REPUBBLICA ITALIANA Rep. /2026

COMUNE DI CURINGA

(Provincia di Catanzaro)

L'anno duemilaventisei, il giorno ……..del mese di ____in Curinga nella Sede Municipale, presso l'ufficio di Segreteria, avanti a me, Dott. Carmelo Impusino, Segretario Comunale autorizzato a rogare, nell'interesse del Comune di Curinga, gli atti in forma pubblica amministrativa, ai sensi dell'art. 97, comma 4, lett. c) del D.Lgs. n. 267/2000, sono comparsi:

- l'Arch. Francesco Zangara, nato a ____il___, il quale dichiara di intervenire in questo atto esclusivamente in nome per conto e nell'interesse dell'Ente Comune di Curinga, (codice fiscale e partita IVA 00303030796), che lo rappresenta nella sua qualità di Responsabile dell'Area Tecnica "Lavori Pubblici/Manutenzione/Edilizia Privata", giusto decreto sindacale n. 04 del 09/01/2026 , di seguito nel presente atto denominato semplicemente "Comune ";

il signor , nato a _____ il //___, residente in _____, C.F. _____;

il signor , nato a _____ il //___, residente in _____, C.F. _____.

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, convengono e stipulano quanto segue.

SI PREMETTE QUANTO SEGUE:

Che con Decreto del Dirigente Generale della Regione Calabria Dipartimento

Urbanistica – Settore Pianificazione e Programmazione Urbanistica n. 1681 del 26/02/2004 è stato approvato il P.R.G. del Comune di Curinga;

Che il vigente P.R.G., ai sensi dell'art. 18 delle N.T.A., individua le zone D e, in particolare, la sottozona D2, da sottoporre a strumentazione urbanistica esecutiva;

Che il P.R.G. destina in località Callipo della frazione Acconia una zona D – Sottozona D2, nella quale l'attuazione avviene in maniera indiretta attraverso piano urbanistico attuativo;

Che i signori *omissis* e *omissis*, come sopra generalizzati, hanno presentato, tramite portale Calabria SUAP del Comune di Curinga (pratica codice univoco 1627 del 20/11/2024), il Piano di Lottizzazione relativo ai terreni di loro proprietà siti in località Callipo – Acconia di Curinga;

Che il Piano di Lottizzazione è stato redatto dai tecnici Geom. Giuseppe Calò e Ing. Francesco Currado.

Che l'area oggetto del Piano di Lottizzazione è censita nel N.C.T. del Comune di Curinga al foglio di mappa 16, particelle 384, 1168, 1478 e 1479, con superficie catastale complessiva di mq 13.920 e superficie territoriale lottizzabile pari a mq 13.825, essendo la particella 1478 depurata di mq 95 occupati da strada comunale;

Che l'area interessata dal Piano ricade in zona D – Sottozona D2 del vigente P.R.G.;

Che la superficie territoriale lottizzabile è pari a mq 13.825 e che, in base agli indici urbanistici previsti dalle N.T.A. del P.R.G. (ET = 0,30 mq/mq; EF = 0,50 mq/mq), la S.U.L. massima realizzabile è pari a mq 4.147,50;

Che il Piano di Lottizzazione prevede la realizzazione di due lotti produttivi, e precisamente: Lotto A di mq 7.220 con S.U.L. edificabile pari a mq 2.579 e Lotto B di mq 4.392 con S.U.L. edificabile pari a mq 1.568;

Che il Piano prevede inoltre aree da destinare a standard urbanistici nella misura di mq 1.383 e parcheggi pubblici nella misura di mq 830, per complessivi mq 2.213, da cedere gratuitamente al Comune secondo quanto previsto nel Piano di lottizzazione e nella presente convenzione;

Che l'area è posta a ridosso della esistente zona P.I.P. di località Callipo, già urbanizzata con strade, marciapiedi, acquedotto, fognature e servizi tecnologici;

Che con deliberazione della Giunta Comunale n. 122 del 16/09/2025 è stato adottato il Piano Attuativo Unitario relativo al suddetto Piano di Lottizzazione, con prescrizioni in ordine al completamento dello schema di convenzione, all'individuazione delle aree da cedere e al recepimento dei pareri necessari;

Che in data 09/09/2025 il Dipartimento Infrastrutture e Lavori Pubblici – Settore n. 1 ha espresso parere favorevole di compatibilità geomorfologica ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001, con prescrizioni;

