alle altre proprietà esterne al sottocomparto in esame e ricadenti nel restante ambito dell'area "Ari_1".

Nell'ambito del sotto comparto in esame risultano reperite e ben individuate tutte le aree da destinare a servizi e da cedere a titolo gratuito al Comune, le sagome planimetriche ed altimetriche massime in riferimento alla consistenza degli interventi edilizi insediabili e, per quanto attiene il dimensionamento delle aree medesime e quello delle concentrazioni volumetriche in progetto, sono ampiamente rispettate sia le disposizioni del D.M. 2 aprile 1968, n.1444 sia le norme e prescrizioni tutte previste per la zona d'interesse dal P.R.G. vigente.

Pertanto, si esprime parere favorevole all'approvazione del Progetto di Piano Urbanistico di Attuazione in argomento, alle seguenti condizioni:

- a) che contestualmente al progetto venga approvato anche lo schema di convenzione urbanistica;
- b) che prima della stipula della convenzione vengano prodotti il computo metrico per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e il frazionamento dell'area d'intervento in modo da distinguere le

- aree delle superfici fondiarie, l'area complessiva da cedere al Comune e l'area stralciata (residua delle proprietà) non oggetto del sotto comparto;
- c) che in sede di realizzazione delle opere di urbanizzazione vengano rispettate le condizioni tutte dettate dall'Ufficio del Genio Civile di Siracusa con la sopra indicata nota del 13/04/2022 prot. n. 55809;
- d) che la realizzazione delle opere di urbanizzazione (ivi compresa la semplice recinzione dei lotti), previa acquisizione di specifico titolo edilizio (Pdc o Scia alternativa al Pdc), avvenga successivamente alla stipula e registrazione della convenzione urbanistica;
- e) che la richiesta del Pdc o l'acquisizione del titolo edilizio tramite Scia alternativa al Pdc per la realizzazione dei fabbricati, avvenga successivamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- f) che tutti gli oneri e i costi per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, restino comunque a carico dei richiedenti. Detti costi, in sede di rilascio o acquisizione del titolo edilizio per i fabbricati, potranno essere detratti, fino ad un importo massimo pari a quello relativo all'incidenza degli oneri di urbanizzazione;
- g) che in caso di contrasto tra il contenuto delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al progetto in argomento e quello delle N.T.A. del P.R.G. vigente, è risolutivo il contenuto di quest'ultime."

VISTO lo schema di Convenzione Urbanistica, allegato "Q", da stipularsi tra il Comune di Avola e i richiedenti l'approvazione del progetto;

VISTO il Piano Regolatore Generale di questo Comune, reso esecutivo con Delibera di C.C. n. 9 del 13/05/2021

VISTA la legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTA la legge 6 agosto 1967, n. 765 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO il D.M. 2 aprile 1968, n. 1444;

VISTA la legge 2 febbraio 1974, n.64 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTA la legge 28 gennaio 1977, n.10 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTA la legge 8 agosto 1985, n. 431 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTA la legge regionale 11 dicembre 1991, n. 48 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTA la Legge 12 luglio 2011 n. 106;

VISTA la Legge Regionale 10 agosto 2016, n. 16 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTA la Legge Regionale n°23 del 06 Agosto 2021 che modifica la Legge Regionale n°16 del 10 Agosto 2016;

VISTO l'O.R.E.L. del 15 marzo 1963, n.16 e successive modifiche ed integrazioni;

RITENUTI meritevoli di approvazione, alle condizioni tutte di cui ai vari pareri sopra menzionati, sia il progetto di Piano di Lottizzazione in oggetto che il relativo schema di convenzione, allegati alla presente proposta;

per tutto quanto sopra

PROPONE

- di approvare, alle condizioni tutte sopra riportate e precisamente quelle poste dall'Ufficio del Genio Civile di Siracusa con la suindicata nota del 13/04/2022 prot. n. 55809, e dal Capo Settore IV (Urbanistica) con la suindicata Relazione Istruttoria del 29/04/2022, l'allegato Progetto di Piano di Lottizzazione, finalizzato all'individuazione di un sotto comparto e alla disciplina dell'attività edilizia su parte dei terreni, posti in Avola Via Papa Giovanni Paolo II s.n.c., distinti in catasto al foglio di mappa 51 p.lle 2709 e 2710, ricadenti nell'ambito dell'area "AP" denominata "ARi_1" dal P.R.G. vigente, costituito dai seguenti elaborati, contrassegnati con le seguenti lettere:

