



## COMUNE DI MONTAURO (provincia di CATANZARO )

**SCHEMA DI PROPOSTA DI CONVENZIONE PER LA VARIAZIONE D'USO  
AI SENSI DELL'ART. 25.2 DEL REU DEL PSC E DEL REGOLAMENTO  
APPROVATO CON DELIBERA DI C.C. N. 15 DEL 20.04.2022.**

**TRASFORMAZIONE DI PAU IN CORSO DI ATTUAZIONE**

**ditta C.C.IMM SRL con sede in Catanzaro Lido via Vico II del Commercio n. 6 P.IVA: 01832760795 legale  
rappresentante Celi Raffaele [REDACTED]**

**ditta EDI.SI COSTRUZIONI SRL con sede in Catanzaro Lido via Lungomare n. 319 P.IVA: 03191070790  
legale rappresentante Bongarzone Michele [REDACTED]**

**LOCALITÀ BOTTERIO -**

**ART. 25.2 DEL REU  
REGOLAMENTO APPROVATO CON DELIBERA DI C.C. N. 15 DEL 20.04.2022**

Approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_

**CONVENZIONE URBANISTICA PER LA VARIAZIONE D'USO AI SENSI  
DELL'ART. 25.2 DEL REU DEL PSC E DEL REGOLAMENTO APPROVATO CON DELIBERA  
DI C.C. N. 15 DEL 20.04.2022.**

L'anno duemilaventiquattro \_\_\_\_\_, addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_/\_\_\_\_/2024),  
avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor \_\_\_\_\_, notaio in \_\_\_\_\_ si  
sono costituiti i Signori:

\_\_\_\_\_ nat\_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ in qualità di \_\_\_\_\_ della  
società/ditta \_\_\_\_\_ cod. fisc. \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, (\_\_\_\_), via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, quest'ultima titolare  
dell'proprietà esclusiva dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di \_\_\_\_\_ (provincia di \_\_\_\_\_),  
individuata a \_\_\_\_\_ mappal\_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ del foglio n. N.C.T.R., di mq; tutti soggetti nel  
seguito del presente atto denominati semplicemente «proponenti», da una parte;  
ed il sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ in qualità di  
responsabile del \_\_\_\_\_ pro tempore del Comune di \_\_\_\_\_, che qui  
interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30  
marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo  
scopo autorizzato con la deliberazione del \_\_\_\_\_ comunale n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_  
con atto del Sindaco n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ ai sensi dell'articolo 50, comma 10, del citato decreto  
legislativo n. 267 del 2000, nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune», dall'altra parte,