Che con Decreto Dirigenziale n. 1866 del 12/02/2026 il competente Dipartimento regionale ha disposto l'esclusione dalla procedura di V.A.S., con prescrizioni;

Che in data 26/03/2026 la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio competente ha espresso parere favorevole ai sensi dell'art. 146, comma 5, del D.Lgs. 42/2004, con prescrizioni;

Che in data 30/03/2026 l'Amministrazione Provinciale di Catanzaro – Servizio Paesaggistica e Urbanistica ha espresso parere paesaggistico favorevole recependo le prescrizioni della Soprintendenza;

Che in data 15/04/2026 il Responsabile SUAP del Comune di Curinga ha espresso parere favorevole all'accoglimento dell'istanza e ha trasmesso il verbale conclusivo della Conferenza dei Servizi prot. 3364/2026;

Che il Consiglio Comunale di Curinga ha approvato definitivamente, ai sensi dell'art. 30 della L.R. Calabria n. 19/2002 e s.m.i., il suddetto Piano di Lottizzazione con deliberazione n. _____ del //2026, approvando altresì il presente schema di convenzione urbanistica allegato al Piano;

Che i soggetti attuatori hanno dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.

Tutto ciò premesso, le parti convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1 – Premesse

Le premesse e gli allegati richiamati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Art. 2 – Oggetto della convenzione

La presente convenzione disciplina l'attuazione del Piano di Lottizzazione presentato dai signori *omissis* e *omissis*, come sopra meglio generalizzati, relativo ai terreni siti nel Comune di Curinga, frazione Acconia, località Callipo, censiti nel N.C.T. al foglio di mappa 16, particelle 384, 1168, 1478 e 1479, per una superficie territoriale lottizzabile complessiva pari a mq 13.825, ricadente in zona D – Sottozona D2 del vigente P.R.G.

L'attuazione del Piano avverrà in conformità alle disposizioni contenute nella presente convenzione, negli elaborati progettuali depositati agli atti del

Comune tramite il portale Calabria SUAP, nella deliberazione di approvazione del Consiglio Comunale e nei pareri e provvedimenti acquisiti nel procedimento.

Art. 3 – Assetto urbanistico del Piano

Il Piano di Lottizzazione prevede la suddivisione dell'area in due lotti produttivi, nonché l'individuazione delle superfici da destinare a standard urbanistici e parcheggi pubblici, secondo il seguente assetto:

Lotto A: superficie fondiaria mq 7.220; S.U.L. edificabile mq 2.579;

Lotto B: superficie fondiaria mq 4.392; S.U.L. edificabile mq 1.568;

Aree standard da cedere al Comune: mq 1.383;

Parcheggi pubblici da cedere al Comune: mq 830;

Totale superficie territoriale del Piano: mq 13.825.

Le aree da cedere gratuitamente al Comune, per complessivi mq 2.213, dovranno essere individuate puntualmente in apposito allegato planimetrico, facente parte integrante della presente convenzione, sotto la lettera A), con distinta rappresentazione grafica della viabilità, dei parcheggi pubblici e delle altre aree standard.

Art. 4 – Cessione gratuita delle aree

Il Lottizzante si obbliga, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune di Curinga le aree destinate a standard urbanistici e parcheggi pubblici, per una superficie complessiva di mq 2.213, di cui mq 1.383 per aree standard e mq 830 per parcheggi pubblici, come individuate negli elaborati di Piano e nell'allegato grafico "A" alla presente convenzione.

La cessione gratuita dovrà avvenire con atto pubblico, a semplice richiesta del Comune ovvero secondo il cronoprogramma e le modalità stabilite dall'Amministrazione in coerenza con l'attuazione del Piano.

Le aree cedute dovranno essere libere da pesi, vincoli, trascrizioni pregiudizievoli e da qualsiasi altro onere incompatibile con la destinazione pubblica, salve le servitù apparenti e quelle eventualmente necessarie ai fini della funzionalità degli impianti e dei servizi di urbanizzazione.

Art. 5 – Opere di urbanizzazione primaria

Il Lottizzante si obbliga, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere a totale propria cura e spese tutti gli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie all'attuazione del Piano di Lottizzazione e all'allaccio ai pubblici servizi, secondo quanto previsto dagli elaborati progettuali approvati e dalle prescrizioni degli enti competenti.

Le opere di urbanizzazione primaria comprendono, in via esemplificativa e non esaustiva:

- viabilità interna e relative sistemazioni; [file:11]
- parcheggi pubblici;
- rete fognaria bianca e nera e relativi allacci;
- rete idrica e relativi allacci;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e telefonica e relativi allacci;
- pubblica illuminazione;
- sistemazione degli spazi a verde e delle aree standard previste dal Piano.