 - Relazione Tecnica Illustrativa; All. "F"
 - Norme Tecniche di Attuazione; All. "G"
- 2) di approvare lo schema di convenzione (Allegato "I"), da stipularsi tra il Comune di Avola e i richiedenti interessati, per la regolamentazione dell'attività edificatoria;
- 3) di stabilire il termine di anni uno dalla data di avvenuta notifica della delibera, entro il quale i richiedenti interessati, pena la decadenza degli effetti della delibera medesima, dovranno addivenire alla stipula della convenzione;
- 4) di dare mandato al Capo Settore IV (Urbanistica) o suo delegato per la stipula della convenzione di cui al superiore punto 2);
- 5) di dare atto che la presente deliberazione non comporta per il Comune alcun onere finanziario;
- 6) di notificare il presente provvedimento ai richiedenti interessati sopra meglio generalizzati o loro eventuali aventi causa.

Avola, 04/05/2022



(Dot. Log. P. GAMBUZZA)

OGGETTO: **Approvazione** del Progetto di **Piano di Lottizzazione** e del relativo **Schema di Convenzione**, finalizzata all'**individuazione di un sotto comparto** e alla **disciplina** dell'**attività edilizia** su parte dei terreni, posti in Avola Via Papa Giovanni Paolo II s.n.c., distinti in catasto al foglio di mappa 51 p.lle 2709 e 2710, ricadenti nell'ambito dell'area "**AP**" denominata "**ARi_1**" nel P.R.G. vigente

PARERI ED ATTESTAZIONI ESPRESSI AI SENSI DEGLI ARTT. 53 E 55 DELLA L. 142/90 RECEPITA CON L.R. 48/91 e integrata con la l.r. n° 30/2000

In ordine alla regolarità tecnica si esprime parere FAVOREVOLE
Avola, 0 4 MAG. 2022
(Dott. Ing. Pasqualino Gambuzza)
In ordine alla regolarità contabile si esprime parere
Avola, 94. 05-22 pun onlen & l'ente
FINANZIARIO IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO DOTT. SSA SEBASTIANA COLETTA
Per l'impegno di spesa si attesta, ai sensi dell'art.55 Legge 142/90, recepita con L.R. 48/91, la copertura finanziaria essendo in atto reale ed effettivo l'equilibrio finanziario tra entrate accertate ed uscite impegnate.
Avola, IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
FINANZIARIO
SOTTO IL PROFILO DELLA LEGITTIMITA' SI ESPRIME PARERE FAVOREVOLE.
Avola, OGO SOLL IL SEGRETARIO
GENERALE

L'anno duemila ventidue, il giorno del mese del mese alla consueta sala delle adunanze, in seguito ad invito di convocazione, si è riunita la Giunta Municipale con l'intervento dei signori:

n°	AMMINISTRATORI		AMMINISTRATORI		PRESENTI	ASSENTI	
1	CANNATA GIOVANNI LUCA	SINDACO	i matara Sarunio	en afte eullen			
2	GRANDE MASSIMO	VICE SINDACO	X				
3	RAMETTA GIOVANNI	ASSESSORE	X				
4	CALDARARO SIMONA	annnnnn	X	Bushn			
5	BELLOMO LUCIANO	annnnnn	3				
6	IACONO PAOLO	aammmm	7	el inn Mint			
7	GUARINO PAOLO	annnnnn		7			
8	LIBRO STEFANO	annnnnn		7			
		TOTALE	6	2			

Presiede il Sindaco Dott. Giovanni Luca Cannata
partecipa il Segretario del Comune Dott.ssa Maria Grazia D'Erba

Il Presidente, constatato che il numero dei presenti è legale, dichiara aperta la seduta, invita i convenuti a deliberare sull'argomento in oggetto specificato ed a dichiarare l'atto Immediatamente esecutivo.

