

**SCHEMA DI CONVENZIONE  
PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**

**regolante i rapporti tra Comune e soggetto attuatore per l'esecuzione di un Permesso di Costruire Convenzionato, di seguito denominato PCC,**

L'anno duemiladiciotto, il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ avanti a me ufficiale rogante, \_\_\_\_\_ si sono costituiti i sigg.ri:

- **Amato Vincenzo**, rappresentante legale, in quanto socio accomandatario, della società **AMAL di Amato Vincenzo & C. S.a.s.** con sede legale in Misilmeri (Pa), via Vincenzo Guastella n. 4, CAP 90036, P. IVA 03758610822 e iscrizione al Registro delle Imprese di Palermo n. 03758610822, n. REA PA-150034, proprietario dell'area censita al Catasto del Comune di Misilmeri (Pa) al foglio 21, particelle 1980-2020-65-2021-381-64-1981 di mq. 7691,00, d'ora innanzi "soggetto attuatore", titolare del bene immobile in forza dell'atto di compravendita stipulato in data 26 ottobre 2017 in notaio Saguto Pierina repertorio n. 10581

e

- \_\_\_\_\_ il/la quale interviene nella sua qualità di \_\_\_\_\_ del Comune di Misilmeri, in conformità agli articoli 275 e 278 (artt. 107 e 109 del d. lgs n. 267/2000) del testo coordinato delle leggi regionali relative all'ordinamento degli enti locali, art. 26 della l.r. 30/2000, g.u.r.s. 9 maggio 2008, n. 20

**VISTI**

- Il Piano Regolatore Generale approvato con decreto del Dirigente generale della Regione Siciliana - Assessorato Territorio e Ambiente - Dipartimento regionale urbanistica, n. 1216/D.R.U. del 18/06/2006, (GURS del 5 dicembre 2007, parte I, n. 1) con il quale il dirigente generale del dipartimento regionale urbanistica approvava il piano regolatore generale, le prescrizioni esecutive ed il regolamento edilizio del Comune di Misilmeri;

**PREMESSO**

1. che **AMAL di Amato Vincenzo & C. S.a.s.** ha in proprietà un'area sita nel Comune di Misilmeri (Pa) della superficie complessiva di mq 7691,00 di cui mq 6640,00 ricadenti in z.t.o. D3. L'area è meglio individuata al Catasto del Comune di Misilmeri (Pa) al foglio 17, particelle 1980-2020-65-2021-381-64-1981 ed è perimetrata dalla ex SP 77, la bretella di collegamento tra quest'ultima e la SS 121, la strada ad uso pubblico così definita per *dicatio ad patriam* tra le partt. 1349, 2370, 2368 e la partt. 64 e 382 il contestuale libero accesso sulla predetta strada posta nel perimetro a valle dell'area;
2. che tale area è inclusa nella zona territoriale omogenea D3 del Piano Regolatore Generale e veniva definita nel DECRETO approvativo del PRG del 18 ottobre 2006, come *area destinata ad insediamenti produttivi esistenti e di completamento del centro urbano [...]*;

3. che in data 12 novembre 2014 è entrata in vigore la legge 164/2014, di conversione del c.d. Decreto sblocca Italia, che ha introdotto nel D.P.R. 380/01 l'art. 28 bis che stabilisce che, qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte, sotto il controllo del Comune, con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato (anziché tramite intervento di pianificazione Attuativa) e che la convenzione, approvata con delibera del Consiglio comunale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico che il soggetto attuatore assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi;
4. che in proposito altresì l'art. 12 comma 2 del DPR 380/01, che così dispone: *"Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso"*;
5. che con L.R. del 10 agosto 2016, n. 16 era recepito in Sicilia il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, approvato con Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380;
6. che l'articolo 28-bis del T.U. era recepito dinamicamente dalla recente legislazione regionale che, nel trattare la materia, ha inteso assegnare maggiore specificità riguardo alle modalità d'attuazione dei PRG con permesso di costruire convenzionato che, a determinate condizioni previste nell' Art. 20 della L.R. 16/16, prescinde anche dall'approvazione in consiglio comunale della convenzione di cui all'Art. 28-bis D.P.R. 380/01;
7. che l'area oggetto della presente, può definirsi **"area residua"**, in quanto facente parte di un ambito urbanistico già urbanizzato e da completare, così come accade nel territorio comunale per le zone denominate dal PRG Zone B;
8. che in forza dei disposti di legge, ed in particolare del D.P.R. 380/2001 e della L.R. 16/2016, l'attuazione dell'intervento è subordinata alla stipula di una convenzione atta a disciplinare i rapporti tra Comune e soggetto attuatore;
9. che in data 02.05.2017, prot. n. 13706 è stato presentato al Protocollo del Comune la *Richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 28/bis del DPR 380/01 e dell'art. 20 della L.R. 16/2016 per la realizzazione di immobili da destinare ad attività compatibili con la z.t.o. D3 di cui all'art. 30 delle N.T.A. del vigente PRG.*
10. che in data 10.05.2017 con nota prot. 14805 veniva data certificazione di ricevimento ed avvio del procedimento ex art. 8 L. 241/90, art. 9 L.r. 10/91 e art. 2 L.R. 17/94 e s.m.i.;
11. che in data 07.07.2017 con nota 21671 indirizzata alla ditta richiedente, l'ufficio rilevava che trattasi di *procedimento complesso* nella determinazione da assumersi ed al fine di procedere all'istruttoria della pratica edile e di convocare la conferenza di servizi ai sensi degli artt. 14-bis e ter della L. 241/90, come sostituiti dall'art. 1 c. 1 del D.lgs n. 127 del 2016, necessitava la produzione di ulteriore documentazione, poi prodotta dalla ditta e trasmessa con nota prot. n. 23637 del 27.07.2017;
12. che è stata indetta conferenza di servizi in modalità asincrona per acquisire ogni atto d'assenso presso le altre amministrazioni competenti, ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater e 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241;
13. che in data 07.09.2017 con n. del registro ufficiale U.0027446, il Dip. VV.FF. del comando provinciale di Palermo esprimeva parere favorevole;
14. che in data 18.09.2017 con n. del registro ufficiale I.0028664 veniva acquisito al protocollo dell'ente comunale il parere favorevole del Dipartimento di prevenzione dell'azienda sanitaria provinciale U.O. territoriale di Misilmeri;