Le opere dovranno essere realizzate prima o contestualmente agli interventi edilizi sui singoli lotti, in conformità a quanto previsto dal provvedimento di esclusione dalla VAS , dalla deliberazione di approvazione del Piano di lottizzazione e della presente convenzione.

Art. 6 – Prescrizioni e condizioni di attuazione

Il Lottizzante si obbliga a rispettare integralmente tutte le prescrizioni contenute nei pareri, nulla osta e provvedimenti acquisiti nel procedimento di approvazione del Piano, che si intendono qui integralmente richiamati, ed in particolare:

le prescrizioni contenute nel Decreto Dirigenziale regionale n. 1866 del 12/02/2026 di esclusione dalla procedura di V.A.S.;

le prescrizioni del parere geomorfologico espresso in data 09/09/2025 ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001;

le prescrizioni del parere favorevole della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio del 26/03/2026;

le prescrizioni del parere paesaggistico provinciale del 30/03/2026;

le prescrizioni e condizioni formulate dal Dipartimento Urbanistica regionale e dagli altri enti intervenuti nella Conferenza dei Servizi.

Resta espressamente inteso che le opere di urbanizzazione e i singoli interventi edilizi dovranno essere autorizzati nei modi di legge e che i progetti esecutivi dovranno recepire tutte le prescrizioni tecniche, geomorfologiche, ambientali e paesaggistiche impartite dagli enti competenti.

Art. 7 – Modalità esecutive, progetti e controlli

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di competenza del Lottizzante dovranno essere presentati, per l'approvazione da parte dei competenti uffici

comunali e degli altri enti eventualmente competenti, i relativi progetti esecutivi a firma di tecnici abilitati.

I lavori saranno eseguiti sotto la vigilanza degli uffici comunali competenti e, ove previsto, sottoposti a collaudo o verifica di regolare esecuzione, secondo la normativa vigente.

Art. 8 – Titoli edilizi e contestualità con le urbanizzazioni

Il rilascio dei titoli edilizi relativi ai singoli lotti è subordinato:

a) alla stipula della presente convenzione;

b) alla prestazione della garanzia fideiussoria di cui al successivo art. 9;

c) al rispetto delle scadenze del cronoprogramma per le opere di urbanizzazione funzionalmente connesse al lotto interessato.

In caso di ritardo ingiustificato superiore a 30 giorni rispetto alle scadenze previste per una o più categorie di opere di urbanizzazione, il Comune, previa diffida ad adempiere, potrà:

a) sospendere il rilascio di nuovi titoli edilizi nell'ambito del Piano di lottizzazione;

b) sospendere l'efficacia dei titoli edilizi già rilasciati e non ancora utilizzati;

c) procedere all'escussione, anche parziale e progressiva, della garanzia fideiussoria, nei limiti dei costi delle opere non eseguite o eseguite in ritardo.

Restano fermi i poteri del Comune ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e della normativa regionale vigente in materia di vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia e di applicazione delle relative sanzioni.

Art. 9 – Garanzie fideiussorie

A garanzia del puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione, ed in particolare della completa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e della cessione gratuita delle aree destinate a standard urbanistici e parcheggi pubblici, il Lottizzante si impegna a consegnare al Comune, all'atto della stipula, idonea garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa a prima richiesta.

L'importo della garanzia è determinato in misura pari al costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria, come risultante dal computo metrico estimativo approvato dal Comune, con facoltà per quest'ultimo di richiedere l'adeguamento dell'importo in caso di aggiornamento dei prezziari di riferimento o di varianti approvate al progetto delle opere stesse.

La fideiussione avrà durata non inferiore a due anni dalla data di stipula della presente convenzione e sarà rinnovata, su richiesta del Comune, sino al completo adempimento di tutti gli obblighi garantiti, attestato da apposito verbale di collaudo e/o certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione e da atto di cessione delle aree pubbliche.

La garanzia sarà escutibile, in tutto o in parte, a semplice richiesta scritta del Comune, anche senza previo esperimento di azioni giudiziarie, in caso di:

a) mancata o incompleta realizzazione delle opere di urbanizzazione nei termini convenuti;

b) mancata cessione delle aree destinate a standard e parcheggi pubblici;

c) grave inadempimento di altri obblighi essenziali previsti dalla presente convenzione.