VISTA la su estesa proposta di deliberazione relativa all'argomento in oggetto;

VISTE le attestazioni ed i pareri resi ai sensi degli artt.53 e 55 della legge n.142/90, come recepita dalla L.R.n.48/91;

RITENUTA la necessità di provvedere in merito e fatte proprie le osservazioni e le argomentazioni addotte in ordine al provvedimento proposto;

A voti unanimi;

DELIBERA

1) DI APPROVARE integralmente la proposta di deliberazione avanti riportata relativa all'argomento indicato in oggetto;

Copia della presente deliberazione deve essere pubblicata all'Albo Pretorio per 15 giorni, nonché trasmessa in copia per quanto di competenza/ per conoscenza ai seguenti uffici, Organi ed Enti:

Letto, Approvato e Sottoscritto,

Dott. Giovanni Luca Cannata

IL SEGRETARIO GENERALI

Dott.ssa Maria Grázia D'Erba

Il sottoscritto Responsabile delle pubblicazioni aventi effet	to di pubblicità legale,
visti gli atti d'Ufficio ATTESTA	
Che la presente Deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pr	etorio on line di questo
Comune, in data per rimanervi 15 giorni co	*
Avola,	
	SSO COMUNALE
CERTIFICATO DI ESECUTIVITA	•
Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti	d' Ufficio
ATTESTA	
Che la presente deliberazione: E' divenuta esecutiva trascorsi 10 (Dieci) giorni dalla data di iniz	io della pubblicazione; -
È stata dichiarata immediatamente esecutiva; -	
Avola,	
	ARIO GENERALE
CERTIFICATO DI PUBBLICAZION	NE
Il sottoscritto Segretario CERTIFICA, su conforme at	testazione dell'Addetto.
che la presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pret	
-	orio per 13 (quindrei)
giorni consecutivi dalal	
	ΓARIO GENERALE
Copia Conforme all'originale per uso Amministrativo ed Uffi	cio
	TARIO GENERALE
Copia Conforme all'originale.	

IL SEGRETARIO GENERALE

Avola, _____

SCHEMA DI CONVENZIONE

N. di Repertorio.

N. di Raccolta.

CONVENZIONE URBANISTICA

ai sensi dell'art.28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, da stipularsi tra il
Comune di Avola e il signor o i sigg o eventuali aventi
causa, relativa al Piano di Lottizzazione, finalizzato all'individuazione di
un sotto comparto e alla disciplina dell'attività edilizia su parte dei
terreni, posti in Avola Via Papa Giovanni Paolo II s.n.c., distinti in
catasto al foglio di mappa 51 p.lla ex 2709 (odierne) e p.lla ex
2710 (odierne), ricadenti nell'ambito dell'area "AP" denominata
"ARi_1" nel P.R.G. vigente.
L'anno del mese di
innanzi a me Dott Notaio in
iscritto nel ruolo del Collegio Notarile del Distretto di
, senza assistenza di testimoni, avendovi i comparenti
rinunziato di comune accordo, me consenziente, sono comparsi:
- da una parte: il Sig, nato a
, che interviene nella qualità di Capo Settore IV -
Pianificazione Urbanistica del Comune di Avola, giusta Determinazione del
Sindaco n del, presso il quale è domiciliato per la
carica, (cod. fisc. 00090570896), autorizzato alla stipula del presente atto con
Deliberazione di Giunta Municipale n del, che in copia a
quest'atto si allega, segnandola con la lettera "";
- e dall'altra parte: il Sig. Milintenda Vincenzo, nato a il
e residente in via