15. che in data 25.09.2017 con n. del registro ufficiale I.0029697 veniva acquisito al protocollo dell'ente comunale l'approvazione dell'accluso progetto in esito alla richiesta assunta a protocollo dell'uff. della Sovrintendenza BB.CC.AA. al n. 9536 del 04.08.2017 esaminata ai sensi dell'art. 142, lettera c del D.Lgs. n. 42 del 22/01/04;

16. che in data 19/09/2017 è stato redatto il verbale di chiusura di conferenza di servizi.

**Visti:**

- la legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- la Circolare Ministero LL.PP. - Direzione Generale della Urbanistica, del 28.10.1967 - Div. XXIII n. 3210;
- i DD.MM. 1.4.1968 n. 1404 e 2.4.1968 n. 1444;
- la legge 28.1.1977 n. 10;
- la legge regionale 71/78;
- il D.P.R. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni;
- la legge regionale 16/2016;
- la legge 241/1990;
- gli articoli 275 e 278 (artt. 107 e 109 del d. lgs n. 267/2000) del testo coordinato delle leggi regionali relative all'ordinamento degli enti locali, art. 26 della l.r. 30/2000, g.u.r.s. 9 maggio 2008, n. 20
- Decreto legislativo n. 42 del 22.1.2004 e ss.mm.
- il D.Lgs. n. 50/2016;
- DL 13 maggio 2011 n. 70, convertito con Legge 12/07/2011 n. 106
- lo Statuto del Comune di Misilmeri;
- il progetto di Permesso di Costruire Convenzionato costituito dagli elaborati a seguito elencati, nella loro versione definitiva, e che si intendono automaticamente aggiornati a seguito dell'approvazione di successive varianti approvate dall'Amministrazione Comunale anche quando non venga variata la presente convenzione, nel caso in cui non siano modificati né la zonizzazione né i parametri urbanistici ed edilizi.

**Elaborati relativi alla Richiesta di Permesso di costruire convenzionato, prot. n. 13706 del 02.05.2017**

- Copia dei titoli di proprietà;
- Certificati catastali;
- 2 copie Tav. A.1a - Inquadramento urbanistico;
- 2 copie Tav. A.1b - Inquadramento urbanistico;
- 2 copie Tav. A.2a - Progetto architettonico;
- 2 copie Tav. A.2b - Progetto architettonico;
- 2 copie Tav. A.2c - Progetto architettonico;
- 2 copie Tav. A.2d - Progetto architettonico;
- 2 copie Tav. A.2e - Progetto architettonico;
- 2 copie Tav. A.2f - Progetto architettonico;
- 2 copie Tav. A.2g - Progetto architettonico;
- 2 copie Tav. A.2h - Progetto architettonico;
- 2 copie Tav. A.2i - Progetto architettonico;
- 2 copie Tav. A.2l - Progetto architettonico;
- 2 copie Tav. A.2m - Progetto architettonico;
- 2 copie Tav. A.2n - Progetto architettonico;
- 2 copie Tav. A.2o - Progetto architettonico;
- 2 copie Tav. A.2p - Progetto architettonico;

