

**Convenzione illegale perché non rappresenta i 3/4 del territorio lottizzato**

PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN FORMA COORDINATA ZONA  
C3.01 PASSO BAGNI

Rep. 02/07

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

Il presente atto unilaterale d'obbligo regola i rapporti tra il Comune di Nocera Terinese ed i proprietari delle aree relative alla esecuzione del piano di lottizzazione in forma coordinata riguardante la zona omogenea C2.01 denominata Passo Bagni.

L'anno 1965 settemasette il giorno NOVE del mese AGOSTO



TRA

I Signori  
BERTOLUSSO Caterina, CARPINO Eugenio e ORRICO Rosetta,  
CURCIO Domenico, MANCINI Franco,  
MASTROIANNI Antonio, SPIZZIRRI Raimondo Benito,  
SCALZO Giovanni, VACCARO Francesco, CURCIO Mario.

E

il Comune di Nocera Terinese Partita IVA 00297930794 qui rappresentato dal Geom. Gennaro Macchione, responsabile dell'Area Tecnica domiciliato per la carica in Nocera Terinese

PREMESSO

- che i Sig. ri

- 1) BERTOLUSSO Caterina, nata a Sommaria Perno (CN) il 16/04/1936, residente a Falerna Via SS 18 C.F. BRT CNR 36M56 I823L.
- 2) CARPINO Salvatore, nato a Nocera Terinese il 06/11/1953, ivi residente in Rione Pianeruzzo, il quale interviene nel presente atto in nome e per conto quale delegato da Sig. CARPINO Eugenio, nato a Nocera Terinese il 15.07.1960 e residente in Carpendolo, Via Virgilio n. 37, C.F. CRP GNE 60L15 F910M, giusta atto di delega che si allega alla presente ed ORRICO Rosetta, nata a Malito (CS) il 15/03/1959, residente in Nocera Terinese, Rione Pianeruzzo, 27 C.F. RRC RTT 59C55 E859S.
- 3) CURCIO Domenico, nato a Nocera Terinese il 27/02/1953 ivi residente in C.da Canalicchio C.F. CRC DNC 53B27 F910L.
- 4) MANCINI Franco, nato a Nocera Terinese il 28/08/1949 ivi residente in Via Sirianni C.F. MNC FNC 49M28 F910S.
- 5) MASTROIANNI Antonio nato a Nocera Terinese il 19/02/1952 ivi residente in via F.A. Rizzuto C.F. MST NTN 52B19 F910Z
- 6) SPIZZIRRI Raimondo Benito nato a Nocera Terinese il 25/11/1940 ivi residente in via S. Francesco C.F. SPZ RND 40S25 F910Y



7) SCALZO Giovanni nato a Nocera Terinese il 28/08/1944 ivi residente in via Chianarella C.F. SCL GNN 44M64 F910B

8) VALENTINO Saverio, nato a Nocera Terinese il 29.08.1938, ivi residente in Rione Ligea n.2, il quale interviene nel presente atto in nome e per conto quale delegato dal Sig. VACCARO Francesco nato a Nocera Terinese 26/07/1959, ivi residenti in Rione Ligea C.F. VCC FNC 59L20F910X

9) CURCIO Mario nato a Nocera Terinese l'11/01/1965 ivi residente in Rione Pianeruzzo C.F. CRC MRA 65A11 F910T

sono proprietari dell'area posta nel comune di Nocera Terinese al foglio di mappa n°20 del catasto terreni

- che detta area risulta appartenere alla già richiamata Zona Omogenea C2.01 Passo Bagni di cui all'art. delle Norme di Attuazione del PRG destinata a : " Area per nuove costruzioni promiscue " di cui all'art. 82 delle Norme di Attuazione del PRG

- che il Comune di Nocera Terinese ha predisposto il prescritto piano di lottizzazione, corredato della progettazione esecutiva per le opere di urbanizzazione primaria, ai sensi dell'art. 128.2.1, delle sopra dette norme di attuazione e dell'art. 23 della legge 1150/1942 e succ. integrazioni e modificazioni e che detto piano risulta approvato con delibera del Consiglio Comunale n°31 del 21/10/2003 esecutiva ai sensi di legge.