all quale dichiara di intervenire nel presente atto
quale o eventuale suo aventi causa e la sig.ra
Sangregorio Martina nata a il e residente a
via
Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, in
esecuzione della Deliberazione di Giunta Municipale n del
, premettono:
1. che con istanza registrata il 09/08/2021 al n. 37257/gen eventuali
altri protocolli, catalogata al n/2021 di Pratica Edilizia, i
sigg, che, nel prosieguo, per brevità, saranno chiamati
"Lottizzanti", hanno chiesto, l'approvazione del relativo Piano di
Lottizzazione, finalizzata all'individuazione di un sotto comparto e alla
disciplina dell'attività edilizia su parte dei terreni, posti in Avola Via Papa
Giovanni Paolo II s.n.c., distinti in catasto al foglio di mappa 51 p.lle 2709
(oggi) e 2710 (oggi), ricadenti nell'ambito dell'area "AP"
denominata "ARi_1" nel P.R.G. vigente;
2. che l'approvazione di tale piano è disciplinato dal P.R.G. vigente, reso
esecutivo con Delibera di C.C. n. 9 del 13/05/2021;
3. che il progetto di Piano di lottizzazione in argomento, redatto dall'Arch.
Salvatore Bravato, libero professionista, iscritto al n. 895 dell'Ordine degli
Architetti della Provincia di Siracusa, è costituito dai seguenti elaborati,
che in copia conforme agli originali a quest'atto si allegano segnandoli
con le lettere dalla "" alla "":
- Tav. 1 - riportante: stralcio del foglio di mappa catastale, 1:2.000;
stralcio del P.R.G. vigente, 1:2.000; Planimetria del lotto, 1:500;

- Tav. 2 riportante: inquadramento su scheda di perequazione, 1:2.000; proposta progettuale di sotto comparto, 1:500;
- Tav. 3 riportante: planimetria generale di lottizzazione, 1:500; sezioni generali di lottizzazione, 1:500;
- Tav. 4 riportante progetto opere di urbanizzazione, 1:500;
- Tav. 5 riportante: progetto trattamento acque prima pioggia, 1:500;
- Tav. 5 Unità abitativa di tipo "A", piante, prospetti e sezione, rapp.
 1:100;
- Relazione Tecnica Illustrativa;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Relazione di Invarianza Idraulica e Relazione Tecnica trattamento acque di prima pioggia;
- 4. che le prescrizioni urbanistiche ed edilizie da applicarsi sull'area in argomento, i cui indici e parametri ne disciplinano l'intervento edilizio, sono riportati nel certificato di destinazione urbanistica, che in originale a quest'atto si allega segnandolo con la lettera "___";

5.	che sull'area oggetto di lottizzazione, avente una superficie complessiva di
	mq 2.831, così come risulta dal tipo di frazionamento redatto dal tecnico
	libero professionista iscritto al n.
	presso ed approvato dall'Agenzia delle
	Entrate – Direzione Provinciale di Siracusa – Servizi Catastali - in data
	al n di protocollo, che, riconosciuto conforme
	alle previsioni di progetto, in originale a quest'atto si allega segnandolo
	con la lettera "", sono previsti due lotti edificabili oltre all'area
	destinata a servizi di cui all'art. 5 del D.I. 2 aprile 1968 n.1444 ed alla
	viabilità, come appresso indicati:

	a)	lotto edificabile 1, esteso complessivamente mq, distinto in
		catasto al foglio n p.lla/e n (ex) di mq, n.
		(ex) di mq e n(ex) di mq;
	b)	lotto edificabile 2, esteso complessivamente mq, distinto in
		catasto al foglio n p.lla/e n (ex) di mq, n.
		(ex) di mq e n (ex) di mq ;
	c)	area destinata a servizi a standard (art.5 D.I. 2/4/1968 n.1444) e oltre
		lo standard (art. 54 c. 2 e art. 55 delle N.T.A. del PRG vigente), estesa
		complessivamente mq, di cui mq per, mq per e
		mq per, distinta in catasto al foglio n p.lla o p.lle n.
		(ex);
	d)	area stralciata dalla proprietà non interessata dall'individuazione del
		sotto comparto di cui al P.L. in argomento, estesa complessivamente
		mq, distinta in catasto al foglio n p.lla/e n (ex
) di mq e n (ex) di mq;
6.	che	e la superficie complessiva massima coperta (sommatoria delle superfici
	del	le sagome planimetriche degli edifici da insediare) prevista in progetto
	è d	i mq;
7.	che	e la superficie complessiva dell'area destinata a servizi (parcheggi e
	ver	de) risulta superiore ai rapporti massimi di cui all'art. 5 comma 2 del
	D.I	. 2 aprile 1968, secondo il quale nei nuovi insediamenti di carattere
	cor	nmerciale e direzionale, a 100 mq. di superficie lorda di pavimento di
	edi	fici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio,
	esc	luse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in
	agg	giunta a quelli di cui all'art. 18 della Legge n. 765/1967 e successive
	mo	difiche);