- 2 copie Tav. A.2q - Progetto architettonico;
- 2 copie Tav. A.2r - Progetto architettonico;
- 2 copie Tav. A.2s - Progetto architettonico;
- 2 copie Tav. A.2t - Progetto architettonico;
- 2 copie Tav. A.2u - Progetto architettonico;
- 2 copie Tav. A.2v - Progetto architettonico;
- 2 copie Tav. A.2z - Progetto architettonico;
- 2 copie Tav. A.3 - Dati progettuali;
- 2 copie Tav. A.4 - Relazione tecnica;
- 2 copie Tav. A.5 - Computo metrico estimativo;
- 2 copie Tav. A.6 - Documentazione fotografica;
- 2 copie Tav. A.7- Prospetto riassuntivo dei dati relativi alle opere da eseguire e degli oneri concessori da versare;
- 2 copie Tav. A.8a - Elaborato tecnico delle coperture;
- 2 copie Tav. A.8b - Elaborato tecnico delle coperture;
- 2 copie Tav. A.8c - Elaborato tecnico delle coperture;
- 2 copie Tav. A.8d - Elaborato tecnico delle coperture;
- 2 copie Tav. B.1a - Abbattimento barriere architettoniche;
- 2 copie Tav. B.1b - Abbattimento barriere architettoniche;
- 2 copie Tav. B.1c - Abbattimento barriere architettoniche;
- 2 copie Tav. B.1d - Abbattimento barriere architettoniche;
- 2 copie Tav. C.1a - Impianti;
- 2 copie Tav. C.1b - Impianti;
- 2 copie Tav. C.1c - Impianti;
- 2 copie Tav. C.1d - Impianti;
- 2 copie Tav. C.1e - Impianti;
- 2 copie Tav. C.1f - Impianti;
- 2 copie Tav. C.1g - Impianti;
- 2 copie Tav. C.1h - Impianti;
- 2 copie Tav. C.2 - Impianti energetici;
- 1 copia Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà – Modello D.1;
- 1 copia Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà – Modello D.2;
- 1 copia Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà – Modello D.3;
- 1 copia Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà – Modello D.4;
- 1 copia Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà – Modello D.5;
- 1 copia Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà – Modello D.6;
- 1 copia Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà – Modello D.7;
- 1 copia Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà – Modello D.8;
- 1 copia Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà – Modello D.9;
- 1 copia Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà – Modello D.10;
- 1 copia Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà – Modello D.11;
- 1 copia Attestazione di versamento di €216,00 per “diritti di segreteria”.

**Elaborati relativi all'integrazione richiesta con lettera prot. n. 21671 del 07.07.2017**

- Progetto di prevenzione incendi ai sensi del D.P.R. 01/08/2011 n. 151:
  - 1 copie Tav. P.P.I.1a - Inquadramento urbanistico;
  - 1 copie Tav. P.P.I.1b - Inquadramento urbanistico;

- 1 copie Tav. P.P.I.2a - Progetto di prevenzione incendi;
  - 1 copie Tav. P.P.I.2b - Progetto di prevenzione incendi;
  - 1 copie Tav. P.P.I.2c - Progetto di prevenzione incendi;
  - 1 copie Tav. P.P.I.2d - Progetto di prevenzione incendi;
  - 1 copie Tav. P.P.I.2e - Progetto di prevenzione incendi;
  - 1 copie Tav. P.P.I.2f - Progetto di prevenzione incendi;
  - 1 copie Tav. P.P.I.2g - Progetto di prevenzione incendi;
  - 1 copie Tav. P.P.I.2h - Progetto di prevenzione incendi;
  - 1 copie Tav. P.P.I.2i - Progetto di prevenzione incendi;
  - 1 copie Tav. P.P.I.2j - Progetto di prevenzione incendi;
  - 1 copie Tav. P.P.I.2k - Progetto di prevenzione incendi;
  - 1 copie Tav. P.P.I.3 - Progetto di prevenzione incendi;
- Relazione paesaggistica con i relativi elaborati grafici al fine dell'avvio dell'iter procedurale ai sensi dell'Art. 148 del D.Lgs. 42/04:
    - 3 copie Tav. A.P.1 - Inquadramento urbanistico;
    - 3 copie Tav. A.P.2a - Progetto architettonico;
    - 3 copie Tav. A.P.2b - Progetto architettonico;
    - 3 copie Tav. A.P.2c - Progetto architettonico;
    - 3 copie Tav. A.P.2d - Progetto architettonico;
    - 3 copie Tav. A.P.2e - Progetto architettonico;
    - 3 copie Tav. A.P.2f - Progetto architettonico;
    - 3 copie Tav. A.P.2g - Progetto architettonico;
    - 3 copie Tav. A.P.2h - Progetto architettonico;
    - 3 copie Tav. A.P.2i - Progetto architettonico;
    - 3 copie Tav. A.P.2l - Progetto architettonico;
    - 3 copie Tav. A.P.2m - Progetto architettonico;
    - 3 copie Tav. A.P.3 – Dati progettuali;
    - 3 copie Tav. A.P.4 – Documentazione fotografica;
    - 3 copie Tav. A.P.5 – Relazione paesaggistica;
- Elaborati per il rilascio del parere preventivo ai fini igienico sanitario:
    - 3 copie Tav. P.I.S.1a – Parere preventivo ai fini igienico sanitario;
    - 3 copie Tav. P.I.S.1b – Parere preventivo ai fini igienico sanitario;
    - 3 copie Tav. P.I.S.1c – Parere preventivo ai fini igienico sanitario;
    - 3 copie Tav. P.I.S.1d – Parere preventivo ai fini igienico sanitario;
    - 3 copie Tav. P.I.S.1e – Parere preventivo ai fini igienico sanitario;
    - 3 copie Tav. P.I.S.1f – Parere preventivo ai fini igienico sanitario;
    - 3 copie Tav. P.I.S.1g – Parere preventivo ai fini igienico sanitario;
    - 3 copie Tav. P.I.S.1h – Parere preventivo ai fini igienico sanitario;
- Elaborati grafici in scala adeguata opportunamente quotati e riportanti la destinazione d'uso degli ambienti progettati:
    - 3 copie Tav. A.2a - Progetto architettonico;
    - 3 copie Tav. A.2b - Progetto architettonico;
    - 3 copie Tav. A.2c - Progetto architettonico;

- 3 copie Tav. A.2d - Progetto architettonico;
  - 3 copie Tav. A.2e - Progetto architettonico;
  - 3 copie Tav. A.2f - Progetto architettonico;
  - 3 copie Tav. A.2g - Progetto architettonico;
  - 3 copie Tav. A.2h - Progetto architettonico;
  - 3 copie Tav. A.2i - Progetto architettonico;
- Elaborati grafici della viabilità esterna al lotto con lo studio di un sistema di viabilità pedonale pubblico tale da consentire la continuità dei percorsi ed un'agevole percorrenza ai sensi del D.M. 236/89 (abbattimento barriere architettoniche):
    - 3 copie Tav. B.1a - Abbattimento barriere architettoniche;
    - 3 copie Tav. B.1b - Abbattimento barriere architettoniche;
    - 3 copie Tav. B.1c - Abbattimento barriere architettoniche;
  - Rettifica catastale relativa all'immobile demolito con autorizzazione n. 4 del 12/02/2016
- La chiusura del verbale di conferenza di servizi prot. n. 34937 del 20/10/2017 contenente la relazione istruttoria del Responsabile del Settore Tecnico.

Tutto ciò premesso, considerato, descritto e da valere come parte integrante del presente atto, le parti come sopra specificate

## **STIPULANO**

la presente convenzione da trasciversi a cura del soggetto attuatore.

### **ART. 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

**1.1** Le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

### **ART. 2 - OBBLIGHI GENERALI**

**2.1** Il Soggetto attuatore s'impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che la presente Convenzione è da considerarsi per esso vincolante ed irrevocabile dal momento del deposito al Protocollo comunale, sotto forma di proposta e fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti di determinazione o certificativi da parte del Comune, mentre è vincolante per il Comune dalla data di stipulazione per atto pubblico.

**2.2** Per quanto non previsto dalle clausole della presente Convenzione, integrate dagli elaborati di progetto di cui al successivo art. 13, varranno le leggi, i regolamenti e lo strumento urbanistico generale vigenti al momento di ogni specifica determinazione.

**2.3** Le Parti danno atto che il Dirigente comunale delegato alla cura ed alla sottoscrizione della presente Convenzione è autorizzato ad apportarne al testo tutti i perfezionamenti necessari al completamento delle formalità per la relativa stipula, nel pieno rispetto delle leggi vigenti che regolano la materia.

### **ART. 3 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE**

**3.1** La presente Convenzione ha per oggetto la definizione dei rapporti contrattuali tra il Comune e il Soggetto attuatore.

- 3.2** Il Soggetto attuatore è obbligato in solido per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a rispettare tutte le clausole della presente Convenzione. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione - parziale o totale - o di trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili oggetto della Convenzione, gli obblighi assunti dal soggetto attuatore si trasferiscono anche agli acquirenti ed aventi causa a qualsiasi titolo e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune. A tal proposito il Soggetto attuatore s'impegna ad inserire nei relativi contratti idonee clausole che dichiarino a quale delle parti resterà a carico l'onere di ottemperare alle obbligazioni della presente Convenzione ed a consegnare copia di detti eventuali contratti - non appena registrati e trascritti - al Comune.
- 3.3** In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal soggetto attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo avente causa abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione od integrazione.

#### **ART. 4 - PROGETTO EDILIZIO**

- 4.1** Il progetto convenzionato interessa un immobile avente superficie totale di **mq 7.691,00** circa. Le indicazioni di progetto devono intendersi definitivamente fissate e non modificabili per quanto riguarda:
- **la destinazione d'uso** commerciale, pertinenze, locali accessori e deposito-magazzino così come individuati nelle tavole di progetto;
  - Il P.R.G. vigente non prevede indici parametrati di edificabilità territoriale o fondiaria ma ne definisce le modalità per determinare la **volumetria massima** edificabile imponendo un limite nel rapporto di copertura e un'altezza massima. In funzione di tali parametri  $R_c=1/2$ ,  $H_{max}=8.00$  ml, n.p.f.t. pari a 2, il volume massimo edificabile risulta pari a **mc 26.560,00** circa. Il volume realizzabile è condizionato da altri vincoli strumentali (distanza dai confini, 1/3 dell'area piantumata a verde) e vincoli imposti dalle norme sui limiti inderogabili degli standard urbanistici (D.M. n° 1444/68 - Decreto Ass. Reg. Sic. 31 maggio 1977 - Legge regionale 28 dicembre 1978, n.71).
  - Il **volume di progetto** che si intende realizzare tiene conto dei parametri urbanistici soprariportati ed è computato nella misura di **mc 14.193,30** per il solo volume fuori terra.
  - **la superficie lorda di pavimento** di progetto, pari a **mq 5.630,84**;
  - **la superficie lorda di pavimento** di progetto ai fini della **determinazione del volume urbanistico** (escludendo quindi il piano cantinato) pari a **mq 3.548,57**;
  - **la superficie coperta** di progetto, pari a **mq 2.743,52**;
  - **l'altezza massima** dei fabbricati, pari a **m 8,00**;
  - **numero massimo di piani fuori terra**, pari a **2**;
  - **parcheggio aperto al pubblico** oggetto di monetizzazione pari a **mq 1.419,42**;
  - **altri spazi aperti al pubblico** oggetto di monetizzazione pari a **mq 1.419,42**;
  - **area piantumata a verde**, pari a **mq 2.803,28** della superficie d'intervento in sovrapposizione ad altri standard urbanistici;
  - il numero e la dimensione degli accessi carrabili e pedonali;
- 4.2** Devono intendersi indicazioni modificabili, con semplice Variante al PCC originario e nel rispetto delle norme di PRG e di Regolamento edilizio vigenti:
- la forma degli edifici e delle aree di pertinenza privata;
  - la composizione architettonica dei fabbricati e la geometria delle aperture di facciata e

- delle coperture;
- i materiali di finitura;
- tutto quanto non espressamente riportato al precedente punto 1.

#### **ART. 5 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**

- 5.1** La sottoscrizione in forma pubblica della presente Convenzione è preceduta dal rilascio del permesso di costruire che però resta condizionato negli effetti prodotti fino alla definitiva stipula e pubblicità dell'atto.

#### **ART. 6 - CARICO URBANISTICO**

- 6.1** Il progetto approvato prevede le seguenti destinazioni d'uso:
- terziario-commerciale: **SLP mq 5.630,84** di cui **mq 1.772,27** si riferisce al piano cantinato adibito a deposito-magazzino;
- 6.2** L'intervento produce di conseguenza un fabbisogno di servizi pubblici o di uso pubblico, desumibile dal D.M. n° 1444/68 - Decreto Ass. Reg. Sic. 31 maggio 1977 - Legge regionale 28 dicembre 1978, n.71. complessivamente pari a **mq 2.838,86** di cui:
- **mq 1.419,42** destinati a **parcheggio pubblico**;
  - **mq 1.419,42** destinati ad **altri spazi pubblici**.

In aggiunta alla superficie da destinare a parcheggio pubblico va computata **l'area da vincolare a parcheggio** in relazione al volume edificato (L. 765/67, Art. 18 – 1 mq per ogni 10 mc), pari a **mq 1.419,33** che nella prima stesura progettuale veniva distribuita, per una superficie pari a 1030,78 mq nell'area adiacente la zona di ingresso del piano a quota 0,00 mentre 403,65 mq veniva collocata al piano cantinato a quota -4,50 m.

Dovendo monetizzare le aree da cedere, così come descritto al comma seguente, la superficie da destinare a parcheggio per effetto del predetto art. 18 trova nuova collocazione nell'area prima destinata a parcheggio pubblico per la quale ora si conviene la piena disponibilità in favore del soggetto attuatore, mantenendo così l'esclusivo uso a deposito ed immagazzinamento merci di tutto il piano cantinato.

- 6.3** Il progetto di PCC individua inoltre delle aree pubbliche su cui si interviene con la realizzazione di opere di urbanizzazione economicamente a carico del soggetto attuatore, quali marciapiedi, percorsi, sistemi di superamento di quota ecc. A margine della ex strada provinciale n. 77, sotto l'intradosso del percorso aereo che si sviluppa nella direzione della predetta strada provinciale, il progetto prevede la realizzazione di cinque spazi espositivi che nella loro superficie di sovrapposizione in parte alla superficie pubblica che in estradosso è oggetto di urbanizzazione. La superficie fittizia determinata dalla proiezione sul piano orizzontale del marciapiede oggetto di urbanizzazione si sovrappone alla s.l.p. dei locali espositivi per una quantità pari a mq 61,46 che viene compensata con l'obbligo assunto dal soggetto attuatore che garantisce la libera percorrenza delle superfici oggetto di monetizzazione, così come al punto 6.4.
- 6.4** Le superfici individuate dal soggetto attuatore, in fase di presentazione della richiesta di Permesso di costruire convenzionato, per servizi pubblici o di uso pubblico eccedono in base ai disposti del D.M. n° 1444/68 - Decreto Ass. Reg. Sic. 31 maggio 1977 - Legge regionale 28 dicembre 1978, n.71., e dell'Art. 30 delle Norme tecniche di attuazione ed assolvono integralmente il relativo fabbisogno. In riferimento alla cessione delle aree appena richiamato, il soggetto attuatore aderisce alle valutazioni poste dall'Amministrazione rilevabili nel verbale di chiusura di conferenza di servizi del 19/09/2017 prot. n. 34937 del 20/10/2017, laddove veniva rilevato *"lo scarso interesse pubblico poiché le aree proposte in progetto, destinate a parcheggio*



*pubblico e altri spazi pubblici, data la promiscuità con le pertinenze esclusive e la contiguità con le opere realizzate, andrebbero a determinare condizioni di uso quasi esclusive in favore del soggetto attuatore.”* Per tali motivazioni l'Amministrazione propone la monetizzazione delle aree da cedere, così come previsto dal comma 2 Art. 20 l.r. 16/2016, mantenendo comunque sulle medesime un vincolo che impegna il soggetto attuatore a garantire la libera percorrenza delle superfici e la medesima destinazione predisposta ab origine.

Le aree oggetto di monetizzazione **per una superficie totale di mq 2.836,84** sono dunque:

- a) **parcheggio pubblico** pari a mq **1.419,42**;
- b) **altri spazi pubblici** pari a mq **1.419,42**.

L'importo di monetizzazione unitario è stabilito in **€/mq 64,62** sulla base del Verbale di deliberazione della Giunta Comunale N. 144 del 17 dicembre 2010 che riporta in oggetto *Approvazione della relazione tecnico estimativa avente ad oggetto “Valori di riferimento delle aree edificabili ai fini ICI determinati alla data dell’01.01.2009”*.

Il soggetto attuatore s'impegna a versare l'importo complessivo di monetizzazione - determinato in: **€/mq 64,62 x mq 2.836,84 = € 183.316,60** - contestualmente alla sottoscrizione della presente Convenzione.

## **ART. 7 - CESSIONE DELLE AREE**

**7.1** Il soggetto attuatore s'impegna a cedere gratuitamente - contestualmente alla sottoscrizione della presente Convenzione - le aree destinate a servizi pubblici ed in particolare a:

- a) **strada di previsione di piano** per una superficie di circa **698 mq**;
- b) allargamento **strada ad uso pubblico** così definita per *dicatio ad patriam* tra le partt. 1349, 2370, 2368 e le particelle 64 e 382 per una superficie di circa **291 mq**;
- c) **altre urbanizzazioni primarie**, ovvero i sistemi di seduta e il marciapiede atto a garantire la viabilità esterna del lotto adiacente alla bretella di collegamento (c.da Don Cola) e la stessa sede stradale ricadente nella p.lla 1981.

Le aree sono individuate sulla **Tav. U.2a** allegata alla presente.

**7.2** La superficie reale dell'area ceduta risulta pari a **mq 1546** circa;

**7.3** L'area è ceduta libera da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non, da usufrutti ed usi, da oneri gravanti e vincoli di ogni specie.

**7.4** Il Soggetto attuatore s'impegna ad operare eventuali rettifiche di confine e delle consistenze delle aree cedute al Comune a termine della presente Convenzione, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo, a causa di errori o di approssimazioni verificatisi in sede di attuazione. Allo stesso fine assume direttamente ogni onere per frazionamenti o loro modifiche, atti notarili od altro.

**7.5** Il Soggetto attuatore si riserva - previa verifica da parte del Comune - la possibilità di realizzare e mantenere nel sottosuolo, dell'area ceduta al Comune, gli allacci agli impianti tecnologici od altre servitù, necessari alla realizzazione dell'intervento qui previsto.

## **ART. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

**8.1** In attuazione del Permesso di costruire citato in Premessa, il soggetto attuatore si obbliga a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- a) strada di previsione di piano;
- b) allargamento strada ad uso pubblico così definita per *dicatio ad patriam* tra le partt. 1349, 2370, 2368 e la partt. 64 e 382;
- c) **parcheggio aperto al pubblico** oggetto di monetizzazione;

- d) altri spazi aperti al pubblico oggetto di monetizzazione;
- e) sottoservizi (rete fognaria, rete idrica, illuminazione pubblica);
- f) realizzazione di collettore fognario sulla ex SP 77 per una lunghezza di circa 300 al fine di poter allacciare la zona ai pubblici servizi.

Le opere sono meglio illustrate e descritte nelle tavole grafiche e nella relazione tecnica allegata alla presente.

- 8.2 Il costo per la realizzazione delle opere sopradescritte, quantificato con il Computo metrico estimativo allegato al Permesso di costruire, è pari a **€ 263.752,72** (con riferimento ai prezzi del Listino OO.PP. della Regione Sicilia in vigore *al tempo della previsione delle opere*).
- 8.3 Il costo delle opere viene scomputato da quanto dovuto dal Soggetto attuatore a titolo di oneri di urbanizzazione primaria per una somma pari a **€ 154.500,38**.
- 8.4 Il maggior costo delle opere di urbanizzazione, ammontante a **109.252,34 €**, è compensato parzialmente con gli oneri dovuti relativi al costo di costruzione, quantificati in € 143.193,09, impegnando quindi il soggetto attuatore, per tale contributo, al solo versamento della somma residua pari a **33.940,75 €**.

#### **ART. 9 – ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

- 9.1 Le opere di urbanizzazione primaria di progetto, essendo di importo inferiore alla soglia di cui all'Art. 35 – comma 1 – lett. a) del DLgs 50/2016 (Codice dei contratti pubblici), sono eseguite direttamente dal Soggetto attuatore, a proprie cure e spese; lo stesso assume a proprio totale carico anche gli oneri della progettazione definitiva ed esecutiva, della direzione lavori e di polizze alla sicurezza e quant'altro non previsto nella presente Convenzione.
- 9.2 Le suddette opere saranno realizzate, a perfetta regola d'arte e nel pieno rispetto delle norme vigenti in materia, tramite imprese idonee aventi tutti i requisiti di legge, scelte dal Soggetto attuatore senza ricorso alle procedure ad evidenza pubblica di cui al DLgs 50/2016.
- 9.3 Il Soggetto attuatore s'impegna a realizzare le opere di urbanizzazione, assicurando la completa e corretta realizzazione a regola d'arte e funzionalità delle stesse, secondo il dimensionamento, la configurazione fisica, i materiali, le modalità esecutive e le prescrizioni concordati con il Comune.
- 9.4 Il Soggetto attuatore assume ogni responsabilità - diretta e indiretta - per la corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione sia nei confronti del Comune, sia nei confronti dei terzi. Il Comune resta pertanto estraneo all'attività ed ai rapporti giuridici e di fatto posti in essere a qualunque titolo dal Soggetto attuatore per l'esecuzione delle opere stesse.
- 9.5 Il Comune è comunque titolare di un potere di vigilanza, in relazione all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione e pertanto potrà, nell'esercizio di tale potere: richiedere informazioni al soggetto attuatore in ogni fase del procedimento; effettuare ispezioni ed accessi ai luoghi ed ai documenti e qualsivoglia atto idoneo al corretto esercizio della sua facoltà di vigilanza, con oneri a carico del Soggetto attuatore.
- 9.6 Il Soggetto attuatore s'impegna a realizzare le opere di urbanizzazione contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, fermo restando che la Dichiarazione di fine lavori relativa alle prime dovrà essere depositata prima o contestualmente a quella relativa al secondo. L'agibilità dell'intervento edilizio verrà in ogni caso rilasciata/attestata solo successivamente al collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione di cui al successivo art. 11.
- 9.7 Il Soggetto attuatore autorizza sin d'ora il Comune a sostituirlo nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, qualora le stesse venissero eseguite difformemente dalle prescrizioni di PCC, non a regola d'arte, non contemporaneamente al sorgere delle costruzioni o non entro il