- che in forza dei disposti di cui al già citato art. 128.2.1 delle norme di attuazione del PRG l'attuazione delle trasformazioni urbanistiche riguardanti la zona in questione, è subordinata alla stipula di una convenzione atta a disciplinare i rapporti tra il Comune - soggetto attuatore - e i privati

#### VISTO

le leggi statali e regionali in materia di edilizia ed urbanistica ed in particolare la legge 17 agosto 1942 n° 1050 e succ. mod. ed integr. ; 28 gennaio 1977 n° 10 ; 22 ottobre 1971, n° 865, la L.R. 2 giugno 1980 n° 20, la L.R. 8 settembre 1981 n° 15, il D.P.R. n. 380 del 06.06.2001, la L.R. n.19 del 16.04.2002.

- la delibera del consiglio comunale in data 29 settembre 1982 n° 33 esecutiva ai sensi di legge con la quale sono stati determinati gli oneri di urbanizzazione ed i criteri per la loro applicazione, da porsi a carico dei concessionari di edilizia abitativa, assunta sulla base di

provvedimenti regionali emanati in attuazione dei disposti della legge 28 gennaio 1977 n° 10 - la delibera del Consiglio Comunale n°31 del 21/10/2003 vistata ai sensi di legge con la quale sono stati approvati sia il progetto di piano di lottizzazione costituito dagli elaborati di cui alla Circolare Regione Calabria n° 2/89 del 13/11/1989 e Circolare Regione Calabria n° 4/89 del 3/3/83 alleg. 1 e precisamente da :

- 1) Stato di fatto
- 2) Stralcio PRG
- 3) Situazione catastale
- 4) Stralcio norme d'attuazione PRG
- 5) Genesi del p. l.
- 6) Definizione delle quote
- 7) Definizione della Superficie Utile Lorda
- 8) Progetto di piano : planimetria
- 9) Progetto esecutivo opere d'urbanizzazione primaria : strade
- 10) Progetto esecutivo opere d'urbanizzazione primaria: acquedotto e fognatura
- 11) Progetto esecutivo opere d'urbanizzazione primaria :acquedotto e fognatura : particolari costruttivi
- 12) Progetto esecutivo opere d'urbanizzazione primaria :rete elettrica
- 13) Progetto esecutivo opere d'urbanizzazione primaria : rete elettrica particolari costruttivi
- 14) Progetto esecutivo opere d'urbanizzazione primaria: rete telefonica
- 15) Progetto esecutivo opere d'urbanizzazione primaria :rete telefonica particolari costruttivi

*Pro Jery*

- 16) Progetto esecutivo opere d'urbanizzazione primaria :impianto d'illuminazione
- 17) Relazione tecnica illustrativa
- 18) Norme d'attuazione specifiche
- 19) Computo metrico estimativo
- 20) Elenco prezzi
- 21) Planivolumetrico
- 22) Piano quotato
- 23) Profili del terreno
- 24) Relazione geologica-geotecnica
- 25) Relazione geomorfologica
- 26) Sondaggi
- 27) Corografia - planimetria catastale

Tutto quanto sopra , premesso e visto , con il presente atto si conviene e si stipula quanto segue:

**ART 1 - CONTENUTI IN PREMESSA**

La premessa e gli atti in essa richiamati , costituiscono parte integrante della presente convenzione e si devono qui integralmente riportati .

**ART. 2 OGGETTO DELLA CONVENZIONE**

La presente convenzione regola contenuti , modalità attuative degli interventi previsti dal piano di lottizzazione di iniziativa pubblica afferente la Zona omogenea C2.01 Passo Bagni di cui all'art. 128.2.1 delle norme di attuazione del PRG, nonché gli aspetti relativi alla cessione delle aree che all'interno della sopra citata zona , risultano essere riservate al Comune per interventi di viabilità , verde complementare e parcheggi pubblici

**ART 3 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO**

L'intervento di cui alla presente convenzione di sistemazione urbanistica , attiene alla realizzazione nei tempi precisati ai successivi articoli 5 e 20 , delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'area sopra citata e catastalmente individuata dal foglio 20 part.le 135,197,200,103,104,102,199,109,63,108,107,105,106, 94,95,96,97,99,120,122,91,92,93,90,89,88,87,86, 85,

196,123,182,183 e 121 della superficie territoriale complessiva di mq. 52.167.