**PREMESSO**

- a) che i sopraindicati intervenuti proprietari proponenti dichiarano di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- b) Che con deliberazione del Consiglio Comunale n° 15 del 20/04/2022, è stato approvato il REGOLAMENTO PER L'ATTUAZIONE DELL'ART. 25.2 DEL REU DEL PSC APPROVATO, concernente l'eventuale trasformazione di PAU in corso di attuazione nei sub ambiti AUS 1.1, 1.2 E 2;
- c) Vista l'istanza per la proposta di convenzione relativa alla variazione d'uso ai sensi dell'art. 25.2 del REU del PSC e del regolamento approvato con delibera di C.C. n. 15 del 20.04.2022, trasformazione di PAU in corso di attuazione ditta C.C.IMM SRL con sede in Catanzaro Lido via Vico II del Commercio n. 6 P.IVA: 01832760795 legale rappresentante Celi Raffaele \_\_\_\_\_ e ditta EDI.SI COSTRUZIONI SRL con sede in Catanzaro Lido via Lungomare n. 319 P.IVA: 03191070790 legale rappresentante Bongarzone Michele \_\_\_\_\_ – località Botterio – nell'ambito AUS 2.0 del Piano Strutturale Comunale - Immobile in foglio N. 15, Part.IIe 28,81,269,270 di mq 19.610,00 - Istanza Prot. N. 777 del 01.02.2023 e integrazioni Istanza Prot. N. 2801 del 03.06.2024 - Istanza Prot. N. 3436 del 04.07.2024;
- d) Visto il Piano Strutturale Comunale approvato con deliberazione del Commissario Prefettizio con i poteri del C.C. n° 12 del 12/04/2018, con la quale è stato approvato il P.S.C. (Piano Strutturale Comunale), nonché l'avvenuta pubblicazione sul BURC Calabria n. 49, del 14/05/2018 ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 comma 13 della L.U.R. N. 19/2002 e s.m.i.;
- e) con deliberazione del C.C. 29 del 14.12.2021 avente ad oggetto: "Piano Strutturale Comunale (PSC) e relativo Regolamento Edilizio e Urbanistico (REU) approvato con delibera del Commissario Straordinario n° 12 del 12/04/2018 Piano Strutturale Comunale (PSC) e relativo Regolamento Edilizio e Urbanistico (REU) approvato con delibera del Commissario Straordinario n. 12 del 12.04.2018 - Adeguamento delle tavole di piano alle prescrizioni contenute nei pareri espressi dagli Enti e rettifica refusi contenuti nel R.E.U. ( Art. 27, Legge Regionale 19/2002 e s.m.i.)".
- f) Considerato che l'area oggetto di proposta di intervento ricade nell'ambito AUS 2.0 del Piano Strutturale Comunale, per il quale è stato già approvato il Piano di Lottizzazione approvato con delibera di C.C. n. 27 del 16/11/2005 ed è stata stipulata la convenzione urbanistica in data 06/05/2008, rep. N. 136.868 raccolta N. 23.181 e per il quale la ditta proprietaria in attuazione dell'art. 25.2 del REU ha richiesto la ridefinizione della convenzione già in essere, con cambio di destinazione d'uso con attività edilizie totalmente residenziali in attuazione del regolamento approvato per la porzione da avviare ad edificazione;
- g) che la suddetta ditta ha presentato la proposta progettuale in data 01.02.2023, prot. 777 e integrazioni Istanza Prot. N. 2801 del 03.06.2024 - Istanza Prot. N. 3436 del 04.07.2024, per come sopra specificato;

## PRESO ATTO CHE

Il REU allegato al Piano Strutturale prevede all'art. 25.2 - Eventuale trasformazione di PAU in corso di attuazione nei sub ambiti AUS 1.1, 1.2 E 2, quanto segue:

1. *Quei Piani Attuativi, riferentesi ai sub-ambiti AUS 1.1, 1.2 e 2, già approvati e convenzionati dall'Amministrazione Comunale ma che non sono stati ancora posti in essere alla costruzione, possono, eventualmente e su esplicita richiesta degli interessati, essere negoziati con l'Amministrazione Comunale sulla scorta di reciproci interessi tali da favorire soprattutto la collettività. In questo caso l'Amministrazione potrà concordare con i privati una ridefinizione della convenzione già in essere anche alla luce di un eventuale cambio di destinazione d'uso con attività edilizie totalmente residenziali.*
2. *Tale azione di trasformazione urbanistica potrà essere oggetto di rivisitazione del Piano e della Convenzione in un quadro normativo e perequativo che sarà definito nel quadro di negoziazione con l'Amministrazione Comunale entro un margine di edificabilità compreso nei seguenti indici:  
I.F. max. = 0,33 mq. /mq  
Sup. Permeabile = min. 30%  
Sup. Cop. Max. = 50% del lotto  
Distanze dai Confini = ml. 5.00  
Altezza massima = 2 piani ft.*
3. *La trasformazione urbanistica dovrà prevedere in ogni caso le dotazioni territoriali di cui al DPR 1444/68.*
4. *E' possibile incrementare l'indice IF di cui sopra, fino a un max. del 30% qualora si acconsentisse all'atterraggio di crediti edilizi provenienti da aree soggette a perequazione.*
5. *In ogni caso la negoziazione dovrà tenere conto di una compensazione a favore dell'Amministrazione Comunale, in termini di monetizzazione, cessione di terreno o di fornitura di lavori per pubblica utilità da individuare rispetto all'incremento di valore immobiliare che la trasformazione andrà a generare a favore del privato nella misura da determinare nell'atto negoziale compreso tra il 25 e il 30% dell'incremento di valore immobiliare generato.*