termine stabilito dal relativo provvedimento abilitativo.

La facoltà del Comune di sostituirsi al Soggetto attuatore può essere esercitata previa messa in mora - per un tempo non inferiore a 90 giorni - con lettera raccomandata od altra procedura di legge.

Nel caso, il Soggetto attuatore s'impegna a corrispondere anticipatamente al Comune l'importo previsto per i singoli lavori e prestazioni ed autorizza il Comune a rivalersi sulle garanzie prestate per l'assolvimento degli obblighi convenzionali.

Con la sostituzione di cui sopra, il Soggetto attuatore solleva il Comune da qualsiasi obbligo verso terzi appaltatori.

- 9.8** E' facoltà del Comune realizzare gli allacciamenti di cui sopra, ove tali opere, oltre che servire l'intervento in oggetto, possano rivestire carattere di più generale utilità, rendendo possibile l'allacciamento al servizio di altri interventi edificatori, pubblici o privati, preesistenti o di progetto.
- 9.9** Il soggetto attuatore è altresì obbligato:
- a ripristinare, al termine del programma edilizio, le infrastrutture per l'urbanizzazione esistenti ed eventualmente danneggiate nel corso dei lavori;
  - a riconoscere al Comune la facoltà di consentire l'allacciamento alle infrastrutture per l'urbanizzazione ed alle reti da realizzare nell'ambito della presente convenzione anche a finitimi interventi edificatori. Ciò per esigenze di esercizio e di funzionalità dei servizi complessivamente previsti, potendosi procedere a tali allacciamenti anche prima che le opere siano prese in consegna dal Comune.
- 9.10** Eventuali modificazioni ai percorsi o alle caratteristiche delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento richieste in corso d'opera dal Comune attraverso l'UTC per motivi di ordine generale, o per esigenze tecnologiche nel frattempo palesatesi, non si riterranno tali da costituire modifica alla presente convenzione qualora l'eventuale onere aggiuntivo, a carico dei soggetti attuatori, risulterà non superiore al 5% del costo necessario alla realizzazione delle opere, come da progetto approvato.
- 9.11** Al Comune è riconosciuta la facoltà di richiedere l'anticipata realizzazione, qualora questa non interferisca con la realizzazione del progetto, di una o più tra le precedentemente citate infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, a causa di esigenze tecniche, quali l'allacciamento di altri edifici esistenti o già ultimati o per necessità di esercizio dei servizi a rete.

#### **ART. 10 - DISPONIBILITÀ DELLE AREE DESTINATE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

- 10.1** La disponibilità delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione permane in carico al Soggetto attuatore fino alla consegna delle opere al Comune, da effettuarsi dopo l'approvazione del collaudo.
- 10.2** Fino alla consegna - o comunque fino al termine di cui al successivo art. 11.4 - le spese di gestione, pulizia, consumi e manutenzione delle aree, opere ed attrezzature resteranno ad esclusivo e totale carico del Soggetto attuatore, come pure ogni responsabilità comunque connessa con tali aree, opere ed attrezzature, nei confronti di chiunque, restando il Comune completamente sollevato da ogni azione, molestia, controversia ed onere in via diretta e indiretta.
- 10.3** Il Soggetto attuatore si fa carico dei costi di gestione, pulizia, consumi e manutenzione anche dopo la data di consegna. Nello specifico, per quanto riguarda la strada di previsione di piano, la strada ad uso pubblico così definita per *dicatio ad patriam* e i relativi sottoservizi (rete fognaria, rete idrica, rete elettrica e illuminazione pubblica), si farà carico delle spese di gestione, pulizia,

consumi e manutenzione per i 2 anni successivi a decorrere dalla data di consegna. Decorso tale termine le spese saranno a cura dell'Amministrazione.

#### **ART.11 - COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

**11.1** Tutte le opere di urbanizzazione realizzate dovranno essere sottoposte a collaudo tecnico, amministrativo e contabile.

Il collaudo dovrà accertare: la regolarità e la conformità delle opere rispetto al Permesso di costruire; la rispondenza alle normative edilizie ed urbanistiche vigenti; la corrispondenza del costo delle opere eseguite agli importi previsti dal Computo metrico estimativo approvato con la condivisione della presente.

**11.2** Il collaudo dovrà svolgersi sia in corso d'opera, che alla relativa ultimazione delle opere. Il Comune dovrà nominare un collaudatore, ai sensi dell'art. 102 del D.Lgs. n.50/2016, con oneri a carico del soggetto attuatore, il quale dovrà fornire all'Ufficio Tecnico Comunale (UTC) una lista di almeno tre nominativi idonei all'incarico di collaudatore e tra questi, il Comune (Responsabile del procedimento) nominerà il collaudatore.

Il collaudo dovrà essere redatto entro 60 giorni dalla data di deposito in Comune della Dichiarazione di fine lavori. In caso d'irregolarità o difetti nella realizzazione delle opere, il Collaudatore indicherà il termine per porvi rimedio.

**11.3** Il Soggetto attuatore s'impegna a consegnare al Collaudatore, entro la data fissata per la visita di collaudo: i certificati di conformità e di regolare esecuzione; i collaudi di tutti gli impianti tecnici realizzati; i disegni esecutivi e as-built di tutte le opere realizzate; gli atti amministrativi e quant'altro il Collaudatore riterrà necessario per l'espletamento dei suoi compiti.

È a carico del soggetto attuatore, oltre alle spese tecniche, ogni altro onere relativo alle operazioni di collaudo.

**11.4** Qualora il Comune non provveda ad approvare il collaudo finale entro 60 giorni dall'emissione del Certificato di collaudo favorevole delle opere realizzate, il collaudo s'intende reso in senso favorevole.

#### **ART. 12 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI**

**12.1** A garanzia degli obblighi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione descritte al precedente art. 8, il Soggetto attuatore presta idonea garanzia finanziaria per l'importo di € \_\_\_\_\_ (pari al costo delle opere di urbanizzazione maggiorato dell'Iva), con polizza bancaria/assicurativa n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, emessa da \_\_\_\_\_, con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o al rilascio di dichiarazioni liberatorie da parte del Comune.

**12.2** La garanzia non potrà essere estinta se non previo favorevole collaudo di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso.

**12.3** Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale - anche indiretto - connesse all'attuazione della Convenzione, da questa richiamate od il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune.

Il Comune potrà altresì rivalersi su detta garanzia, senza alcuna riserva, a seguito di accertato inadempimento del Soggetto attuatore riguardo ai danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a sua cura, di cui all'art. 10.2.

**12.4** Tutte le garanzie sono prestate con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944 - secondo comma - del Codice

civile.

In ogni caso il soggetto attuatore è obbligato anche con i suoi garanti. Le garanzie sono operative e soggette ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

#### **ART. 13 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI**

**13.1** Il progetto per la *"Realizzazione di immobile da destinare ad attività compatibili con la z.t.o. D3 di cui all'Art. 30 delle N.T.A. del vigente P.R.G."*, redatto in conformità alle norme di legge dall'Architetto **Salvatore Lo Cascio** nato a Palermo il 10/02/1973, residente a Misilmeri in Via val di Mazara n° 30 COD. FISC. LCS SVT 73B10 G273I regolarmente iscritto *all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori* della Provincia di Palermo al n° 4177, è costituito dagli elaborati elencati in premessa. In aggiunta ai soprariportati elaborati di progetto allegati al PCC, alla presente convenzione è allegato il progetto delle opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo ed altri elaborati descrittivi per meglio individuare le aree oggetto di cessione e di compensazione che formano parte integrante del presente accordo.

##### **Elenco allegati**

- 3 copie Tav. U.1 – Inquadramento urbanistico;
- 3 copie Tav. U.2a – Progetto delle urbanizzazioni;
- 3 copie Tav. U.2b – Progetto delle urbanizzazioni;
- 3 copie Tav. U.2c – Progetto delle urbanizzazioni;
- 3 copie Tav. U.2d – Progetto delle urbanizzazioni;
- 3 copie Tav. U.2e – Progetto delle urbanizzazioni;
- 3 copie Tav. U.2f – Progetto delle urbanizzazioni;
- 3 copie Tav. U.2g – Progetto delle urbanizzazioni;
- 3 copie U.3 – Relazione tecnica illustrativa urbanizzazioni;
- 3 copie Tav. U.4a – Elenco prezzi;
- 3 copie Tav. U.4b – Computo metrico estimativo;
- 3 copie Tav. U.4c – Analisi dei prezzi;

**13.2** Il progetto oggetto di PCC costituisce parte integrante e sostanziale della presente Convenzione, ancorché non fisicamente allegato.

#### **ART. 14 - VALIDITÀ DELLA CONVENZIONE**

**14.1** La presente Convenzione ha validità di dieci (10) anni, decorrenti dalla data della stipula della presente convenzione. Il rapporto si estingue comunque in anticipo all'avverarsi dei presupposti definiti nella medesima convenzione.

#### **ART. 15 - SPESE**

**15.1** Tutte le spese - comprese imposte e tasse presenti e future, principali ed accessorie, inerenti e dipendenti - riguardanti la Convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, quelle inerenti i rogiti notarili ed ogni altro onere annesso e discendente, ivi compreso quello connesso alle pubblicazioni previste dalla normativa vigente in materia, sono a carico esclusivo del Soggetto attuatore.

**15.2** Il Comune esonera il soggetto attuatore dal pagamento di oneri e contributi inerenti l'occupazione di spazi pubblici che si renderà necessaria per la realizzazione delle opere previste.

**ART. 16 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI**

- 16.1** Il Soggetto attuatore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente Convenzione.
- 16.2** Il Soggetto attuatore autorizza il Direttore dell'Agenzia del Territorio alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Soggetto attuatore

IL COMUNE DI Misilmeri  
Il Responsabile del Settore