Giusto le indicazioni del già citato art. 128.2. delle norme di attuazione del PRG zona C2.01 Passo Bagni, nonché le indicazioni date dalla tavola del P.di L., sull'area in questione è prevista la realizzazione del seguente intervento:

- aree per interventi per nuove costruzioni promiscue per un totale di SUL pari a mq. 15.958.
- Gli interventi di urbanizzazione primaria ed arredo urbano di cui al successivo art. 6

#### ART 4 STANDARDS PUBBLICI E PARTE RISERVATA AL COMUNE

L'intervento di trasformazione edilizia da attuarsi con il piano di lottizzazione C2.01 Passo Bagni definito dagli elaborati indicati in premessa individua, oltre alle aree destinate a viabilità le seguenti quantità di aree a standard da cedersi gratuitamente al Comune, giusto successivo art. 8 :

- aree destinato a verde pubblico e fasce rispetto stradale mq. 6.040.

#### ART 5 ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Il termine previsto per l'attuazione del piano di lottizzazione C2.01 Passo Bagni, viene fissato in anni cinque, decorrenti dalla data di sottoscrizione del presente atto.

#### ART. 6 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA ED ARREDO URBANO

Sono da considerarsi urbanizzazioni primarie connesse alla realizzazione del piano di lottizzazione le seguenti opere :

- a) Strade di media e minuta viabilità, spazi di sosta e parcheggi;
- b) collettori fognari collegati al collettore principale già esistente;
- c) rete di distribuzione dell'acqua potabile con derivazione dal collettore idrico principale fino ai margini dell'unità d'intervento ;
- d) rete di distribuzione dell'energia elettrica con realizzazione di tutte le canalizzazioni fino ai margini dell'unità d'intervento;
- e) rete di distribuzione telefonica con realizzazione di tutte le canalizzazioni necessarie fino ai margini dell'unità d'intervento ;
- f) rete della pubblica illuminazione stradale comprensiva di tutte le canalizzazioni necessarie, le linee elettriche e i corpi illuminanti;
- g) opere di idoneizzazione ed attrezzature delle aree a verde complementare alla viabilità e di difesa del suolo .

#### ART 7 ONERI ED OBBLIGHI DEI SOGGETTI PRIVATI

Le opere di urbanizzazione primaria ed arredo urbano di cui al precedente art 6, verranno realizzate dal Comune di Nocera Terinese sulla



base dello specifico progetto predisposto dai tecnici Ing. Antonio Pulice e Arch. Saverio Osso incaricati dallo stesso.

Tali opere dovranno essere realizzate dal Comune nei termini fissati per l'attuazione del piano particolareggiato.

Gli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, di arredo urbano e di difesa del suolo sopra indicate, sono da ripartirsi, tra i privati, proporzionalmente all'entità degli interventi (SUL) stessi.

Il pagamento del corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria e di difesa del suolo previste dal progetto, nonché delle spese di progettazione dello strumento attuativo, avverrà con versamento al Comune del 20% del corrispettivo delle suddette opere e prestazioni al momento del rilascio del permesso di costruire e comunque in ogni caso entro sei mesi dalla data della presente. La restante parte in funzione dello stato di avanzamento dei lavori di urbanizzazione ed il saldo a consuntivo dei suddetti lavori.

#### ART 8 CESSIONE GRATUITA A SODDISFACIMENTO DEGLI STANDARDS URBANISTICI

Tutte le aree destinate a strade, spazi di sosta e parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili, verde pubblico e complementare come individuato nel piano particolareggiato dovranno essere trasferite a titolo gratuito al Comune di Nocera Terinese prima delle richieste di permessi di costruire per interventi privati previsti nel piano di lottizzazione.

Tali aree dovranno essere esattamente e catastalmente definite mediante tipo di frazionamento da redigere per la stipula dell'atto di cessione.

#### ART 9 CESSIONE AREE STANDARD

Qualora il Comune di Nocera Terinese ne faccia richiesta, i lottizzanti si impegnano a cedere il resto delle aree di cui all'art. 8.

La cessione di tali aree verrà effettuata a prezzo corrispondente al valore agricolo del terreno al momento dell'atto e sarà adeguato annualmente in funzione del costo della vita.

#### ART. 10 MONETIZZAZIONE DELLE AREE STANDARD MANCANTI

Ciascun lottizzante s'impegna a versare al Comune di Nocera Terinese, al momento del rilascio del permesso di costruire, l'importo corrispondente al valore delle aree standard mancanti ove quelle cedibili gratuitamente dallo stesso non sono sufficienti.

#### ART. 11 ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA E COSTO DI COSTRUZIONE

Al momento del rilascio dei permessi di costruire relativi agli interventi residenziali, dovrà

essere versato al Comune , secondo le modalità e nella misura prevista dalle disposizioni vigenti in materia il contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione secondaria nonché il costo di costruzione .