- 8. che in ordine al progetto risultano espressi i seguenti pareri:
 - a) da parte dell'Ufficio del Genio Civile di Siracusa, ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 della Legge 02/02/1974 n. 64, pervenuto allegato alla nota del 13/04/2022 prot. n. 55809, reso favorevole alle condizioni contenute nel parere medesimo e trascritte in seno alla sopra indicata Delibera del C.C. n. ___ del ___;
 - b) da parte del tecnico istruttore del Settore IV (Pianificazione
 Urbanistica), reso favorevole con la relazione del _____ alle
 condizioni in essa contenute e trascritte nella richiamata Delibera n.

 del _____;

Tutto ciò premesso e considerato, si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 (Oggetto della convenzione)

Formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione, tutte le premesse di cui sopra e gli allegati che vengono controfirmati dalle parti.

La convenzione ha per oggetto l'approvazione definitiva del progetto di Piano di Lottizzazione di cui al punto 3 delle superiori premesse e la disciplina per l'urbanizzazione delle aree conformemente a quanto previsto dal P.L. medesimo e dalla sua delibera di approvazione

Le opere, gli impianti ed i manufatti realizzati in esecuzione della convenzione non potranno essere modificati se non previo formale consenso del Comune.

Art. 2 (Nomina Rappresentante)

I lottizzanti si impegnano ad assumere in solido gli oneri e gli obblighi previsti nella presente convenzione.

I rapporti con il Comune relativi alla presente convenzione saranno curati direttamente dai Lottizzanti o loro aventi causa. È però facoltà degli stessi indicare in qualsiasi momento un loro rappresentante, munito di idonea procura notarile che dovrà essere notificata al Comune di Avola.

Art. 3 (Cessione delle aree per Servizi)

-	I lottizzanti, come sopra rappresentati, cedono e trasferiscono senza alcun
	corrispettivo al Comune, per il quale chi lo rappresenta nella citata qualità,
	accetta la piena proprietà dell'area sita nel Comune di Avola, via
	, estesa complessivamente mq (metri quadrati
), distinta in catasto al foglio n particelle n (ex
) di mq e n (ex) di cui:
-	mqper, mqper
	Detta area viene ceduta libera da persone o cose, da vincoli di qualsiasi

Detta area viene ceduta libera da persone o cose, da vincoli di qualsiasi natura, nonché da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecari e privilegi di sorta.

Art. 4 (Opere di urbanizzazione e Titoli edilizi per l'edificazione)

I Lottizzanti, in attuazione del piano di lottizzazione, si obbligano per sé, successori e aventi causa ad osservare nell'utilizzazione edilizia delle aree sopraindicate di loro proprietà le prescrizioni dello strumento urbanistico vigente, inerenti la zona d'interesse.

Gli interventi edilizi previsti, dovranno essere edificati secondo le volumetrie, il numero di piani fuori terra ed altezze previsti nell'allegato progetto, il tutto nel rispetto delle prescrizioni di cui al precedente comma e delle norme urbanistiche vigenti.

Il rilascio dei titoli abilitativi edilizi per la realizzazione delle opere di

urbanizzazione e dei fabbricati, previsti in progetto, potrà avvenire successivamente alla data di stipula della presente convenzione, previa acquisizione del parere igienico sanitario. Il rilascio del titolo edilizio per la realizzazione dei fabbricati è subordinato al pagamento degli oneri di urbanizzazione, al cui importo vanno detratte le sole spese per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, e al pagamento dell'importo relativo all'incidenza del costo di costruzione. Eventuali eccedenze delle spese delle opere di urbanizzazione rispetto all'ammontare determinato per oneri di urbanizzazione sono comunque dovute al Comune.