Con deliberazione del Consiglio Comunale n° 15 del 20/04/2022, è stato approvato il REGOLAMENTO PER L'ATTUAZIONE DELL'ART. 25.2 DEL REU DEL PSC APPROVATO, concernente l'eventuale trasformazione di PAU in corso di attuazione nei sub ambiti AUS 1.1, 1.2 E 2;

La ditta C.C.IMM SRL con sede in Catanzaro Lido via Vico II del Commercio n. 6 P.IVA: 01832760795 legale rappresentante Celi Raffaele [REDACTED] e la ditta EDI.SI COSTRUZIONI SRL con sede in Catanzaro Lido via Lungomare n. 319 P.IVA: 03191070790 legale rappresentante Bongarzone Michele [REDACTED] hanno avanzato proposta di convenzione relativa alla variazione d'uso ai sensi dell'art. 25.2 del REU del PSC e del regolamento approvato con delibera di C.C. n. 15 del 20.04.2022, concernente la trasformazione di PAU in corso di attuazione località Botterio - nell'ambito AUS 2.0 del Piano Strutturale Comunale - Immobile in foglio N. 15, Part.IIe 28,81,269,270, di mq 19.610,00 facenti parte della lottizzazione approvata e convenzionata - Istanza Prot. N. 777 del 01.02.2023 e integrazioni Istanza Prot. N. 2801 del 03.06.2024 - Istanza Prot. N. 3436 del 04.07.2024.

L'area oggetto di proposta di intervento ricade nell'ambito AUS 2.0 del Piano Strutturale Comunale, per il quale è stato già approvato il Piano di Lottizzazione approvato con delibera di C.C. n. 27 del 16/11/2005 ed è stata stipulata la convenzione urbanistica in data 06/05/2008, rep. N. 136.868 raccolta N. 23.181 e per il quale la ditta proprietaria in attuazione dell'art. 25.2 del REU ha richiesto la ridefinizione della convenzione già in essere, con cambio di destinazione d'uso con attività edilizie totalmente residenziali in attuazione del regolamento approvato.

Dall'esame della proposta di intervento in applicazione del regolamento approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 15 del 20/04/2022, è scaturita una compensazione a favore dell'Amministrazione Comunale, in termini di monetizzazione, cessione di terreno o di fornitura di lavori per pubblica utilità da individuare rispetto all'incremento di valore immobiliare che la trasformazione andrà a generare a favore del privato, e che è stato quantificato in complessivi Euro 72.480,78;

- **Visto** l' art. 25.2 del REU ed il regolamento attuativo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 15 del 20/04/2022;
  - **Dato atto che** il cambio di destinazione d'uso di che trattasi modifica il disegno complessivo della lottizzazione già approvata e pertanto si rende necessario apportare modifiche alla stessa, tali da richiedere l'acquisizione dei prescritti pareri per le sole modifiche, essendo il cambio d'uso richiesto espressamente prevista dal REU;
  - Dalla valutazione dei calcoli urbanistici emerge quanto di seguito riportato:
-

### **Zona Ambiti Urbani Specialistici – A.U.S.2.0 (EX TB2 MISTA TURISTICO BALNEARE)**

*Parti del territorio destinate alla localizzazione nuovi insediamenti di tipo turistico balneare ricadenti nella zona marina, sotto ferrovia, del territorio comunale.*

#### **Previsioni PRG richiamate nel PSC**

##### **Zona TB2 – ambito A.U.S.2.0**

Mq 20.339,00

A detrarre viabilità per mq 2.818,00

Superficie di intervento Mq 17.521,00

-I.F. max. = 1,50 mc. /mq

Volume realizzabile = 26.281,50 mc

#### **Previsioni PSC**

*I.F. max. = 0,33 mq. /mq*

*Sup. Permeabile = min. 30%*

*Sup. Cop. Max. = 50% del lotto*

*Distanze dai Confini = ml. 5.00*

*Altezza massima = 2 piani f.t.*

##### **Zona ambito A.U.S.2.0**

Mq 19.290,00 (dato tecnico-progettuale dichiarato)

- Superficie urbanistica proposta realizzabile = 19.290,00 mq x I.F. max. = 19.290,00 x 0,33 mq /mq = 6.365,70;
- Volume urbanistico corrispondente = 6.365,70 mq x 3,00 m = 19.097,10 mc
- Superficie urbanistica max nuovi insediamenti proposti – Tipologia A = 445,40 x 3 blocchi = 1.336,20
- Superficie urbanistica max nuovi insediamenti proposti – Tipologia B = 337,67 x 10 blocchi = 3.376,70
- **Superficie totale di progetto (A+B): 1.336,20 mq + 3.376,70 mq = 4.712,90 < 6.365,70 mq realizzabili**
- **Volume urbanistico proposto = 4.712,90 mq x 3,00 m = 14.138,70 mc**

Abitanti insediati = 14.138,70/100 = 141,38 abitanti = 141 abitanti

Dotazione standard richiesta: 20mq/abitante

Superficie aree standard = 141 ab x 20 mq = 2.820,00 mq

Aree standard di progetto = 3.545,64 mq, di cui mq 1.034,34 (monetizzazione) e mq 2.511,30 da cedere al comune oltre 5.107,95 mq destinati a viabilità e 1.683,92 mq destinati a marciapiede.

#### **CALCOLO INCREMENTO VALORE COME DA REGOLAMENTO PER L'ATTUAZIONE DELL'ART. 25.2 DEL REU DEL PSC APPROVATO - ART. 1**

Determinazione del valore delle aree standard oggetto di monetizzazione come di seguito:

Superficie fondiaria = 1.034,34

Valore aree = € 40,00 x 1.034,34 = Euro 41.373,60 a favore del Comune

#### **CALCOLO INCREMENTO VALORE COME DA REGOLAMENTO PER L'ATTUAZIONE DELL'ART. 25.2 DEL REU DEL PSC APPROVATO - ART. 2**

Incremento di valore sulla superficie fondiaria come di seguito:

Superficie fondiaria = 8.053,42 (dato tecnico-progettuale dichiarato)

Aumento valore = € 30,00 x 8.053,42 = 241.602,60

Quota incremento a favore del Comune = 241.602,60 x 30% = Euro 72.480,78

#### **ULTERIORE COMPENSAZIONE A FAVORE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE**

I lottizzanti hanno proposto una compensazione a favore del Comune mediante pagamento della somma dovuta al momento del rilascio dei permessi di costruire relativi all'utilizzazione dei singoli lotti, o la realizzazione di opere pubbliche secondo il prezzario regionale vigente, o altra soluzione da concordare con l'amministrazione Comunale. Inoltre i lottizzanti si impegnano:

- alla cessione dell'area standard di mq 2.511,30 nel termine di giorni (30) trenta dall'approvazione della lottizzazione e di tutti gli adempimenti necessari, senza alcuna spesa a carico dell'Ente;
- all'urbanizzazione della stessa area standard di mq 2.511,30 mediante realizzazione di sottoservizi, nello specifico numero 5 punti di fornitura elettrica ed illuminazione, numero 5 punti rete adduzione acqua, numero 5 punti rete fognaria il tutto realizzato (lavori e forniture) a regola d'arte;
- alla realizzazione del collegamento a mezzo di ponte pedonale (larghezza minima metri 3 – tre) sul fosso "Botterio" da presentare contestualmente al progetto da approvare e da realizzare previo accordo tra le parti e secondo le prescrizioni normative vigenti e in osservanza delle regole dell'arte;
- alla revisione dell'impianto di pubblica illuminazione sulla strada denominata "la pergola" precisamente nel tratto ponte ferroviario-attraversamento fiume Franco;
- alla revisione della condotta fognaria sulla strada sulla strada denominata "la pergola" mediante adeguamento o realizzazione ex novo nel tratto insediamento proposto-collettamento stazione di sollevamento.