#### ART. 12 TRASFERIMENTO DEGLI IMPEGNI E DEGLI ONERI IN CASO DI ALIENAZIONE

Nel caso di vendita di porzioni di aree ricadenti nei limiti territoriali del piano particolareggiato i venditori hanno l'obbligo di trasferire agli acquirenti tutti gli oneri di cui alla presente convenzione pur rimanendo essi in ogni caso corresponsabili in solido con gli acquirenti.

Negli atti di trasferimento a qualunque titolo stipulati , la parte cedente si impegna a riportare tutte le clausole contenute nella presente convenzione e copia delle relative note di trascrizione dovrà essere depositata presso il Comune .

#### ART. 13 GARANZIE FIDEJUSSORIE

A garanzia e completa osservanza degli oneri assunti sono state prestate dai singoli Lottizzanti a favore del Comune, idonee polizze assicurative commisurate in quota parte all'ammontare del costo delle opere di urbanizzazione primaria, dell'IVA, delle competenze tecniche e delle altre spese, così come riportate nel quadro economico di progetto e distinte come segue:

CURCIO Mario, Polizza N. T031- 00A0026506 del 25.10.2006- Toro Assicurazione.

BERTOLUSSO Caterina - Polizza N. T031-00A0029540 del 10.01.2007- Toro Assicurazioni-

CARPINO Eugenio ed ORRICO Rosetta - Polizza N. 5679050366210 del 06.02.2007 -Milano Assicurazioni.

CURCIO Domenico - Polizza N.567905377476 del 23.02.2007 - Milano Assicurazioni.

MANCINI Franco - Polizza N. 06004454 del 26.10.2006 - Groupama.

MASTROIANNI Antonio - Polizza N. 5679050267506 del 14.11.2006 - Milano Assicurazioni.

SPIZZIRRI Raimondo - Polizza N. 567905267310 del 24.10,2006 - Milano Assicurazioni.

SPOSATO Alfonsina - Polizza N. 5679050267408 del 14.11.2006 - Milano Assicurazioni.

VACCARO Francesco - Polizza N. 5679050325719 del 06.11.2006 - Milano Assicurazioni.

#### ART. 14 SANZIONI AMMINISTRATIVE

Nel caso di inadempienza agli obblighi fissati dalla presente convenzione , il soggetto attuatore od i lottizzanti , restano assoggettati alle cauzioni amministrative e penali previste dalle disposizioni di legge .

#### ART. 15 CONTROVERSIE CLAUSOLA ARBITRALE

Per quanto non contemplato nella presente convenzione , è fatto specifico riferimento alle

disposizioni di legge e provvedimenti già citati in premessa, nonché al P.R.G. di Nocera Terinese. Per la risoluzione di ogni eventuale controversia, che comunque si riferisce all'interpretazione e all'esecuzione degli impegni assunti con la presente convenzione, le parti si rimettono sin d'ora al giudizio di un collegio arbitrale di cui due arbitri sono nominati dalle parti, i quali sceglieranno in comune il terzo arbitro. Ove mancasse l'accordo in ordine alla scelta del terzo arbitro, questi sarà nominato dal Presidente del Tribunale di Lamezia Terme. Agli effetti della presente convenzione le parti eleggono domicilio presso il Municipio di Nocera Terinese.

**ART. 16 TEMPI DI ATTUAZIONE**

L'esecuzione dell'intervento deve avvenire in toto senza gli stralci entro cinque anni.

**ART. 17 VARIE E FISCALI**

La presente convenzione dovrà essere conservata agli atti del Segretario Comunale che ne autenticherà le firme e registrata e trascritta a cura dei lottizzanti

Tutte le spese inerenti e conseguenti il presente atto, sono a carico dei lottizzanti, ivi compresi gli oneri fiscali relativi.

Il presente atto redatto in carta legale, consta di 4 fogli e facciate 8 e viene confermato dalle parti che in segno di approvazione lo sottoscrivono come segue:

- per il Comune di Nocera Terinese

Il Responsabile del Servizio Tecnico;

per i lottizzanti :

- 01) Bertolusso Caterina
- 02) ORRICO Rosetta
- 03) Carpino Salvatore
- 03) Curcio Domenico
- 04) Mancini Franco
- 05) Mastroianni Antonio
- 06) Spizzirri Raimondo Benito
- 07) Scalzo Giovanni
- 08) Valentino Saverio
- 09) Curcio Mario

*Luca Di Marco*  
*Federico Capanna*  
*Rosetta Orrico*  
*Salvatore Carpino*  
*Curcio Domenico*  
*Franco Mancini*  
*Antonio Mastroianni*  
*Benito Spizzirri*  
*Giovanni Scalzo*  
*Saverio Valentino*  
*Mario Curcio*

COMUNE DI NOCERA TERINESE (PROV. DI CATANZARO)



Il 19.09.2007  
 Il Segretario Comunale  
 Dott. Felice Amato

*Felice Amato*

SI DICHIARANO AUTENTICHE LE FIRME DEI SIGNOREI SOPRA ELENCATI  
 NOCERA TERINESE LI 09.08.2007



Il Segretario Comunale  
*Felice Amato*

## **Le regole non applicate alla lottizzazione Passo Bagni**

Le regole che definiscono un piano di lottizzazione sono contemplate nelle NTA del PRG, dove il lottizzante ha l'obbligo di attenersi. Art n. 128 NTA prevede la firma della convenzione da parte dei  $\frac{3}{4}$  dell'area. Oggetto della convenzione.

Costituisce oggetto del presente atto d'impegno la lottizzazione di terreni a scopo edificatorio per un insediamento residenziale (o produttivo) di cui al progetto menzionato nelle premesse, premesse e progetto di lottizzazione che, con gli elaborati grafici e descrittivi sopra dettagliatamente indicati, debbono considerarsi a ogni effetto quale parte integrante e sostanziale del presente atto.

La stipulazione della convenzione, quando la stessa abbia riportato l'approvazione dei competenti organi comunali e, il prescritto nulla osta della Regione, dovrà essere fatta per atto pubblico, registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, a cura e spese del lottizzante, costituendo presupposto indispensabile per il rilascio dell'autorizzazione comunale a lottizzare.

### Art. 2. Urbanizzazione primaria

#### A) Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

Il lottizzante si impegna a realizzare, a propria cura e spese, in attuazione del presente progetto di lottizzazione, le seguenti opere di urbanizzazione primaria: (elencazione delle opere di urbanizzazione primaria che il lottizzante si impegna a realizzare, tenuto conto che, ove non già esistenti, devono essere previste le opere di cui all'art. 4 della l. 29.9.1964, n. 847 a servizio degli insediamenti formanti oggetto della lottizzazione).

L'esecuzione delle predette opere di urbanizzazione primaria, che dovrà essere oggetto di apposita concessione da parte del Sindaco, ai sensi della l. 28.1.1977, n. 10, è subordinata alla predisposizione di una progettazione esecutiva, da redigersi a cure e spese del lottizzante, ritenuta idonea dai competenti Uffici Tecnici Comunali e dagli enti e aziende eroganti servizi, ed essere conforme alle disposizioni particolari contenute nei successivi articoli del presente atto d'impegno.

#### B) Cessione delle aree, degli impianti e dei manufatti.

Il lottizzante si impegna a cedere al Comune di Genova (e/o ad acconsentire all'imposizione di servitù od altro vincolo reale per uso pubblico) le aree sotto indicate occorrenti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria: (elencazione delle aree di cui è prevista la cessione, con indicazione della superficie, dei confini e dei relativi dati catastali e con puntuale riferimento alle corrispondenti tavole progettuali nelle quali le aree sono indicate con la loro specifica destinazione).

Il lottizzante si impegna altresì a cedere al Comune di Genova tutte le opere, impianti e manufatti su dette aree realizzati a norma del

precedente punto A).

Le aree sopra indicate non comprendono quelle che dovranno essere previste, in sede di progettazione esecutiva, ai fini del rilascio delle necessarie concessioni da edificare (quali gli spazi per parcheggi, ai sensi dell'art. 41 sexies della l. urb. n. 1150-1942, le zone verdi di arredo o di sistemazione dei distacchi privati o condominiali).

### Art. 3. Urbanizzazione secondaria

A) Esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria.

Il lottizzante si impegna a realizzare, a propria cura e spese, in attuazione del presente progetto di lottizzazione, le seguenti opere di urbanizzazione secondaria (e/o le seguenti opere necessarie per l'allacciamento ai pubblici servizi da assimilarsi, ai soli fini economici, alle opere di urbanizzazione secondaria, ai sensi della circ. del Ministero dei Lavori pubblici n. 3210 del 28.10.1967): (elencazione dettagliata delle opere di urbanizzazione secondaria e/o di allacciamento che il lottizzante si impegna a realizzare).

L'esecuzione delle predette opere di urbanizzazione secondaria (e/o allacciamento), che dovrà essere oggetto di apposita concessione a edificare da parte del Sindaco, ai sensi della l. 28.1.1977, n. 10, è subordinata alla predisposizione di una progettazione esecutiva, da redigersi a cure e spese del lottizzante, ritenuta idonea dai competenti Uffici Tecnici Comunali e dagli Enti od Aziende erogatori di servizi ed essere conforme alle disposizioni particolari contenute nei successivi articoli del presente atto d'impegno.

Si considerano opere di allacciamento ai pubblici servizi le attrezzature varie di collegamento del comprensorio lottizzando alla viabilità principale nonché le opere necessarie per allacciare il comprensorio stesso alla rete fognaria già esistente, con esclusione quindi degli impianti di allacciamento dei singoli edifici o costruzioni alle reti di distribuzione interna al comprensorio, dell'acqua, della fognatura, dell'energia elettrica, del gas e del telefono, impianti questi ultimi che devono essere eseguiti a totale cura e spese del concessionario e non sono scomputabili ai sensi del successivo art. 6).

B) Cessione delle aree, degli impianti e dei manufatti. Il lottizzante si impegna a cedere al Comune di Genova le aree sottoindicate, occorrenti ai sensi del d.m. 2.4.1968 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria (e/o per opere di allacciamento ai pubblici servizi): (elencazione delle aree di cui è prevista la cessione, con indicazione della superficie, dei confini e dei relativi dati catastali e con puntuale riferimento alle corrispondenti tavole di progetto, nelle quali le aree sono indicate con la loro specifica destinazione).

Il lottizzante si impegna altresì a cedere al Comune di Genova tutte le opere, impianti e manufatti su dette aree realizzati a norma del precedente punto A).

Art. 4. Contributo per oneri di urbanizzazione Il lottizzante si impegna a corrispondere al Comune, all'atto del rilascio, da parte del Sindaco,

delle singole concessioni a edificare relative ai fabbricati a uso residenziale (o produttivo), da realizzarsi in attuazione del piano di lottizzazione in premessa indicato. Il contributo per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e per costo di acquisizione delle aree da destinare alla formazione di spazi pubblici e servizi (per le lottizzazioni produttive: nonché del contributo relativo all'incidenza delle spese per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi) nella misura, nei termini, con le prescrizioni e con le modalità previste dalle deliberazioni del Consiglio Comunale n. 1062 in data 28.7.1977 e n. 223 in data 16-2-1978, esecutive ai sensi di legge, che il lottizzante dichiara di ben conoscere e accettare e che si richiamano come parte integrante del presente atto d'impegno sebbene a esso non materialmente allegate.

Tale contributo, nell'importo che risulterà dovuto all'atto del rilascio delle concessioni (effettuati gli scomputi di cui al successivo art. 6), dovrà essere corrisposto, per ogni concessione a edificare, in proporzione della superficie lorda abitabile (di solaio, di pavimento), oggetto delle singole concessioni.

Art. 5. Contributo per costo di costruzione (limitatamente alle lottizzazioni a destinazione residenziale, turistica, commerciale e direzionale, con esclusione di quelle a destinazione industriale e artigianale).

Il lottizzante si impegna, altresì, a corrispondere al Comune di Genova, se e in quanto dovuto, all'atto del rilascio delle singole concessioni a edificare relative agli insediamenti oggetto della lottizzazione, il contributo per costo di costruzione, nella misura, nei termini, con le modalità e le garanzie previste dalla deliberazione del Consiglio Comunale n... del... esecutiva ai sensi di legge, che il lottizzante dichiara di ben conoscere e accettare e che si richiama come parte integrante del presente atto d'impegno, sebbene a esso non materialmente allegata.

In base alla legge urbanistica (legge n. 1150 del 1942 e successive modificazioni), l'autorizzazione da parte del comune alla **lottizzazione** di un terreno a scopo edilizio e' subordinata alla stipula di una **convenzione** che stabilisca tutti gli oneri a carico del privato per quanto riguarda la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Come ha rilevato la giurisprudenza piu' recente, la **lottizzazione** di un'area si completa e

Pagina 2

## Servizio di documentazione tributaria

Risoluzione del 24/07/2008 n. 319

diviene perfetta con la stipula della **convenzione**, (Cass. 14 dicembre 2007, n. 26275). In particolare la giurisprudenza ha precisato che la **convenzione**

e' condizione di efficacia del provvedimento di autorizzazione alla **lottizzazione**, con la conseguenza che l'autorizzazione del piano di **lottizzazione** da parte del comune non produce effetti in favore del privato sino a che la stipulazione della **convenzione** non sia intervenuta. Una cessione di terreni lottizzati puo' di conseguenza configurarsi, ai fini dell'applicazione dell'art. 67, lettera a), del TUIR, quando il comune abbia approvato il piano di **lottizzazione** e sia stata stipulata la relativa **convenzione** di **lottizzazione**, dato che questa, con la previsione degli oneri a carico del privato relativi all'urbanizzazione dell'area, completa l'iter amministrativo. L'autorizzazione comunale alla **lottizzazione** va assunta peraltro come momento di "inizio" della **lottizzazione**, ai fini della determinazione delle plusvalenze, di cui all'art. 68, comma 2, del TUIR. Con riferimento al caso di specie, pertanto, trattandosi di terreni acquisiti per successione, si e' dell'avviso che ai fini della determinazione della plusvalenza di cessione dei lotti susseguente alla stipula della **convenzione** di **lottizzazione**, gli istanti potranno considerare quale costo di acquisto il valore normale dei terreni risultante dalla perizia indicata nell'istanza, riferito alla data in cui il comune avra' rilasciato l'autorizzazione, dato che questa va considerata l'inizio della **lottizzazione**. Per le modalita' di determinazione del valore normale in perizia, occorrera' inoltre fare riferimento alla disciplina contenuta nell'art. 9, comma 3 che ne stabilisce i criteri. Va infine ricordato che le plusvalenze derivanti dalla cessione di terreni lottizzati devono concorrere come redditi diversi alla formazione del reddito complessivo del cedente nell'anno in cui e' percepito il corrispettivo. Anche i soggetti residenti in Brasile dovranno dichiarare in Italia i redditi in questione, ai sensi dell'art. 23, comma 1, lett f), del TUIR, secondo cui si considerano prodotti nel territorio dello Stato i redditi diversi derivanti da beni che si trovano nel territorio stesso. La stessa **convenzione** tra il governo della Repubblica italiana ed il governo della Repubblica federale del Brasile per evitare le doppie imposizioni e prevenire le evasioni fiscali in materia di imposte sul reddito (ratificata con legge 29.11.1980, n. 844) esprime lo stesso principio, laddove prevede che gli utili derivanti dall'alienazione di beni immobili sono imponibili nello Stato contraente dove i beni immobili sono situati. Si evidenzia infine che la scrivente non e' competente a pronunciarsi in ordine agli obblighi fiscali da assolvere in Brasile sulla base della normativa vigente in quel paese.

Le Direzioni regionali vigileranno affinché le istruzioni fornite e i principi enunciati con la presente risoluzione vengano puntualmente osservati dagli uffici.

Pagina 3

**URBANISTICA ED EDILIZIA - Lottizzazione abusiva - Configurabilità - Convenzione lottizzatoria - Contrasto con previsioni di zonizzazione e/o di localizzazione del PRG.** Il reato di lottizzazione abusiva può configurarsi in presenza di un intervento sul territorio tale da comportare una nuova definizione dell'assetto preesistente in zona non urbanizzata o non sufficientemente urbanizzata, per cui esiste la necessità di attuare le previsioni dello strumento urbanistico generale attraverso la redazione di un piano esecutivo e la stipula di una convenzione lottizzatoria adeguata alle caratteristiche dell'intervento di nuova realizzazione ma anche allorché detto intervento non potrebbe in nessun caso essere realizzato poiché, per le sue connotazioni oggettive, si pone in contrasto con previsioni di zonizzazione e/o di localizzazione dello strumento generale di pianificazione che non possono essere modificate da piani urbanistici attuativi. Pres. De Maio, Rel. Fiale, Ric. Belloi ed altri. [CORTE DI CASSAZIONE PENALE, Sez. III, 2/10/2008 \(Ud. 26/06/2008\), Sentenza n. 37472](#)

**NTA**

**Segue l'art. 128.1.1 non applicato**

**128. ATTUAZIONE IN FORMA COORDINATA DELLE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE CHE INTERESSANO ZONE COMPRESSE NEL TU3 E NEL TDU3**

**128.1. Premessa**

128.1.1. Le zone cui si applica la procedura prevista dal presente articolo sono le seguenti:

R7	Salto De Luca	TU3
C2.4	Chioccia Nord	TU3
C2.1	Passo barni	TDU3
C2.3	Marevitano	TDU3

**128.2. Condizioni**

128.2.1. L'attuazione delle trasformazioni urbanistiche è subordinata:

- all'inserimento della zona interessata nel PPA; tale inserimento, dopo la notifica ai proprietari ai sensi del secondo comma, art.23, L.1150/1942, dà luogo a comparto edificatorio.

- alla sottoscrizione, da parte dei proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, **i tre quarti del valore dell'intera sottozona**, di atti unilaterali d'obbligo che prevedano quanto specificato al paragrafo seguente.

all'avvenuta approvazione, da parte del Consiglio comunale, del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria previste dal Prg. e delle relative reti tecnologiche e di tutti provvedimenti atti a garantire la difesa del suolo e dell'abitato di cui al precedente art.127.

128.2.2. Nei tempi stabiliti dal PPA ovvero dal Piano di recupero i privati proprietari dei terreni, singolarmente o riuniti in consorzio, presentano al Comune, nella forma di proposta irrevocabile, un'atto unilaterale d'obbligo che prevede:

a. Cessione gratuita al Comune delle aree per viabilità e verde complementare comprese nei terreni di loro proprietà;

b. Cessione gratuita al Comune, nella misura stabilita come standard dalle presenti norme, delle aree a verde attrezzato, a parcheggio, a parco ovvero per servizi pubblici diversi comprese nella loro proprietà;

c. L'impegno a cedere al Comune, quando questi ne faccia richiesta, il resto delle aree di cui alla lettera precedente a prezzo corrispondente al valore agricolo del terreno al momento dell'atto e adeguato annualmente in funzione delle variazioni del costo della vita;

d. L'impegno, per contro, a versare al Comune, al momento del rilascio della concessione, l'importo corrispondente al valore delle aree per standard mancanti ove quelle cedibili gratuitamente non siano sufficienti.

e. Il pagamento del corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria e di difesa del

suolo previste dal progetto comunale, qualora queste vengano eseguite dal Comune, secondo il consuntivo delle spese di progettazione ed esecuzione, opportunamente attualizzato, nonché delle spese di progettazione dello strumento urbanistico attuativo;

f. L'impegno a versare al Comune il 50% del corrispettivo delle opere di cui al punto e) di loro competenza al momento del rilascio della concessione e il saldo, a consuntivo, entro 3 anni da tale data;

g. L'impegno, in alternativa a quanto previsto alle precedenti lettere d. ed e. ad eseguire riuniti in consorzio, a loro cura e spese, delle opere di urbanizzazione primaria e di difesa previste.

h. Le garanzie finanziarie relative agli obblighi di cui al precedente punto precedente, le modalità di controllo dell'esecuzione nonché le modalità di trasferimento al Comune;

i. L'eventuale redistribuzione, tra i diversi lotti, della QTR derivante dall'applicazione del plafond, secondo le indicazioni delle schede di zona, alla superficie delle aree cedute al comune.

128.2.3. Procedure semplificate, da applicarsi in alternativa a quelle di cui sopra, sono previste, per le zone C2.5 e C2.13, nelle rispettive schede.

**129. ATTUAZIONE IN FORMA CONCERTATA DELLE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE CHE INTERESSANO ZONE C, ZONE D E ZONE F COMPRESSE NEL TU4 E NEL TDU2**

**129.1. Premessa**

Le zone cui si applica la procedura prevista dal presente articolo sono le seguenti:

C2.2	parco marina	TDU2
C2.6	Centro marina 2	TU4
C2.10	Odoardi	TDU2
C2.11	sud Ligea	TDU2
C2.12	sopra piscina	TDU2
D1.1	spiaggia	TU4
D1.2	Grandinetti 2	TU4
D1.3	hotel golfo	TU4
D1.3	sotto FS	TU4
D1.4	mare fiume	TDU2
D2.4	Belvedere	TDU2
D3.1	Industriale 1	TDU2
D3.2	Industriale 2	TDU2
F4.3	parco mare	TDU2

129.1.1. L'attuazione delle trasformazioni urbanistiche è subordinata:

- all'inserimento della zona interessata nel PPA;

- alla formazione di uno strumento urbanistico attuativo, che può essere, a seconda dei casi, un PP di iniziativa comunale ovvero un Piano di lottizza-