I lottizzanti assumono, altresì, per se, loro successori ed aventi causa, l'onere per la realizzazione, in conformità all'allegato progetto ed alle prescrizioni tutte sia di quelle già dettate dai vari Organi, Uffici od Enti sia delle eventuali altre che potrebbero essere dettate in sede di acquisizione del parere igienico sanitario e, nella fase esecutiva ,dal Comune, delle opere di urbanizzazione, con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art. 6, anche se il costo effettivo delle medesime opere dovesse superare quello previsto nel computo metrico estimativo (Alleg. ___), e precisamente la esecuzione:

- a) delle opere relative alla costruzione degli spazi carrabili e/o di camminamento per l'accesso ai lotti;
- b) delle opere relative alla costruzione degli allacci alle reti di fognatura bianca e nera;
- c) delle opere relative agli allacci alla rete idrica;
- d) delle opere relative alla costruzione, di intesa con 1'ENEL, della rete di distribuzione della energia elettrica per uso privato;

e) della manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree, opere, impianti, manufatti, ecc., già specificati nelle precedenti lettere a), b), c), d), secondo quanto precisato nei successivi articoli.

Art. 5 (Destinazioni urbanistiche, norme edilizie e apposizioni di vincoli)

Le aree interessate dal progetto del Piano di lottizzazione allegato al
presente atto di convenzione, sono dal medesimo piano così destinate:
a) Aree destinate a lotti edificabili, estese complessivamente mq, di cui:
- <u>lotto edificabile 1</u> , esteso complessivamente mq, distinto in catasto
al foglio n p.lla/e n (ex) di mq, n (ex)
di mqe n(ex) di mq;
- <u>lotto edificabile 2</u> , esteso complessivamente mq, distinto in catasto
al foglio n p.lla/e n (ex) di mq, n (ex)
di mqe n(ex) di mq;
b) Area destinata a servizi (art.5 D.I. 2/4/1968 n.1444), estese
complessivamente mq, distinta in catasto al foglio n p.lla n.
(ex), di cui mq per, mq per E
mq per
Dette aree con tali destinazioni sono individuabili in progetto nelle
Tavole 2, 3, 4 e 5 (rispettivamente Allegati) e nel tipo di
frazionamento di cui sopra è cenno (All).

Tutte le aree, edifici, manufatti ed impianti, rimangono vincolati alle destinazioni d'uso indicate nell'allegato progetto, e nel presente articolo.

Art. 6 (Condizioni e Modalità di esecuzione Opere di Urbanizzazione)

Tutte le opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 4 dovranno essere costruite non solo in conformità e secondo le caratteristiche indicate

nell'allegato progetto, ma in conformità anche ad eventuali particolari costruttivi da riportarsi in elaborati tecnici integrativi, da redigersi a cura e spese de lottizzanti e che dovessero essere richieste dal Comune in fase esecutiva.

La realizzazione delle opere di cui al precedente comma dovrà essere effettuata sotto la sorveglianza tecnica degli Organi comunali, che avranno, pertanto, libero accesso ai cantieri. La data di inizio delle opere sarà comunicata al Settore IV (Pianificazione Urbanistica ed Edilizia), a mezzo raccomandata con preavviso di almeno dieci giorni.

I lottizzanti si obbligano a provvedere, a loro cura e spese, alla realizzazione degli impianti di smaltimento delle acque nere (a servizio dei fabbricati da realizzare) in conformità alle previsioni del P.L. e alle prescrizioni, anche se modificative delle previsioni di progetto, che potrarmo essere dettate dall'Ufficio di Igiene e Sanità Pubblica competente.

Per quanto riguarda la rete elettrica, i lottizzanti provvederanno a loro cure e spese, su progetto approvato dall'Ente gestore del servizio ove necessario, alla realizzazione degli impianti indispensabili alla fornitura di energia elettrica per le utenze.