L'escussione, anche parziale, della garanzia non esonera il Lottizzante dall'obbligo di completare le opere e di adempiere a tutti gli obblighi

assunti, restando impregiudicato il diritto del Comune al risarcimento dell'eventuale maggior danno.

Art. 10 – Reti, impianti e servizi

Gli allacciamenti alle reti dei pubblici servizi dovranno avvenire secondo quanto previsto dagli elaborati di Piano e dai successivi progetti esecutivi, tenendo conto che l'area è già servita, lungo la viabilità prospiciente, da rete fognaria bianca e nera, acquedotto pubblico, linea elettrica, illuminazione pubblica e rete telefonica.

Il Lottizzante si impegna a realizzare gli allacci nel rispetto delle prescrizioni degli enti gestori e dei competenti uffici comunali.

Art. 11 – Norme edilizie e parametri di Piano

Nell'attuazione del Piano dovranno essere rispettati i parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dalle N.T.A. del P.R.G. per la zona D – Sottozona D2, e in particolare: edificabilità territoriale 0,30 mq/mq, edificabilità fondiaria 0,50 mq/mq, distanza dai confini 10 m, distanza tra edifici 20 m, distanza dalle strade 15 m, altezza massima utile dei fabbricati 10 m, salvo quanto consentito per impianti tecnologici e salvo eventuale costruzione sul confine nei casi consentiti dal Piano e previo assenso del proprietario confinante.

Art. 12 – Manutenzione e trasferimento delle opere

Fino al trasferimento o alla presa in carico da parte del Comune, resteranno a carico del Lottizzante la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere, delle aree cedende e degli impianti realizzati in attuazione del Piano.

Con il trasferimento o la presa in carico delle opere e delle aree, passeranno al Comune i relativi oneri manutentivi, nei limiti e secondo le modalità

stabilite dalla legge e dagli atti comunali.

Art. 13 – Agibilità e adempimenti convenzionali

Resta stabilito che il Comune non rilascerà l'agibilità o altri atti equivalenti relativi ai fabbricati realizzati nell'ambito del Piano se non quando risulteranno adempiuti, nei termini di legge e della presente convenzione, gli obblighi inerenti alla realizzazione delle urbanizzazioni, alla cessione delle aree e al rispetto delle prescrizioni impartite dagli enti competenti.

Art.14 – Trascrizione e opponibilità ai terzi dei vincoli pubblici

Le parti danno atto che gli obblighi di cessione gratuita delle aree destinate a standard urbanistici e parcheggi pubblici, nonché i vincoli di uso pubblico, le servitù e i divieti di destinazione d'uso stabiliti dalla presente convenzione e dagli atti urbanistici presupposti, sono posti nell'interesse pubblico e sono destinati a gravare sui fondi oggetto di lottizzazione anche in capo agli aventi causa del Lottizzante.

Il Comune provvederà alla trascrizione nei registri immobiliari competenti della presente convenzione, ovvero delle clausole che impongono vincoli e obblighi reali, affinché tali vincoli siano opponibili ai terzi acquirenti dei lotti edificabili e delle altre porzioni interessate.

Gli atti di trasferimento dei lotti edificabili dovranno contenere espresso richiamo alla presente convenzione e ad eventuali atti integrativi, con assunzione da parte degli acquirenti degli obblighi e dei vincoli ancora pendenti, pena la responsabilità del Lottizzante nei confronti del Comune per ogni pregiudizio derivante dall'eventuale mancato subentro.

Art. 15 – Spese

Tutte le spese della presente convenzione e dei conseguenti atti di cessione, registrazione, trascrizione, voltura, frazionamento catastale e ogni altro onere connesso e conseguente sono a totale carico del Lottizzante.

Art. 16 – Rinvio normativo

Per quanto non espressamente previsto nella presente convenzione si fa rinvio alle disposizioni del D.Lgs. n. 267/2000, del D.P.R. n. 380/2001, del D.Lgs. n. 152/2006, del D.Lgs. n. 42/2004, della L.R. Calabria n. 19/2002, della L.R. Calabria n. 48/2012, del vigente P.R.G. del Comune di Curinga e di tutte le ulteriori norme statali e regionali vigenti in materia urbanistica, edilizia, ambientale e paesaggistica.

Allegato A – Planimetria con individuazione delle aree da cedere, distinta per standard urbanistici, parcheggi pubblici, viabilità ed eventuali ulteriori aree pubbliche;

Allegato B – Elenco catastale aggiornato.