## **VISTI**

1. la domanda di inoltro della proposta progettuale in data 01.02.2023, prot. 777 e integrazioni Istanza Prot. N. 2801 del 03.06.2024 - Istanza Prot. N. 3436 del 04.07.2024 per l'approvazione del piano attuativo, con i relativi allegati, relativa alla proposta di convenzione relativa alla variazione d'uso ai sensi dell'art. 25.2 del REU del PSC e del regolamento approvato con delibera di C.C. n. 15 del 20.04.2022, concernente la trasformazione di PAU in corso di attuazione località Botterio - nell'ambito AUS 2.0 del Piano Strutturale Comunale - Immobile in foglio N. 15, Part.IIe 28,81,269,270, di mq 19.610,00 facenti parte della lottizzazione approvata e convenzionata;
2. la deliberazione del Consiglio comunale n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, esecutiva, con la quale veniva approvata la proposta di cambio di destinazione d'uso ai sensi dell' art. 25.2 del REU ed il regolamento attuativo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 15 del 20/04/2022;
3. la nota prot. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ con la quale il Comune ha comunicato ai proponenti l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del piano attuativo, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;
4. l'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, l'articolo 22 della legge 30 aprile 1999, n. 136, gli articoli 12, 14 e 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.
5. Il REGOLAMENTO PER L'ATTUAZIONE DELL'ART. 25.2 DEL REU DEL PSC APPROVATO, concernente l'eventuale trasformazione di PAU in corso di attuazione nei sub ambiti AUS 1.1, 1.2 E 2 approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 15 del 20/04/2022;

## **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

### **ART. 1 - OBBLIGO GENERALE**

1. I proponenti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante in solido fino al loro completo assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.
2. E' esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente del Comune, tolleranza o silenzio di quest'ultimo.

### **ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione;
  2. I proponenti sono obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal
-

proponente con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

### **ART. 3 – TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI**

1. La firma della presente convenzione urbanistica dovrà avvenire entro **mesi 3 (tre)**, dall' conseguimento dei prescritti pareri da acquisire.
2. La validità della presente convenzione è stabilita in **anni 10 (dieci)**.

### **ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA**

Rimangono immutati gli obblighi concernenti le opere di urbanizzazione previste nella convenzione urbanistica stipulata in data 06/05/2008, rep. N. 136.868 raccolta N. 23.181, che si intendono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Il proponente si obbliga per se, successori ed aventi causa ai sensi della legge 28.1.1977 n° 10 e s.m.i. ad eseguire a proprie ed esclusive spese e cure

- A) - Strade, comprese quelle al servizio dei singoli lotti;
- B) - Spazi di sosta e di parcheggio;
- C) -Rete fognante con collettore e diramazioni, allacciato a quello Comunale, ove esista, o a quello che verrà costruito appena ultimati i lavori, ed ove è carente od inesistente, nel punto indicato dal Comune (previo calcolo, giusto dimensionamento e collaudo della stessa);
- D) -Rete idrica interna prevista nella zona con collettore allacciante la rete Comunale esistente (previo calcolo, giusto dimensionamento e collaudo della stessa);
- E) -Rete di distribuzione dell'energia elettrica e relativa cabina, ove si rendesse necessaria su richiesta dell'Enel;
- F) -Pubblica illuminazione adeguata all' intervento;
- G) -Opere per allacciamento ai servizi pubblici ove esistano;
- H) -Verde attrezzato primario ove esistano;
- I) -Realizzazione del collegamento a mezzo di ponte pedonale (larghezza minima metri 3 – tre) sul fosso “Botterio” da presentare contestualmente al progetto da approvare;
- J) -Revisione dell'impianto di pubblica illuminazione sulla strada denominata “la pergola” precisamente nel tratto ponte ferroviario-attraversamento fiume Franco;
- K) -Revisione della condotta fognaria sulla strada sulla strada denominata “la pergola” mediante adeguamento o realizzazione ex novo nel tratto insediamento proposto-collettamento stazione di sollevamento;
- L) -Urbanizzazione area standard di mq 2.511,30 mediante realizzazione di sottoservizi, nello specifico numero 5 punti di fornitura elettrica ed illuminazione, numero 5 punti rete adduzione acqua, numero 5 punti rete fognaria il tutto realizzato (lavori e forniture) a regola d'arte.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui sopra, la cui realizzazione dovrà avvenire entro il termine di anni 3 dal rilascio del permesso a costruire per le opere stesse, prorogabili per comprovati motivi di ordine tecnico e fatte salve le cause di forza maggiore, dovrà avvenire sotto il controllo di tecnico/i abilitato/i (architetto o ingegnere), con funzione di direttore dei lavori all'uopo nominato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale ed il cui onorario, stabilito ai sensi delle leggi vigenti, sarà a carico della Ditta proponente.

Inoltre il proponente si impegna:

- alla cessione dell'area standard di mq 2.511,30 nel termine di giorni (30) trenta dall'approvazione della lottizzazione e di tutti gli adempimenti necessari, senza alcuna spesa a carico dell'Ente per la proposta di convenzione per la variazione d'uso ai sensi dell'art. 25.2 del REU del PSC e del regolamento approvato con delibera di C.C. n. 15 del 20.04.2022;
  - *alla cessione della viabilità, identificata alla particella catastale n° 274 del foglio di mappa n° 15, in considerazione che sulla stessa gravano opere di urbanizzazione ad uso pubblico e alla riconferma della disponibilità dei precedenti istanti e da parte dei proponenti alla sistemazione della strada insistente sulla particella 81 nonché la definizione catastale della stessa con conseguente cessione.*
-

Il collaudo delle opere di urbanizzazione di cui sopra sarà eseguito da un tecnico nominato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico il cui onorario, stabilito ai sensi delle leggi vigenti, sarà a carico della Ditta proponente e alla presenza delle parti con diritto per le parti stesse, di impugnativa e azione in caso dovessero sorgere delle contestazioni.

#### **ART. 5 - MONETIZZAZIONE INCREMENTO VALORE AREE COME DA REGOLAMENTO PER L'ATTUAZIONE DELL'ART. 25.2 DEL REU DEL PSC APPROVATO**

1. Ai sensi dell'articolo **Art. 2 – determinazione e quantificazione incremento valore immobiliare del** REGOLAMENTO PER L'ATTUAZIONE DELL'ART. 25.2 DEL REU. Il conseguimento dell'autorizzazione per la trasformazione di PAU in corso di attuazione viene assoggettato alla previa quantificazione di un indennizzo, che è correlato all'incremento di valore immobiliare che la trasformazione andrà a generare a favore del privato nella misura da indicare nell'atto negoziale pari al 30% dell'incremento di valore immobiliare generato determinato sulla superficie territoriale oggetto di edificazione.

Incremento di valore sulla superficie fondiaria come di seguito:

Superficie fondiaria= 8.053,42 (dato tecnico dichiarato)

Aumento valore =€ 30,00 x 8.053,42= 241.602,60

Quota incremento a favore del Comune= 241.602,60 x 30%=Euro 72.480,78

2. L'importo totale della monetizzazione è versato dai proponenti alla Tesoreria del Comune, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dai proponenti medesimi in virtù del cambio di destinazione d'uso secondo le modalità stabilite all'art. 8 successivo.

#### **ART. 6 - MONETIZZAZIONE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI NON CEDUTE COME DA REGOLAMENTO PER L'ATTUAZIONE DELL'ART. 25.2 DEL REU DEL PSC APPROVATO**

1. Ai sensi dell'articolo **Art. 1 – determinazione e quantificazione maggiori dotazioni territoriali e monetizzazione del** REGOLAMENTO PER L'ATTUAZIONE DELL'ART. 25.2 DEL REU. Le dotazioni territoriali necessarie per la destinazione residenziale vengono determinate con riferimento agli abitanti insediati in funzione della volumetria destinata a residenza con dotazione di 20 mq/abitante. Gli abitanti si determinano in rapporto ad un abitante ogni 40 mq di SC prevista nel progetto oppure ad ogni 100 mc di volumetria lorda. Determinata la dotazione territoriale necessaria, incrementale con quella già determinata nel piano approvato, la monetizzazione si determina applicando alla superficie calcolata l'importo unitario stabilito in Euro 40,00 al mq.

Abitanti insediati = 14.138,70/100= 141,38 abitanti = 142 abitanti

Dotazione standard richiesta: 20mq/abitante

Superficie aree standard= 142 ab x 20 mq = 2.840,00 mq

Aree standard di progetto = 3.545,64 mq di cui mq 1.034,34 (monetizzazione) oltre 5.107,95 mq destinati a viabilità e 1.683,92 mq destinati a marciapiede.

Determinazione del valore delle aree standard oggetto di monetizzazione come di seguito:

Superficie fondiaria = 1.034,34

Valore aree =€ 40,00 x 1.034,34= Euro 41.373,60 a favore del Comune

#### **ART. 7 – GARANZIE**

A garanzia di tutti gli obblighi come sopra descritti il lottizzante offre al Comune la prestazione di una fidejussione da parte della \_\_\_\_\_ numero polizza \_\_\_\_\_, per l'importo di €. \_\_\_\_\_, per come risultante dal quadro economico di spesa delle opere di urbanizzazione regolarmente autorizzate esclusa eventuale revisione prezzi ai sensi di legge nonché escluso l'aggiornamento dei prezzi qualora i lavori dovessero essere eseguiti dall'Amm.ne Comunale.

La revisione e l'aggiornamento restano comunque a carico del lottizzante.

Copia della polizza fidejussoria sarà depositata nella segreteria del Comune, prima del rilascio dei titoli abilitativi.

#### **ART. 8 – CONTROVERSIE**

---

1. La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per la Calabria, sezione di Catanzaro.

#### **ART. 9 –MODALITA' DI CORRESPONSIONE ONERI E GARANZIE**

1. La somma sopra determinata in complessivi Euro 113.854,38 di cui Euro 72.480,78 per incremento di valore ed Euro 41.373,60 per monetizzazione aree standards dovrà essere corrisposta secondo le seguenti modalità.
2. La somma di Euro 72.480,78 per incremento di valore dovrà essere corrisposta al momento del rilascio dei permessi di costruire relativi all'utilizzazione dei singoli lotti in proporzione all'entità del singolo permesso in rapporto al complessivo da realizzare.
3. La somma di Euro 41.373,60 per monetizzazione aree standard dovrà essere corrisposta in un'unica soluzione prima della stipula della presente convenzione, che dovrà avvenire entro tre mesi dal conseguimento degli eventuali pareri e/o autorizzazioni.
4. La somma rimanente dovrà essere garantita mediante polizza fideiussoria bancaria e/o assicurativa di pari importo che dovrà essere richiamata nella presente convenzione.

#### **ART. 10 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI**

1. Il progetto di piano attuativo è composto da:
  - Piano lottizzazione approvato con delibera di C.C. n. 27 del 16/11/2005 ed è stata stipulata la convenzione urbanistica in data 06/05/2008, rep. N. 136.868 raccolta N. 23.181;
  - Istanza Prot. N. 777 del 01.02.2023
  - tav. RE 1.0: Relazione tecnica illustrativa;
  - tav. AR 1.0: Area di intervento e contesto urbano;
  - tav. AR 2.0: zonizzazione;
  - Contratto preliminare di compravendita.
  
  - Integrazioni Istanza Prot. N. 2801 del 03.06.2024
  - tav. RE 1.0: Relazione tecnica illustrativa;
  - tav. AR 2.0: Planivolumetrico e zonizzazione;
  - tav. AR 2.1: zonizzazione;
  - Appendice al Contratto preliminare di compravendita.
  
  - Integrazioni Istanza Prot. N. 3436 del 04.07.2024
  - tav. RE 1.0: Relazione tecnica illustrativa;
  - tav. AR 2.0: Planivolumetrico e zonizzazione;
  - tav. AR 2.0: zonizzazione;
  - Appendice al Contratto preliminare di compravendita.
2. Il progetto di piano attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune ed il proponente, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengano allegati materialmente alla convenzione.
3. Per tutta la durata della convenzione i proponenti si obbligano a fornire gratuitamente al Comune, anche su richiesta di terzi interessati o controinteressati, un numero di \_\_\_\_\_ copie degli elaborati di cui al comma 1, oltre a quelle già depositate in Comune o da depositare ai fini istituzionali.

#### **ART. 11 - SPESE**

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei proponenti.
-

## **ART. 12 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI**

1. I proponenti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. I proponenti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Letto, confermato e sottoscritto, li \_\_\_\_\_

Il Proponente

per il Comune di Montauro