Le opere di urbanizzazione insistenti nelle aree pubbliche saranno soggette a collaudi in corso d'opera ed al collaudo definitivo, da eseguirsi a cura dell'Ufficio Tecnico del Comune di Avola ma a spese dei lottizzanti.

Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite, ultimate e rese agibili prima che abbia luogo l'utilizzo dei fabbricati, e, pertanto, prima della ultimazione di tali opere non potrà rilasciarsi il certificato di agibilità per i fabbricati interessati dal P.L..

La manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opere di urbanizzazione ad uso privato rimarrà a carico dei lottizzanti, mentre quella inerente le opere di urbanizzazione pubbliche sarà a carico del Comune, successivamente all'avvenuto collaudo ed a partire dal giorno successivo a quello di avvenuta consegna.

Art. 7 (Termini massimi di esecuzione delle opere di urbanizzazione)

I lottizzanti assumono per sé, loro eredi ed aventi causa l'impegno, in ordine ai termini massimi di esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui agli articoli precedenti, a completare e rendere agibili le opere medesime nel termine massimo di anni cinque a decorrere dalla data di stipula della presente convenzione.

I lottizzanti o aventi titolo comunicheranno con raccomandata AR al Comune l'avvenuta ultimazione di tali opere ed impianti.

Art. 8 (*Trasferimento del lotto e adesione alla convenzione*)

I lottizzanti si obbliga per sé, loro eredi ed aventi causa ad inserire, negli atti di trasferimento del lotto, le clausole seguenti, da riportare nella nota di trascrizione, inviando al Comune di Avola a mezzo di lettera raccomandata AR copia autentica della nota stessa:

-	"L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole
	contenute nella convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune di
	Avola in data e trascritta il presso
	l'Ufficio dei Pubblici Registri Immobiliari di Siracusa il al
	N Reg. d'Ordine e N Reg. particolare, accettando i relativi
	effetti formali e sostanziali";

- "L'acquirente in particolare prende atto che l'utilizzo del fabbricati resta subordinato all'ultimazione delle opere di urbanizzazione, al loro collaudo e al rilascio del certificato di agibilità;
- "L'acquirente si impegna pertanto ad osservare in proprio le norme circa la edificazione ed utilizzazione della rete dei servizi, nonché ad inserire le clausole di cui al presente comma ed ai precedenti nel contratto di ulteriore trasferimento del lotto nonché ad inviare al Comune di Avola, a mezzo di lettera raccomandata, copia autentica della relativa nota di trascrizione".

Tali clausole dovranno essere specificatamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art. 1341 del C.C.

Art. 9 (Inadempienze)

In caso di inadempienze da parte dei lottizzanti, loro eredi od aventi causa, ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, il Comune, previa messa in mora, potrà sospendere la esecuzione dei lavori ed il rilascio del titolo edilizio, nonché procedere d'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 del titolo edilizio o di sospensione dei lavori.

Il Comune potrà, inoltre, dichiarare in danno dei lottizzanti o loro aventi causa la decadenza della presente convenzione per la parte non eseguita, nei seguenti casi:

a) ritardo di oltre un anno rispetto ai termini fissati dal precedente art. 7 per l'attuazione di quanto ivi previsto, salvo i casi di forza maggiore;

- b) esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dai progetti approvati, con la mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune, per il rispetto della convenzione;
- c) mancata reintegrazione nel termine fissato dal Comune della fidejussione di cui all'articolo seguente;
- d) mancato adempimento degli obblighi in materia di imposta di registro inerenti alla presente convenzione e ad essa conseguenti, nonché di quelli relativi ad altri atti da stipulare con il Comune;
- e) ripetuto mancato inserimento, da parte dei lottizzanti nei contratti di vendita dei lotti, delle clausole di cui all'art. 8;
- f) reiterate violazioni delle norme contenute nella presente convenzione.

Art. 10 (Garanzia)

A garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti dal lottizzante con la presente convenzione e salvo quanto successivamente prescritto, viene consegnata al rappresentante del Comune la polizza fidejussoria n. _____ rilasciata in data _____ dall'Istituto _____ per l'importo di € _____ (Euro ____/_) corrispondente al costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria di esclusiva pertinenza pubblica, salvo conguaglio derivante anche da eventuali progetti esecutivi delle opere stesse che dovessero presentarsi a cura dei lottizzatori su richiesta del Comune.

