

CITTA' METROPOLITANA DI MESSINA

**Piano Particolareggiato esecutivo**

Zona destinata ad attrezzature e servizi di interesse urbano e territoriale

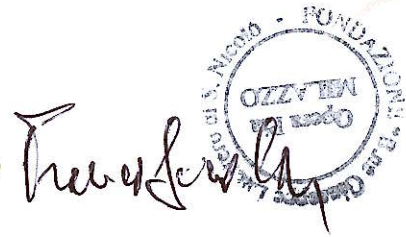
Zona F1 A - art 29 bis Variante al Piano Regolatore Generale in esecuzione alla sentenza del Tar di Catania n. 1910/2019, in C/da Fondaco Pagliara, in catasto al fg.7 part. 1271

**Ente Proprietario**

Fondazione "Barone G. Lucifero di San Nicolò" - Milazzo

IL PRESIDENTE

(FRANCO SCICOLONE)



**Committente**

Sporting Club Val Verde S.a.s. di Romagnolo Mirko & C.

**SPORTING CLUB VAL VERDE s.a.s.**  
di Romagnolo Mirko & C.  
Sede Legale: Via Maio Mariano, 151  
99067 Milazzo (ME)  
P. IVA 03476530831 - Cod. Univoco 9V5KQX

**Progettista:**

arch. Giovanni Fiamingo  
arch. Giovanna Russo

**Schema di Convenzione**

**REPUBBLICA ITALIANA**

N°..... del Repertorio

N°..... della Raccolta

**CONVENZIONE URBANISTICA**

**Piano Particolareggiato part. 1271, fg.7, area F1**

**Variante PRG in esecuzione della sentenza TAR di Catania n.1919/2019**

L'anno ....., il giorno .... (.....) del mese di ..... in  
..... via ..... innanzi a me Dott. Notaio  
..... Iscritto presso il Collegio Notarile di ....., sono  
comparsi, rinunciando di comune accordo fra di loro e con il mio consenso, all'assistenza  
dei testimoni, ...

da una parte:

La Fondazione "Barone Giuseppe Lucifero di S. Nicolò", rappresentata da ...  
in avanti denominata "convenzionataria"

e dall'altra:

- il Comune di Milazzo, rappresentato da ....., nato a .....  
il ....., il quale interviene in qualità di rappresentante del Comune di Milazzo, con sede  
in Via F. Crispi N°1, Palazzo Comunale, a questo atto autorizzato in virtù della  
Deliberazione del Consiglio Comunale n°..... del ....., esecutiva ai sensi di legge, che  
in copia conforme all'originale rilasciata dal Comune di Milazzo il ....., viene  
allegata al presente atto sotto la lettera "A" per formarne parte integrante e sostanziale,  
omessane lettura per concorde volontà dei costituiti;

I costituiti, in proprio e nella qualità, intervengono alla presente convenzione urbanistica  
per l'esecuzione di un Piano Particolareggiato di cui alla deliberazione del Commissario ad  
Acta n.1 del 24/02/2023, di riclassificazione urbanistica dell'area distinta in Catasto al  
foglio 7, partt. 714, 1271 e 1246, a seguito della sentenza n.1910/2019 del 26/07/2019 del  
TAR Catania, e di cui all'Accordo di Pianificazione sottoscritto dalle Amministrazioni  
coinvolte in data 01/09/2022.

Della identità personale e dei poteri dei costituiti io Notaio sono certo; gli stessi d'accordo  
tra loro e con il mio consenso dichiarano di rinunciare all'assistenza di testimoni.

**PREMESSO**

- che la Fondazione "Barone Giuseppe Lucifero di S. Nicolò", rappresentata da .... è  
proprietaria dell'appezzamento di terreno distinto in Catasto al foglio 7, part. 1271, del  
Comune di Milazzo, località Valverde, esteso complessivamente per Mq. 8.217

- che detto appezzamenti di terreno ricade in area F1A, normata dall'Articolo 29 bis "Zone destinate ad attrezzature e servizi di interesse urbano e territoriale", di cui alla richiamata riclassificazione urbanistica
- che la convenzionataria ha predisposto un Piano Particolareggiato di iniziativa privata nel rispetto dell'art.29 bis e dell'art.30 della Legge 13 agosto 2020, n. 19 "*Norme per il governo del territorio*", allegando alle stesso gli schemi tipologici e progettuali delle opere previste;
- che per la realizzazione del siffatto complesso i proprietari si assumono gli oneri in seguito elencati;
- che a tal fine si fa espresso riferimento ai seguenti documenti depositati agli atti del Comune di Milazzo:

- Relazione tecnica
- Rilievo fotografico
- Schema di Convenzione
- T.A.1\_Inquadramento territoriale
- T.A.2\_Inquadramento urbanistico
- T.A.3\_Stato di fatto
- T.A.4\_Piano Particolareggiato\_Planimetria e planivolumetrico
- T.A.5\_Piano Particolareggiato\_Planimetria reti
- T.A.6\_Tipologie e schemi progettuali
- T.A.7\_Tipologie\_Club house e Servizi Spogliatoi
- T.A.8\_Tipologie\_Campo Paddle e Calcio a 5

Tutto ciò premesso, la convenzionataria a seguito del parere favorevole espresso sul progetto di lottizzazione dal ... del Comune di Milazzo nella seduta n°..... del ..... divenuta esecutiva il ..... stipula la seguente convenzione.

#### **Art.1 - Oggetto della Convenzione**

La Convenzione ha per oggetto l'urbanizzazione dell'appezzamento di terreno distinto in Catasto al foglio 7, costituito da un lotto chiuso, confinante a Nord con il muro di confine del "Palazzetto dello Sport", a Ovest e Est con terreni liberi di altra proprietà ricadenti in zona "F1", a Sud con terreno di altra proprietà in zona "C2a" in atto con piano di



lottizzazione “Voilé” approvato e con gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria già definiti, e con accesso da via Nino Romano (strada di accesso al “Palazzetto dello Sport”), di proprietà della convenzionataria; fanno parte integrante e sostanziale della Convenzione le premesse, gli allegati, i documenti, gli elaborati tutti depositati agli atti del Comune di Milazzo.

Le opere, gli impianti, i manufatti di cui ai successivi articoli dovranno essere eseguiti nel rispetto della Convenzione e non potranno essere modificati se non previo formale consenso del Comune di Milazzo.

### **Art.2 - Opere di urbanizzazione**

La convenzionataria, in proprio e/o loro aventi causa o affittuari, si impegnano alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria individuate a seguito della eventuale cessione della striscia di terreno confinante con la particella 1064, per il prolungamento della strada di via vico S. Paolino, di cui alla richiesta degli uffici tecnici di cui note prot. 5083 del 23/01/2024 e prot. 24998 del 04/04/2024, riferite al citato progetto di Piano Particolareggiato.

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere e degli impianti sopra indicati, fino al momento della loro collaudo e cessione al Comune di Milazzo rimane a carico della convenzionataria e aventi causa;

La realizzazione delle suddette opere comporta in base al vigente prezziario comunale un onere finanziario di Euro ..... complessivamente superiore al contributo sugli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per la costruzione delle volumetrie previste nel Piano Particolareggiato ed attualmente quantificati in Euro ..... in conformità alle tabelle parametriche comunali.

### **Art. 3 - Destinazione urbanistica e norme edilizie**

La superficie delle aree individuate dal Piano Particolareggiato è suddivisa nelle seguenti zone:

*Campi da gioco varie discipline*

*C1\_mq 1.030,09*

*C2\_mq 1.030,09*

*C3\_mq 212,16*

*C4\_mq 212,16*

*C5\_mq 212,16*

*C6\_mq 212,16*

*Servizi a supporto delle attività sportive*

*S1\_mq 309,32*

*S2\_mq 74,76*

*S3\_mq 109,51*

*S4\_mq 127,48*

*Area ingresso e parcheggio*

*P1\_mq 538,68*

*Percorsi pedonali*

*mq 2.723,2*

*Aree libere a verde*

*V1\_mq 19,02*

*V2\_mq 1.406,21*

---

*Totale cubatura di progetto = 1.885,87 mc*

*Area del comparto: mq 8.217,00*

Densità edilizia territoriale:  $1.885,87 \text{ mc} / 8.217,00 \text{mq} = 0,229 < 1,50 \text{ mc/mq}$

A) le richieste dei Titoli abilitativi seguiranno le norme e disposizioni vigenti in materia.

L'edificazione sarà realizzata con intervento/i singolo/i riguardanti i diversi fabbricati individuati di massima dal Piano Particolareggiato, ai sensi del comma 9 dell'art.30 della Legge 19/2020 e della normativa vigente. La loro esatta definizione sarà comunque obbligatoria al momento della richiesta di ogni singolo titolo abilitativo.

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei parametri urbanistici previsti, nel rispetto delle distanze previste dai confini, come riportato nelle tavole di progetto del Piano Particolareggiato, dalle relative Norme di Attuazione allegate al progetto, dalle norme vigenti.

Il rilascio del Titolo abilitativo sarà soggetto ai soli oneri relativi alla urbanizzazione secondaria ed al costo di costruzione, essendo stati assunti dai proprietari, con

l'adempimento degli obblighi della presente convenzione, ogni onere relativi all'urbanizzazione primaria.

Tutte le aree edilizie, manufatti ed impianti resteranno vincolati alle destinazioni d'uso previste dalle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Milazzo.

#### **Art. 4 – Oneri a carico del concessionario**

Il soggetto attuatore si impegna nei confronti del Comune di Milazzo a garantire:

- a verificare a propria cura e spese prima del rilascio del titolo abilitativo che nell'area oggetto d'intervento non vi siano fonti di inquinamento e/o sostanze inquinanti le cui concentrazioni nel suolo, nel sottosuolo e nelle acque sotterranee superiori ai valori delle concentrazioni soglia di rischio (CSR) ed in caso di necessità attivare sempre a propria cura e spese le procedure operative ed amministrative di cui all'art. 242 del D. Lgs. 152/06, o alternativamente la procedura semplificata di cui all'art. 242-bis del citato decreto legislativo;
- la fruizione gratuita degli impianti sportivi da parte di disabili, anziani e minori a rischio per almeno 1 ore settimanali, così come individuati periodicamente dagli uffici dei servizi sociali comunali in conformità ai criteri di cui al regolamento comunale in materia, con preavviso da parte degli uffici di almeno 15gg;
- l'utilizzo gratuito degli impianti sportivi da parte di soggetti svantaggiati e/o meno abbienti e di minore età, su segnalazione dell'Ufficio Servizi sociali per almeno 1 ore settimanali, con preavviso da parte degli uffici di almeno 15gg;
- l'utilizzo per almeno 1 ore settimanali da parte degli istituti scolastici di intesa con il Comune di Milazzo, con preavviso da parte del Comune di almeno 15gg;

#### **Art. 5 - Copertura assicurativa**

A garanzia della perfetta esecuzione delle eventuali opere di urbanizzazione primaria, la convenzionataria e/o aventi causa, provvederanno alla stipulare di apposita polizza fidejussoria per un importo di euro ..... (euro ...../00) pari all'importo delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 5.

Qualora, in dipendenza dell'aumento dei costi di costruzione, la cauzione versata non garantisca l'esecuzione delle opere nella fase al cui costo è riferita, l'Amministrazione Comunale potrà chiedere una cauzione integrativa valutata sulla base dei costi aggiornati.

La cauzione a garanzia potrà essere svincolata soltanto ad avvenuto accertamento della regolare esecuzione delle opere e potrà essere ridotta, a richiesta della convenzionataria e/o aventi causa, dopo l'avvenuto collaudo relativo ad ogni fase.

#### **Art. 6 - Oneri di urbanizzazione**

La realizzazione delle eventuali opere di urbanizzazione primaria esonera, ai sensi della Legge ..., la convenzionataria e/o i loro aventi causa dal pagamento degli oneri relativi mentre rimangono validi gli oneri relativi all'urbanizzazione secondaria e al costo di costruzione, da versare al rilascio del Titolo abilitativo con le modalità in vigore al momento del rilascio del Titolo stesso.

#### **Art. 7 - Durata della convenzione**

Nel caso che i richiedenti non abbiano provveduto alla ultimazione delle opere nel termine di ... anni dalla stipula della presente convenzione, l'Amministrazione Comunale, previa intimazione con assegnazione di un termine di sei mesi, avrà la facoltà di sostituirsi ai richiedenti nell'esecuzione delle opere, avvalendosi della riscossione della garanzia fidejussoria per risarcirsi delle spese, senza bisogno di alcuna autorizzazione, da parte della convenzionataria e/o i loro aventi causa, e con diritto di adire le vie giudiziarie per ottenere il rimborso delle spese eventualmente eccedenti la garanzia stessa.

#### **Art. 8 - Utilizzazione edilizia**

L'utilizzazione edilizia avverrà sulla base del progetto che gli Uffici tecnici del Comune di Milazzo dovranno preventivamente approvare e saranno soggetti alle condizioni contenute nei relativi Titoli abilitativi.

#### **Art. 9 - Spese**

Le spese del presente atto, con ogni altra inerente e conseguente, presenti e future, comprese quelle di una copia dell'atto stesso e del duplicato della copia di trascrizione per l'Amministrazione Comunale, sono a carico della convenzionataria e/o i loro aventi causa.

