

# COMUNE DI ACI CASTELLO

CITTA' METROPOLITANA DI CATANIA

## SCHEMA DI CONVENZIONE

**Formazione di Provvedimento Unico (D.P.R. 160/2010) con la procedura di cui all'art. 31 delle N.T.A. del PRG del Comune di Aci Castello, mediante modifica della destinazione urbanistica (c.d. fungibilità), da parcheggio pubblico (P62 ) ad attrezzatura socio-assistenziale; applicazione della deroga al P.R.G. ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001; fissazione della percentuale del contributo straordinario previsto dall'art. 7 comma 5 let. f) della L.R. 16/2016 e s.m.i. per gli interventi proposti dalla società DIMA Srl per la realizzazione di una struttura socio assistenziale da realizzarsi su un lotto di terreno sito in via Rimini (Cannizzaro) in catasto al Fg. 12, p.IIa 1005 di proprietà del soggetto proponente.**

L'anno \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ in Aci Castello, presso la Sede Municipale di via Dante n. 28, avanti al sottoscritto ufficiale rogante dott. ...., Segretario Generale del Comune, competente ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lettera c) del D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, sono personalmente comparsi:

- il dott. ...., nato a ..... il ....., funzionario comunale, nella qualità di Responsabile della VI Area, domiciliato per la carica presso la Sede Municipale, (P.IVA/C.F. 00162000871), che rappresenta in forza dell'art. 51 della Legge 8 giugno 1990, n. 142 come recepito dalla Legge regionale 11 dicembre 1991, n. 48 e s.m.i. nonché in forza dello Statuto del Comune e del Regolamento di disciplina dei contratti dell'Ente, il quale interviene nel presente atto in nome, per conto e nell'esclusivo interesse dell'indicato Ente,

nel seguito denominato "**Comune**"

- la **DIMA s.r.l.**, con sede legale in ..... n. 13, REA n. .... C.F./P.IVA ....., società costituita con atto n. ... di rep. e n..... di racc. del ..... rogato dal dott. ...., notaio in Catania, reg.to a Catania il 22/09/2017 al n. 18574 serie IT, rappresentata dall'Amministratore unico sig. ...., nato a ..... il ....., residente ad Aci Castello (CT), via Firenze n. ...., C.F. .... la quale ha la piena ed esclusiva proprietà dell'area sita nel Comune di Aci Castello (CT), via Roberto Rimini, individuata al fg.12, part. 1005, nel seguito del presente atto denominata "**soggetto attuatore**". Detti componenti, aventi i requisiti di legge e della cui identità personale io Segretario Generale sono certo e che mi dichiarano di voler rinunciare

all'assistenza dei testimoni, stipulano la presente convenzione urbanistica che ha riferimento, in analogia e per quanto compatibile, nell'art. 28, comma 5 della legge 17.08.1942, n. 1150 e s.m.i., nonché nell'art. 28 bis del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., nel testo vigente nella Regione Siciliana.

### **PREMESSO**

- Che la D.I.M.A. s.rl. ha proposto all'Amministrazione Comunale, a mezzo di uno studio di fattibilità, trasmesso con prot. n° 0025573 del 01/08/2016, successivamente riaggiornato in data 25/09/2020 prot. 36829, un intervento di iniziativa privata per la realizzazione di un'attrezzatura socio-assistenziale;
- che il sopraindicato soggetto attuatore dichiara di avere la completa disponibilità dell'immobile interessato e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- che il predetto immobile è costituito dal terreno sito nel Comune di Aci Castello (CT) e censito al Catasto Terreni nel foglio di mappa n.12, particella 1005, di Ha 0.20.96;
- che lo stesso è pervenuto in proprietà al soggetto attuatore con il predetto atto n. 832 di rep. e n. 634 di racc. del 18/09/2017 per conferimento in natura della quota di capitale sociale del sig. Di Mauro Francesco, nato a Catania il 07/08/1981, residente in Catania, via Enrico De Nicola n. 16, C.F. DMRFNC81M07C351T, al quale detto immobile era pervenuto con atto in notaio dott. Salvatore Cultrera del 17/12/2008 n. 21538 di rep., n. 6355 di racc., reg.to a Catania il 15/01/2009 al n. 885;
- che nel P.R.G. del Comune, approvato con D.D.G. n. 448 del 27/05/2005, vigente alla data di approvazione del presente atto, l'area innanzi di proprietà della DIMA srl risulta urbanisticamente compresa nelle "Zone a servizi" di cui all'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444; zona a verde privato vincolato e sede stradale (di previsione);
- che relativamente alla porzione interessata alla convenzione, (resta esclusa l'area prevista nel vigente P.R.G. a sede stradale pari a 96 mq non interessata alla presente convenzione) e pertanto restano calcolati a seguito di misurazione strumentale a cura della ditta proponente 1.691,00 mq per parcheggio pubblico (P62) e 500 mq per verde privato, per un totale di superficie interessata all'intervento 2.191,00 mq.;
- che sull'Area insiste vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs n. 42/2004 e s.m.i.;
- che sull'area gravano vincoli sismici;
- che in ordine alle verifiche afferenti i suddetti vincoli così come per tutti i pareri endoprocedimentali si demanda all'acquisizione degli stessi in fase di esibizione da parte della ditta del progetto esecutivo;
- che per le predette zone all'art. 31 delle Norme di Attuazione annesse al PRG si prevede tra l'altro: "... le indicazioni riferite alle singole sottozone hanno valore indicativo.

*L'A.C. può consentire, anche al fine di garantire l'attuabilità delle stesse da parte dei soggetti privati, l'interscambiabilità tra le stesse, secondo criteri di fungibilità di destinazioni, nel limite di compatibilità degli interessi pubblici;*

- che il contesto urbano di interesse è già dotato di adeguate zone a parcheggio, realizzate nell'ambito delle opere di urbanizzazione primaria di diversi programmi costruttivi, e risulta invece sprovvisto di opere di urbanizzazione secondaria e segnatamente strutture di interesse collettivo ad eccezione della struttura religiosa sita nell'adiacente via Firenze;

- che il soggetto attuatore, con istanza con annesso progetto dell'1/08/2016 annotata al prot. n. 0025573 come modificata con successiva nota trasmessa in data 25/09/2020 prot. 36829, ha trasmesso studio di fattibilità dell'opera avente valore indicativo fermo restando il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi fissati con la presente nota;

- che nel predetto studio sono individuati i seguenti parametri edilizi aventi valore cogente, come anche la tipologia di attrezzatura a carattere socio assistenziale che non potranno essere derogati in sede di presentazione del progetto esecutivo:

- Superficie effettiva dell'area d'intervento (rilievo reale dichiarato) 2.191,00 mq.
- Superficie edificabile (a seguito di fungibilità) 1691,00 mq.
- Ivf 3 mc/mq (secondo le previsioni di PRG per A.S.) 5.073 mc.
- Superficie coperta del fabbricato (inclusa parte da cedere) 500,00 mq.
- altezza massima 11,20 ml.
- Volume di progetto (incluso parte da cedere) 5.600 mc.
- Volume in deroga 527 mc.
- Piani fuori terra 3
- Piani entro terra (più vasca antincendio) 1
- Portico in deroga 370 mq.
- Rapporto di copertura non superiore al 30%
- Indice di permeabilità 40%
- Superficie dei locali da cedere gratuitamente al comune 190,00 mq.

- che lo Sportello Unico per le Attività Produttive con nota del 10/10/2016 prot. 0033393, in esito alla citata richiesta, ha comunicato al soggetto attuatore parere tecnico preventivo reso in conferenza di servizi del 30/09/2016 dall'Area 6<sup>a</sup> – Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata;

- che la VI Area ha reso parere preventivo sul progetto in data 30/10/2019 prot. 44127;

- che a seguito di incontri, interlocuzioni ed attività istruttorie varie in ultimo la proposta progettuale è stata parzialmente rielaborata giusta trasmissione del 25

*settembre 2020 prot. 36829 con le modifiche apportate a seguito atto d'indirizzo da parte dell'A.C. giusta nota prot. 41232 dell'11/10/2019;*

- che con nota della DIMA srl prot. 21045 del 03/06/2021 la stessa ha aderito alle proposte da parte dell'Amministrazione Comunale;

Tutto quanto sopra premesso:

### **VISTI**

- l'art. 28 della legge 17.8.1942, n. 1150 e s.m.i. La L.R. 16 del 2016 e s.m.i.; nonché l'art. 28 bis del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., nel testo vigente nella Regione Siciliana;

- gli artt. 20 e 36 del D.lgs n. 50/2016 e s.m.i., per quanto di interesse e di eventuale applicazione;

– il vigente PRG ed i relativi Regolamento Edilizio e Norme di Attuazione;

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

#### **ART. 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI E OBBLIGO GENERALE**

**1.** Le premesse e la documentazione in essa richiamata, anche se non allegate alla presente convenzione e comunque conservata in atti, formano parte integrante ed essenziale della presente Convenzione e si devono intendere qui integralmente riportate, per gli elaborati progettuali si fa riferimento a quelli trasmessi dalla ditta in data 25/09/2020 prot. 36829, come modificati (limitatamente a 2 elaborati) in data 11/10/2021 prot. 37519 ed a meno della convenzione che è stata emendata d'ufficio.

**2.** Il soggetto attuatore assume gli oneri e gli obblighi convenzionali che seguono fino al loro completo assolvimento, attestato con appositi atti certificativi da parte del Comune. E' esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente, tolleranza o silenzio del Comune.

**3.** Il soggetto attuatore, in solido per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, rimane obbligato al rispetto di tutto quanto specificato nei sotto estesi patti del presente atto.

**4.** Il soggetto attuatore è altresì tenuto a comunicare al Comune ogni eventuale variazione del titolo di proprietà al fine dell'applicabilità delle suddette obbligazioni.

**5.** In caso di alienazione, cessione di ramo di azienda o altro atto mirante alla gestione della struttura da parte di soggetti terzi, parziale o totale, dell'area oggetto della presente convenzione, gli obblighi assunti dal soggetto attuatore si trasferiscono agli aventi causa, indipendentemente da eventuali diverse o

contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo. In ogni caso, negli atti di trasferimento, dovranno essere inserite clausole da riportare nella nota di trascrizione, nelle quali l'acquirente per sé, eredi o comunque aventi causa dichiara di conoscere ed accettare il contenuto della presente convenzione e si obblighi a rispettarla, dichiarando altresì di impegnarsi a inserire negli atti, nel caso di successiva rivendita, le norme e i vincoli contenuti nel presente atto.

**6.** In caso di trasferimento, nei casi di divisioni del presente atto, le garanzie già prestate dal soggetto attuatore non vengono meno e non possono essere ridotte o estinte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato, a sua volta, le garanzie previste dalla presente convenzione in sostituzione.

7. Per eventuali inadempimenti ai patti, l'alienante e l'acquirente verranno comunque ritenuti responsabili in solido nei confronti del Comune a tutti gli effetti per ogni e qualsiasi danno dovesse verificarsi fin tanto che quest'ultimo non fornisca le medesime garanzie fideiussorie.

## **ART. 2 - OGGETTO E SCOPO**

1. La presente convenzione, conforme allo *Schema* approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale di ..... n. ....del ....., disciplina i contenuti e le modalità attuative relative all'attuazione dell'opera mediante interscambio di fungibilità di destinazione urbanistica ex art. 31 delle Norme di Attuazione del P.R.G. mediante modifica di destinazione urbanistica (c.d. Fungibilità); applicazione della deroga al P.R.G. ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001; di fissazione della percentuale del contributo straordinario previsto dall'art. 7 comma 5 let. f) della L.R. 16/2016 e s.m.i. relativo all'area sita nel Comune in via Roberto Rimini, catastalmente individuata al fg.12, part. 1005, di proprietà del sopra indicato soggetto attuatore, per conseguire, da parte di quest'ultimo, l'edificazione di un'attrezzatura socio-assistenziale in luogo del parcheggio P(62) di PRG e fermo restando la contestuale realizzazione del verde privato, conformemente alle previsioni del citato strumento urbanistico.

2. Sono altresì regolati gli obblighi reciproci a carico del medesimo soggetto attuatore e del Comune.

## **ART. 3 - VALIDITA' DELLA CONVENZIONE**

1. La validità della presente convenzione è di anni cinque (cinque) decorrenti dalla data di rilascio del Provvedimento Unico Convenzionato ed in deroga, fatta salva un'eventuale motivata proroga, anche implicitamente prevista in forza di

norme sovraordinate, accordata con provvedimento, ex art. 15 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., nel testo vigente nella Regione Siciliana o altre norme nel frattempo subentrate.

#### **ART. 4 – CARATTERISTICHE DELL’ATTREZZATURA**

1. Sono evidenziate negli allegati sotto indicati dello studio di fattibilità, costituito dagli elaborati di seguito elencati, trasmessi in data 25/09/2020 prot. 36829, rappresentando che gli stessi devono intendersi quale studio di fattibilità e che verranno meglio precisati in sede esecutiva fermo restando il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi fissati dalla presente convenzione e la destinazione d'uso per attrezzature di natura socio-assistenziale.

| <b>Allegato “A”</b> |      |       |                                                                                             |        |
|---------------------|------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Elenco Elaborati    |      |       |                                                                                             |        |
|                     | A1   | 100   | Relazione tecnica - Studio di fattibilità - scheda di sintesi verifica standard urbanistici | //     |
|                     | A2   | 101   | Stralcio Aerofotogrammetrico                                                                | 1:2000 |
|                     | A3   | 102   | Stralcio di PRG                                                                             | 1:2000 |
|                     | A4   | 102.a | Zonizzazione                                                                                | 1:2000 |
|                     | A5   | 103   | Stralcio Catastale                                                                          | 1:2000 |
|                     | A6   | 104   | Planimetria Generale e dati urbanistici                                                     | 1:500  |
|                     | A7   | 105   | Dati metrici del lotto e destinazione                                                       | 1:1000 |
|                     | A8   | 106   | Pianta piano cantinato +parcheggio                                                          | 1:200  |
|                     | A9   | 107   | Pianta piano terra                                                                          | 1:200  |
|                     | A10  | 108   | Pianta piano 1° e 2°                                                                        | 1:200  |
|                     | A 11 | 109   | Pianta piano copertura                                                                      | 1:200  |
|                     | A 12 | 110   | Prospetto Sud                                                                               | 1:200  |
|                     | A 13 | 111   | Prospetto Ovest                                                                             | 1:200  |
|                     | A 14 | 112   | Prospetto Nord                                                                              | 1:200  |
|                     | A 15 | 113   | Prospetto Est                                                                               | 1:200  |
|                     | A 16 | 114   | Sezione 1-1                                                                                 | 1:200  |
|                     | A 17 | 115   | Sezione 3-3                                                                                 | 1:200  |
|                     | A 18 | 116   | Vista prospettica                                                                           | //     |
|                     | A 19 | 117   | Rendering                                                                                   | //     |

#### **ART. 5 – MODALITA' DI GESTIONE**

1. La gestione dell’attrezzatura sarà espletata in accordo con le vigenti norme specifiche e le indicazioni nazionali e regionali sulle RSA nonché improntata sui seguenti indicatori di qualità:

- a) criteri strutturali
- b) criteri di processo

c) criteri di output e di outcome.

Per il completo raggiungimento di standard qualitativi dei servizi, saranno predisposti un Regolamento interno e la Carta dei Servizi.

#### **ART. 6 – MODALITA' ATTUATIVE**

1. La trasformazione edilizia dell'area descritta in premessa avverrà allorché conseguito il prescritto Provvedimento Unico convenzionato in deroga o altro analogo titolo abilitativo, in conformità alle specifiche disposizioni di legge ed in particolare l'art. 28 bis del D.P.R. n. 380/2001, nel testo recepito dalla legge regionale 10 agosto 2016, n. 16 modificato dalla L.R. 23/2021; dall'art. 14 del D.P.R. 380/2001 e di tutte le norme correlate generali e di settore.

2. Le opere realizzate in esecuzione del provvedimento unico o altro analogo atto di assenso, nel rispetto della presente convenzione, non potranno essere oggetto di alcuna modifica se non previo formale assenso del competente organo Comunale.

3. Eventuali modificazioni di carattere edilizio e relative alle destinazione d'uso ed opere non autorizzate saranno soggette ai provvedimenti repressivi previsti dalla legge.

#### **ART. 7 – ONERI PER IL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI**

##### **A) Oneri ordinari**

1. Il compendio edilizio oggetto della presente Convenzione rientra tra le opere di urbanizzazione secondaria realizzate da soggetto privato, espressamente elencate all'art. 16, comma 8 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., come modificato, nel testo vigente in Regione Siciliana, dall'art. 7 della L.R. 16/2016 ("attrezzature sanitarie"). trattandosi di fattispecie afferente alla gestione burocratica si demanda al settore competente la valutazione circa la necessità dell'entità delle stesse ed anche in ordine all'obbligo di richiedere le stesse.

2. Ne consegue che l'efficacia del Provvedimento Unico è subordinata, all'atto del ritiro, alle verifiche di cui sopra.

##### **B) Contributo straordinario**

L'erogazione del contributo straordinario previsto dall'Art. 7 c.5 lett. f) della L.R. 16, e s.m.i. determinato dall'incremento del valore susseguente le modifiche alla destinazione d'uso (fungibilità) ed alle deroghe ai parametri urbanistici, in considerazione che l'opera fruisce di una doppia deroga (destinazione d'uso per fungibilità e modifica dei parametri edilizi) è stabilito in misura non inferiore al 55% a carico della parte privata da corrispondere sotto forma di cessione a

favore del comune di parte del fabbricato al piano terra per una superficie di 190 mq. salvo conguaglio.

Si specifica che il valore commerciale della porzione di immobile da cedere verrà scomputato dalle maggiori somme derivanti da quanto statuito dal precedente capoverso, precisando che laddove il valore commerciale della porzione di immobile da cedere dovesse essere superiore al valore dell'aliquota di cui al precedente punto, nulla sarà dovuto dal Comune alla ditta proponente, mentre in caso contrario, ovvero nel caso in cui le somme da corrispondere al Comune dovessero essere superiori al valore dell'immobile da cedere gratuitamente al comune, la ditta proponente sarà tenuta a saldare a conguaglio le stesse con le modalità di cui all'articolo 9 bis della presente convenzione.

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

1. Il soggetto attuatore, per sé e per i suoi eventuali successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, si obbliga tuttavia a completare, a propria cura e spese, la quota di pertinenza delle reti di pubblici servizi già in gran parte esistenti.
2. La realizzazione degli allacci ed eventuali opere di urbanizzazione a rete comunque sottoposta alla vigilanza del Comune nonché, a lavori ultimati, al collaudo tecnico-funzionale le cui relative competenze sono assunte a carico del soggetto attuatore.
3. Il soggetto attuatore è garante delle opere e delle forniture eseguite, delle sostituzioni e dei ripristini che si rendessero necessari fino all'avvenuto collaudo.
4. Qualora il collaudo non intervenga entro sei mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, ovvero il Comune non provveda alla sua approvazione entro i successivi sei mesi dall'emissione del relativo certificato, esso si intende reso in senso favorevole, salvo che negli stessi termini non intervenga un motivato provvedimento di diniego o interdittivo.
5. Le opere di urbanizzazione a rete realizzate su spazio pubblico saranno cedute al Comune a titolo gratuito, senza alcun altro corrispettivo.

#### **ART. 9 – CESSIONE DI UNA PORZIONE DI FABBRICATO**

1. In conformità alla richiesta di cui alla nota prot. 41232 dell'11/10/2019 dell'Assessorato all'Urbanistica e così come statuito nella delibera di C.C. n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, il soggetto attuatore, per sé e per i suoi eventuali successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, si obbliga a cedere gratuitamente parte del fabbricato, rifinito e completato in ogni sua parte, tale da essere immediatamente agibile, a piano terra per una superficie di circa 190,00 mq, come indicata nella planimetria allegata alla presente convenzione per farne

parte integrante ed essenziale della stessa, da utilizzare per attività a carattere pubblico secondo le esigenze di questo Ente. Si precisa che i locali da cedere dovranno avere accessi ed impianti indipendenti dal restante corpo edilizio e dovranno essere rifiniti e completati secondo le indicazioni fornite dall'Ente da comunicare prima dell'inizio dei lavori. **(vedi Allegato B).**

2. Ad opera ultimata ed espletati a carico del soggetto attuatore i conseguenti collaudi tecnico-funzionali e la dichiarazione di nuova costruzione al catasto edilizio urbano, verrà formalizzato l'atto di cessione al Comune previo collaudo della porzione ceduta a cura del Comune ed a spese del soggetto proponente.

3. Quest'ultimo rimane garantito dall'assolvimento del presente obbligo secondo quanto disposto al successivo Art. 12.

4. Per la parte di fabbricato ceduto il soggetto attuatore è in ogni caso tenuto, a favore del Comune, alla garanzia degli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile, entro i limiti ivi contenuti.

5. I locali da cedere e asservire all'uso pubblico, dovranno essere liberi da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

6. La cessione dei locali e l'asservimento all'uso pubblico è fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuita con il rilascio del titolo abilitativo edilizio; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che i proponenti possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.

7. In ogni caso, per eventuali inadempienze ai patti, alle condizioni ed obblighi di cui alla presente convenzione il soggetto proponente ed esecutore ed i loro eventuali aventi causa verranno ritenuti responsabili in solido a tutti gli effetti nei confronti del Comune di Aci Castello”.

#### **ART. 9 bis – EVENTUALI SOMME A CONGUAGLIO**

Laddove a seguito della perizia di stima si dovesse accertare una maggiore somma da corrispondere all'Ente derivante dalla differenza del valore del contributo straordinario fissato nella misura del 55% ed il valore dei locali da cedere, la stessa dovrà essere corrisposta in unica soluzione prima del rilascio del titolo abilitativo edilizio entro 60 giorni dalla richiesta formulata dall'Ufficio preposto.

Laddove il valore dei locali da cedere dovesse invece risultare eccedente rispetto al contributo straordinario, non sarà prevista alcuna compensazione da parte del Comune.

#### **ART. 10 – AREA A VERDE PRIVATO**

1. In accordo con la *mission* del soggetto attuatore di implementare un progetto di “invecchiamento sano” secondo le indicazioni di pianificazione della Comunità Europea, l'intrinseca idoneità della prevista realizzazione di un'area a verde privato può costituire un mezzo di facilitazione per l'integrazione della cura della salute fisica con il benessere relazionale. Per questi motivi, atteso che la fruizione non esclusiva della medesima area può avvenire mediante la c. d. *dicatio ad patriam* con il comportamento del proprietario che mette il bene a disposizione di soggetti considerati *uti cives* e cioè della collettività indeterminata di cittadini, il soggetto attuatore, per sé e per i suoi eventuali successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, con un atto di liberalità si obbliga a non delimitare la suddetta area con strutture che ne interdicano stabilmente l'uso pubblico.

2. Il predetto uso sarà consentito dalle ore 8:30 e fino al tramonto, e sarà regolato da appositi accessi e cartellonistica indicante le modalità di utilizzo, gli eventuali divieti e le penalità applicate in caso di inosservanza, danneggiamenti e quant'altro.

3. Il soggetto attuatore rimane onerato della manutenzione ordinaria e straordinaria.

4. In caso di eventuali infortuni occorsi ai fruitori per carenze di manutenzione, valgono le norme di responsabilità civile verso terzi.

5. L'area in parola rimarrà di proprietà del soggetto attuatore e pertanto il Comune non potrà, a nessun titolo e per nessuna ragione, annetterlo fra i propri beni patrimoniali.

6. La fruizione non esclusiva dell'area non fa sorgere a favore del soggetto attuatore alcun diritto di scomputo né del contributo speciale né degli eventuali oneri.

#### **ART. 11 – PROPRIETA' DELL'AREA E DELL'ATTREZZATURA**

1. Fatte salve le cessioni gratuite di cui agli Artt. 8 e 9 nonché le obbligazioni assunte e definite all'Art. 10, rimane esclusa la cessione dell'opera o di ulteriore parte della stessa nonché delle aree di sedime e di pertinenza che rimarranno di proprietà del soggetto attuatore e pertanto il Comune non potrà, a nessun titolo e per nessuna ragione, annetterle fra i propri beni patrimoniali.

#### **ART. 12 – GARANZIE**

Fermi restando i contenuti dell'Art. 7, a garanzia degli obblighi volontariamente assunti di cui all'Art. 8 il soggetto attuatore documenta, al momento del Provvedimento Unico convenzionato ed in deroga, l'avvenuta costituzione a favore del Comune:

Le garanzie di cui sopra sono durature e valide fino al momento della ricezione da parte del fideiussore di apposita comunicazione scritta del Comune dell'avvenuto adempimento da parte del soggetto attuatore e non possono essere estinte se non previo favorevole collaudo delle opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso, ed in particolare per la porzione di fabbricato a piano terra, la sua cessione gratuita e la presa in carico da parte del Comune.

Al momento della presa in carico delle opere, il soggetto attuatore deve presentare relative polizze indennitarie decennali volturate a favore del Comune, a copertura dei rischi di rovina totale o parziale delle opere, ovvero dei rischi derivanti da gravi difetti costruttivi.

#### **ART. 13 – SANZIONI AMMINISTRATIVE E PENALI ED INADEMPIENZE**

1. Il soggetto attuatore dichiara di essere pienamente a conoscenza delle sanzioni penali e amministrative previste dal D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.
2. In caso di inadempienza agli obblighi di *facere*, assunti dal soggetto attuatore con la presente convenzione, il Comune può a sua scelta intimare l'adempimento entro un termine non inferiore a giorni 30 (trenta) o chiedere la risoluzione della presente convenzione ex art.1453 c.c.
3. Le eventuali somme corrisposte al Comune di Aci Castello, a conguaglio relative al contributo straordinario, laddove previste, nel caso di mancata realizzazione dell'opera per colpe imputabili al soggetto proponente non verranno restituite.
4. Il Comune provvederà all'escussione delle fideiussioni in caso di:
  - mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione, previa comunicazione scritta di messa in mora; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato con l'applicazione dei prezzi unitari desunti dal progetto esecutivo;
  - mancato pagamento degli oneri urbanizzativi laddove dovuti;
  - mancata ultimazione o cessione gratuita della porzione di fabbricato a piano terra, previa comunicazione scritta di messa in mora; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle lavorazioni non eseguite, quantificato con l'applicazione dei prezzi unitari desunti dal progetto esecutivo.

#### **ART. 14 – SPESE**

1. Tutte le spese nascenti e derivanti dalla presente Convenzione, nonché gli atti relativi e conseguenti, saranno a totale carico del soggetto attuatore.
2. Restano a carico della ditta proponente le spese inerenti eventuali stime afferenti il valore del Contributo Straordinario laddove l'A.C. a suo insindacabile giudizio, volesse affidarle all'Agenzia del Demanio e del Territorio, oltre alla parcella di collaudo della porzione di edificio della parte da cedere, da liquidarsi a favore del Comune di Aci Castello entro 30 giorni dell'esibizione delle parcelle liquidate dal Comune al professionista incaricato dall'Ente fornitore delle prestazioni consulenziali.
3. Entro 60 giorni dalla stipula della presente convenzione il soggetto attuatore si obbliga a far pervenire al Comune n. 2 copie complete dell'atto debitamente registrato e trascritto a proprie cura e spese .

#### **ART. 15 – TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI**

1. Il soggetto attuatore dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di ipoteca legale che possa competere in dipendenza della presente Convenzione ed autorizza la trascrizione del presente atto presso l'Agenzia del Territorio di Catania affinché siano note ai terzi le obbligazioni qui assunte, sollevando l'Agenzia da ogni responsabilità al riguardo.
2. A tal fine viene chiesto il trattamento fiscale agevolato ai sensi delle vigenti disposizioni legislative, oltre l'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli, dandosi atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui alla presente Convenzione sono fatte in esecuzione del PRG e che altresì, per quanto occorra, trova applicazione l'art. 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente Convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

#### **ART. 16 – RINVIO E DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE**

1. Per tutto quanto non espressamente previsto nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle norme delle leggi e dei regolamenti disciplinanti la materia nonché alle previsioni dello strumento urbanistico del Comune vigenti alla data di approvazione del presente atto.
2. La definizione di eventuali controversie relative all'interpretazione e/o esecuzione del presente contratto, e non componibili in via amichevole, sarà

deferita alla giurisdizione esclusiva del Tribunale Amministrativo Regionale per la Sicilia.

3.

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

Il soggetto attuatore \_\_\_\_\_

per il Comune \_\_\_\_\_