Si chiarisce che tale fideiussione, indipendentemente dal costo reale delle opere, dovrà garantire l'esatta esecuzione delle stesse, anche nel caso in cui il loro valore reale risulti complessivamente superiore a quello preventivato nel computo metrico (Allegato "___").

Le garanzie come sopra vengono accettate dal Comune di Avola sia per quanto attiene al contenuto, sia per quanto riguarda l'idoneità del fidejussore.

La fidejussione sarà, previo consenso del Comune, ridotta proporzionalmente in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione, sempre però subordinatamente al costo effettivo delle opere di urbanizzazione residue, valutato in base all'eventuale mutato valore della moneta, secondo gli indici ufficiali.

I lottizzanti, inoltre, si obbligano:

- a) ad integrare il valore della fidejussione rispetto alla entità attuale, qualora si appalesasse insufficiente per effetto dell'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali;
- b) ad integrare la fidejussione medesima, qualora essa venisse utilizzata in tutto o in parte, a seguito di inadempienze.

Si dà atto che nel contratto fidejussorio è stata inserita la specifica clausola che impegna l'Istituto fidejussorio a soddisfare 1'obbligazione, a semplice richiesta del Comune, con esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'art. 1944 C.C. e senza attendere la pronunzia del Giudice.

Detta fidejussione potrà essere sostituita da cauzione di eguale ammontare in titoli di Stato o garantiti dallo Stato, i cui eventuali interessi fruttiferi saranno a favore del depositante, fermi restando gli obblighi di aumento o reintegrazione innanzi previsti.

Art. 11 (Validità della convenzione)

La presente convenzione scadrà al termine di cinque anni decorrenti dalla data odierna, salvo che le parti in qualunque momento prima della

scadenza, non si raccordino di prorogarla o rinnovarla, con eventuali modifiche o integrazioni, per un ulteriore periodo di tempo.

Alla scadenza della convenzione, nel caso in cui questa non fosse prorogata o rinnovata, per la parte della zona nella quale non fosse eventualmente completata la edificazione, restano in vigore le previsioni del progetto urbanistico allegato alla presente convenzione fino a quando l'Amministrazione Comunale non dovesse approvare per il comprensorio in oggetto un nuovo strumento urbanistico di attuazione.

Art. 12 (Clausola compromissoria)

Tutte le contestazioni che potessero sorgere sulla entità e sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dai precedenti articoli saranno decise, con le modalità stabilite dal Codice di Procedura Civile, da un Collegio arbitrale composto da un magistrato con funzioni di Presidente, nominato dal Presidente del Tribunale di Siracusa, e da due nominati rispettivamente dal Comune di Avola e dai lottizzanti.

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

La parte convenuta nel giudizio arbitrale ha facoltà, a sua volta, di escludere la competenza arbitrale. A tale fine, entro 60 giorni dalla notifica della domanda di arbitrato, 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. 13 (Disposizioni finali)

Per tutto quanto non espressamente disciplinato nella presente convenzione si fa esplicito richiamo alle norme di legge.

Art. 14 (Trascrizione e spese)

La presente convenzione sarà trascritta integralmente in tutti i suoi 13 articoli.

Le spese del presente atto e sue conseguenti sono a carico dei lottizzanti, che chiede tutte le agevolazioni fiscali in materia secondo le disposizioni vigenti ancorché qui non menzionate.

I compensi e spese, compresi gli oneri tributari per il rilascio delle polizze assicurative fidejussorie e delle lettere di garanzia indicate nell'art. 10, sono a carico dei lottizzanti.

Le spese di tutti gli atti di cessione, previsti dal presente atto e loro conseguenti, nonché quelle relative al picchettamento, misurazione, ecc. delle aree cedute, faranno carico ai lottizzanti o loro successori od aventi causa.

Letto, confermato e sottoscritto

Le parti: