



**CITTA' DI  
SETTINGIANO  
(CATANZARO)**

**CONSIGLIO COMUNALE**

Seduta del 15/04/2024

Delibera N° 18

**Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale**

**OGGETTO:** Convenzione di lottizzazione per la realizzazione di insediamenti produttivi nell'area sita in località "Campo" e ricadente in ZTO D2, Industriale per insediamenti produttivi – Comparto 2, convenzione del 30/05/2008 n. 325, registrata in Catanzaro in data 11/06/2008 Serie 1 n. 533, permesso di costruire n. 58/2008 prot. n. 3572 del 15/06/2009 – Società Cotto Cusimano S.r.l. - Esame ed approvazione.

L'anno **DUEMILAVENTIQUATTRO** il giorno **QUINDICI** del mese di **APRILE** alle ore 17:30 e seguenti nella sala delle adunanze consiliari si è riunito, in sessione ordinaria, il Consiglio dell'Ente, convocato nel rispetto delle modalità e dei termini prescritti dalla legge e dal regolamento.

All'inizio della discussione specificata in oggetto, a seguito di appello nominale effettuato alle ore **17:15** e seguenti risultano presenti:

| N. | Consiglieri                 | Presenti |    | N. | Consigliere       | Presenti |    |
|----|-----------------------------|----------|----|----|-------------------|----------|----|
|    |                             | Si       | No |    |                   | Si       | No |
| 1  | Antonello FORMICA (Sindaco) | X        |    | 6  | Vincenzo IULIANO  | X        |    |
| 2  | Domenico RUSSO              | X        |    | 7  | Rodolfo IOZZO     | X        |    |
| 3  | Marianna CHIARELLA          |          | X  | 8  | Angela R. MIRANTE | X        |    |
| 4  | Damiano VERGATA             |          | X  | 9  | Andrea GABRIELE   | X        |    |
| 5  | Danilo MAURO                | X        |    | 10 | Santa M. LEONE    | X        |    |

Assume la Presidenza *Rodolfo IOZZO* nella sua qualità di Presidente del Consiglio comunale.

Partecipa alla seduta il Segretario Generale dott. *Ivan MASCARO*, con le funzioni previste dall'art. 97, comma 4, lett. a), del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Constatato il numero legale degli intervenuti, il Presidente dichiara aperta la seduta ed invita a procedere a far trattare l'argomento in oggetto, regolarmente iscritto al **n. 2° punto dell'ordine del giorno** dando atto che sulla proposta della presente deliberazione:

## IL RESPONSABILE DELL'AREA URBANISTICO – EDILIZIA

Propone l'adozione della seguente deliberazione:

### PREMESSO:

Richiamata la pregressa deliberazione C.C. n. 12 del 18/03/2008, divenuta esecutiva a tutti gli effetti di legge, con la quale l'allora Adunanza Consiliare di Settingiano ha approvato l'attuazione del progetto di lottizzazione presentato dalla Società Cotto Cusimano S.r.l., avente sede legale a Settingiano (CZ) in Contrada Campo n. 21, per la realizzazione di un insediamento produttivo nell'area sita in Località "*Campo*" di questo territorio comunale, identificato catastalmente al foglio di mappa n. 16, particelle n. 225, 226, 241 (in parte) della superficie complessiva di mq. 20.140, di cui mq. 16.370 con destinazione ZTO "*D*", mq. 1.380 destinati a parcheggi di PRG e mq. 950 in area di rispetto ferroviario "*Vv*";

Rilevato che la relativa convenzione venne sottoscritta, per rogito del Segretario Comunale pro tempore del Comune di Settingiano, giorno 30 maggio 2008, Rep. n. 325, registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Catanzaro l'11 giugno 2008 – Serie 1, n. 533 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Catanzaro, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 30 giugno 2008, Registro Generale n. 10693, Registro Particolare n. 6673;

Precisato che il relativo permesso a costruire, per come rilasciato, presenta i seguenti estremi: n. 58/2008 prot. n. 3572 del 15/06/2009;

Visto, in particolare, l'art. 5 della summenzionata convenzione la quale fissava in anni cinque la validità temporale del medesimo atto negoziale;

Visto quanto sopra;

Vista l'istanza del 24/10/2023, acquisita al prot. dell'Ente in data 03/11/2023 col n. 5882 – agli atti, per mezzo della quale il Sig. Andrea Cusimano, nato a Belmonte Mezzagno (PA) il 02/08/1950 e residente a Settingiano (CZ) in Via San Giuliano n. 5, in qualità di Amministratore Unico della Società Cotto Cusimano S.r.l., formulava al Comune di Settingiano richiesta finalizzata al rinnovo della predetta convenzione

Richiamata, a tal fine, la pregressa deliberazione C.C. n. 13 del 27/03/2024, resa immediatamente eseguibile ai sensi di legge, con la quale il Civico Consesso di Settingiano ha accolto l'istanza presentata dalla Società Cotto Cusimano S.r.l., tendente al rinnovo della convenzione di lottizzazione relativa al Piano di Lottizzazione per la realizzazione di insediamenti produttivi nell'area sita in Località "*Campo*" e ricadente in "*ZTO D2 – Comparto 2 – Industriale per insediamenti produttivi*", sottoscritta tra il Comune di Settingiano e la Società Cotto Cusimano S.r.l., in data 30 maggio 2008, Rep. n. 325 e per l'effetto:

- ha disposto il rinnovo per la durata di anni cinque del rapporto negoziale già intercorso tra il Comune di Settingiano e la medesima Società, concernente l'attuazione del progetto di lottizzazione sopra meglio indicato, decorrente detto rinnovo dalla stipula del nuovo negozio giuridico;
- ha demandato a questo Ufficio ogni e qualsiasi ulteriore adempimento di natura gestionale inerente e conseguente l'avvenuta adozione del citato atto consiliare n. 13/2024, compresa la predisposizione, definizione e stesura di un nuovo schema di convenzione, recante termini, condizioni e modalità di realizzazione del summenzionato Piano di Lottizzazione, da sottoporre, successivamente all'esame e approvazione dell'Adunanza Consiliare di questo Ente.;

Rilevato che il vigente Regolamento Urbanistico Edilizio individua gli interventi di trasformazione del tessuto edilizio esistente che, pur rivestendo un ruolo di interesse pubblico alla riqualificazione urbana e alla rigenerazione dell'edificato preesistente, obbiettivi posti a fondamento dell'azione di

governo del territorio dalle norme urbanistiche nazionali e regionali, vigenti e previgenti, e congiuntamente all'obiettivo di semplificazione dell'azione amministrativa pubblica, possono essere attuati mediante “*permesso di costruire convenzionato*” di cui all'articolo 28-bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e ss. mm. ii., in ragione della possibilità di soddisfare in modalità semplificata le esigenze di urbanizzazione;

Richiamato il comma 2° dell'articolo 28-bis del prefato D.P.R. n. 380/2001 e s.m., laddove affida alla convenzione, da approvarsi con delibera del consiglio comunale, il compito di semplificare gli obblighi in capo al soggetto attuatore al fine di conseguire il rilascio del permesso di costruire: obblighi funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico, rappresentato dalla rispondenza dell'intervento proposto agli obiettivi strategici di gestione del territorio espressi negli strumenti di pianificazione ai quali l'intervento edilizio dà attuazione, anche con riferimento al sistema delle dotazioni pubbliche e, nella fattispecie, della riqualificazione urbana e rigenerazione del tessuto edilizio assunti dal vigente RUE, in coerenza con la legislazione regionale vigente in materia (cfr., L.R. Urbanistica della Calabria 16 aprile 2002 n. 19 e ss.mm.ii.);

Considerato, oltremodo, quanto segue:

- il citato art. 28-bis è direttamente efficace ed applicabile nel territorio di Settingiano e, pertanto, si è ritenuto possibile sottoporre all'esame e attenzione dell'Organo Consiliare dell'Ente un nuovo schema di convenzione urbanistica, recante termini, condizioni e modalità esecutive di attuazione dell'intervento urbanistico qui di interesse, nonché i relativi obblighi delle parti in merito al medesimo (intervento);
- il contenuto dello schema di convenzione di cui si propone l'approvazione risulta essere pienamente rispondente all'interesse pubblico che la pubblica amministrazione, in quanto pone in essere la riqualificazione del territorio, favorendo lo sviluppo della rete stradale e la rigenerazione del verde pubblico, senza gravarla di alcun onere finanziario;

Richiamati, altresì, gli obblighi attuativi della norma ordinaria del vigente Regolamento Urbanistico Edilizio in materia di opere di urbanizzazione, previsti all'art. 2 del proposto schema di convenzione urbanistica a carico del Soggetto Attuatore ed in particolare:

- a cedere gratuitamente, entro i termini ivi stabiliti, le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria previste nel progetto, così come le opere stesse, dopo la realizzazione ed a seguito dell'approvazione del collaudo favorevole;
- ad assumere a proprio carico le opere di urbanizzazione primaria previste sull'area lottizzata.;

Ribadito, per quanto sopra esposto, ampiamente soddisfatto l'interesse pubblico di cui all'art. 28 -bis, comma 2° del più volte citato D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.;

Visti i contenuti tecnici dimensionali e funzionali decritti e rappresentati dagli elaborati, di seguito meglio descritti:

- 1 - Relazione tecnica;
- 2 - Planimetria catastale;
- 3 - Lottizzazione “*ZTO D*”, Comparto 2;
- 4 - Planivolumetrico “*ZTO D*”, Comparto 2, con abaco dei tipi edilizi;
- 5 - Planimetrie delle reti dei servizi e particolari costruttivi “*ZTO D*”, Comparto 2;
- 6 - Norme tecniche di attuazione della “*ZTO D*”, Comparto 2;
- 7 - Relazione geologica;
- 8 – Rendering e fotorendering con volumi ipotetici;
- 9 – Relazione paesaggistica;

- 10 – Documentazione fotografica della “ZTO D”, Comparto 2;
- 11 – Documentazione fotografica dell’area vasta;
- 12 – Schema di convenzione della “ZTO D”, Comparto 2;
- 13 – Stralcio carta geologica del PRG, scala 1: 5.000;
- 14 – Stralcio carta dell’utilizzo, scala 1: 5.000;
- 15 – Carta delle pendenze, scala 1: 5.000;
- 16 – Carta idro – geomorfologica, scala 1: 5.000;
- 17 – Carta geologica, scala 1: 2.000;
- 18 – Sezioni litotecniche, scala 1: 500;
- 19 – Carta dell’uso, scala 1: 2.000.;

Dato atto, altresì, che questo Ufficio non trovasi in situazione di conflitto di interesse, nemmeno potenziale, ai fini dell’eseguita istruttoria della presente proposta di deliberazione, né ai fini degli ulteriori e conseguenziali adempimenti all’uopo occorrenti e necessari, il tutto a mente dell’art. 6 – bis della legge 7 agosto 1990 n. 241 e ss.mm.ii.;

Tutto ciò premesso e considerato;

### **PROPONE**

Al Consiglio Comunale, l’adozione della deliberazione ad oggetto: Convenzione “Lottizzazione per la realizzazione di insediamenti produttivi nell’area sita in località “Campo” e ricadente in ZTO D Industriale, convenzione del 30/05/2008 Rep. n. 325, registrata in Catanzaro in data 11/06/2008 Serie 1 n. 533, permesso di costruire n. 58/2008 prot. n. 3572 del 15/06/2009 – Società Cotto Cusimano S.r.l. Esame ed approvazione., nel testo sopra meglio riportato.

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Vista la suesposta proposta di deliberazione, per come formulata dal Responsabile dell’Area Urbanistico – Edilizia del Comune di Settingiano, nel testo sopra richiamato, qui integralmente recepito;

Visto lo schema di convenzione all’uopo predisposto dall’Ufficio Urbanistico di questo Ente, che risulta composto da quindici articoli;

Visto il parere favorevole espresso, sotto il profilo della regolarità tecnica, dal Responsabile dell’Area Urbanistico - Edilizia, ai sensi dell’art. 49, comma 1° del D. L.gs. 18/08/2000 n. 267, nel testo come sostituito dall’ art.3, comma 1° - lett. b) del D.L. 10/10/2012 n. 174, convertito, con modificazioni, nella legge 07/12/2012 n. 213, con la specificazione che detto parere reca in sé l’eseguita istruttoria a comprova della piena coerenza, compatibilità e conformità a norma, sotto ogni e qualsivoglia aspetto, della presente proposta di deliberazione;

Che non è stato espresso il parere di regolarità contabile in quanto la presente proposta di deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico- finanziaria o sul patrimonio dell’Ente;

Vista e richiamata, in tal senso, la Circolare Ministero dell’Interno n. 15900/1 bis/L. 142.90 del 15/10/1990;

Visto il già citato D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.;

Vista la già richiamata Legge Urbanistica della Regione Calabria n. 19/2002 e ss.mm.ii.;

Visto l’art. 42, comma 2° del citato D.L.gs. n. 267/2000;

Con votazione unanime espressa in forma palese;

## **DELIBERA**

Le premesse formano parte integrale e sostanziale del presente provvedimento;

Prendere atto della proposta formulata dal Responsabile dell'Area Urbanistico – Edilizia del Comunale di Settingiano, nel testo sopra meglio riportato e per l'effetto:

Approvare, come in conseguenza del presente atto approva, lo schema di convenzione, recante termini, condizioni e modalità esecutive ed i relativi obblighi solidali delle parti, in merito agli interventi

di cui al permesso a costruire n. 58/2008, prot. n. 3572 del 15/06/2009, relativo alla lottizzazione per la realizzazione di insediamenti produttivi nell'area sita in località “*Campo*” e ricadente in ZTO D2 industriale per insediamenti produttivi – Comparto 2, Soggetto Attuatore: Società Cotto Cusimano S.r.l., avente sede legale a Settingiano (CZ) in Via Campo n. 21 int. 2, che risulta costituito da quindici articoli e corredato dai sottoelencati elaborati:

- 1 - Relazione tecnica;
- 2 - Planimetria catastale;
- 3 - Lottizzazione “*ZTO D*”, Comparto 2;
- 4 - Planivolumetrico “*ZTO D*”, Comparto 2, con abaco dei tipi edilizi;
- 5 - Planimetrie delle reti dei servizi e particolari costruttivi “*ZTO D*”, Comparto 2;
- 6 - Norme tecniche di attuazione della “*ZTO D*”, Comparto 2;
- 7 - Relazione geologica;
- 8 – Rendering e fotorendering con volumi ipotetici;
- 9 – Relazione paesaggistica;
- 10 – Documentazione fotografica della “*ZTO D*”, Comparto 2;
- 11 – Documentazione fotografica dell'area vasta;
- 12 – Schema di convenzione della “*ZTO D*”, Comparto 2;
- 13 – Stralcio carta geologica del PRG, scala 1: 5.000;
- 14 – Stralcio carta dell'utilizzo, scala 1: 5.000;
- 15 – Carta delle pendenze, scala 1: 5.000;
- 16 – Carta idro – geomorfologica, scala 1: 5.000;
- 17 – Carta geologica, scala 1: 2.000;
- 18 – Sezioni litotecniche, scala 1: 500;
- 19 – Carta dell'uso, scala 1: 2.000.;

Dare atto che l'approvato schema di convenzione urbanistica di lottizzazione è allegato alla presente deliberazione per farne parte integrale e sostanziale (sub all. “A”);

Autorizzare, come per effetto del presente atto autorizza, il Responsabile dell'Area Urbanistico – Edilizia del Comune di Settingiano a sottoscrivere, in nome e per conto dell'Ente che rappresenta, la convenzione urbanistica oggetto della presente deliberazione, mediante atto da stendere in forma pubblico – amministrativo o in forma pubblica notarile, con la specificazione che tutte le spese ad esso inerenti e conseguenti, nessuna esclusa, sono poste a totale ed esclusivo carico del Soggetto Attuatore Società Cotto Cusimano S.r.l.;

Demandare al Responsabile dell'Area Urbanistico – Edilizia del Comune di Settingiano l'espletamento di ogni e qualsiasi ulteriore adempimento di natura gestionale inerente e conseguente l'avvenuta adozione del presente atto;

Disporre, altresì, per il tramite del Responsabile dell'Area Amministrativa di questo Ente, la sua pubblicazione nella sezione "*Amministrazione Trasparente*", sottosezione di primo livello "*Provvedimenti*", sottosezione di secondo livello "*Provvedimenti organi indirizzo politico*", sottosezione di terzo livello "*Delibere di Consiglio*", nonché nella sezione "*Amministrazione Trasparente*", sottosezione di primo livello "*Pianificazione e governo del territorio*";

Trasmettere, ai fini della sua corretta esecuzione, copia del presente provvedimento al Responsabile dell'Area Urbanistico – Edilizia del Comune di Settingiano, nonché, ai fini del corretto assolvimento degli obblighi di pubblicazione in amministrazione trasparente, al Responsabile dell'Area Amministrativa sempre di questo Ente;

Trasmettere, in ultimo, copia della presente deliberazione a beneficio della Società Cotto Cusimano S.r.l.;

Con separata votazione espressa all'unanimità dei voti ed in forma palese, la presente deliberazione è dichiarata urgente ed immediatamente eseguibile ai sensi di legge.



*CITTA' DI SETTINGIANO*  
(PROVINCIA DI CATANZARO)

Rep. n.

**CONVENZIONE URBANISTICA**

*TRA IL COMUNE DI SETTINGIANO (CZ) E LA SOCIETÀ COTTO CUSIMANO SRL RELATIVA AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI NELL'AREA SITA IN LOCALITÀ "CAMPO" E RICADENTE IN "ZTO D INDUSTRIALE" (COMPARTO 2).*

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno Duemilaventiquattro il giorno ----- del mese di -----, in Settingiano nell'Ufficio del \_\_\_\_\_, innanzi a me Dott. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, autorizzato a ricevere in forma \_\_\_\_\_ gli atti, sono comparsi i Signori:

- 1) Ing. Gino Gualtieri, nato a Catanzaro il 06/06/1977 - C.F.: GLTGNI77H06C352T, nella sua spiegata qualità di Responsabile dell'Area Urbanistica/Edilizia del Comune di Settingiano, il quale mi dichiara di intervenire nel presente atto in nome e per conto dell'Ente che rappresenta, giusto decreto sindacale di nomina n. 10 del 14/12/2023, domiciliato per effetto della carica rivestita presso il Comune di Settingiano, con sede in Settingiano (CZ) alla Via J. F. Kennedy n. 2, avente Codice Fiscale/Partita IVA00323390799, di seguito denominato "**Il Comune**". Il predetto Responsabile mi attesta, ai fini del presente atto, l'inesistenza di posizione di conflitto, anche potenziale, di cui all'art. 6 bis della legge 7 agosto 1990 n.241, come introdotto dalla legge anticorruzione 6 novembre 2012 n. 190.
- 2) Andrea Cusimano, nato a Belmonte Mezzagno (PA) il 02/08/1950 - C.F.: CSMNDR50M02A764Q e residente a Settingiano (CZ) in Via San Giuliano n. 5, il quale mi dichiara di agire nel presente atto nella sua qualità di Amministratore Unico della Società Cotto Cusimano S.r.l., con sede legale in Settingiano (CZ), Via Campo n. 21, Codice fiscale e P. IVA 00887960797, di seguito denominato "**Il Lottizzante**".

Detti comparenti, della cui identità personale io \_\_\_\_\_ Rogante sono certo, rinunciano, col mio consenso, all'assistenza dei testimoni, come ne hanno facoltà a mente dell'art. 48 della Legge Notarile.

Le parti comparenti PREMETTONO e DICHIARANO quanto segue:

- la Società Cotto Cusimano S.r.l. è proprietaria, tra l'altro, di un comparto di terreno, sito in località "CAMPO" del Comune di Settingiano (CZ), individuato nel foglio N° 16 di mappa, particelle n° 225 ora 483 e 484; 226; 241 (in parte) ora 351 (in parte), 352 (in parte), 485 (in parte), 486 (in parte), della superficie complessiva di mq. 20.140, di cui mq. 16.370 con destinazione ZTO "D", mq. 1.380 destinata a parcheggi di PRG, mq. 1.440 ricadenti in area con Vincolo Idro-Geomorfologico di tipo "C" e mq. 950 in area di rispetto ferroviario "Vv". A tal proposito (riferimento alla superficie di mq. 1.440 ricadenti in area con Vincolo Idro - Geomorfologico di tipo "C"), il Responsabile dell'Area Urbanistica/Edilizia del Comune di Settingiano mi dichiara che detto Vincolo è di tipo "tutorio" e non "inibitorio" e, pertanto, qualora parte della superficie che sarà interessata dal Piano di Lottizzazione di cui alla presente convenzione urbanistica dovesse ricadere nell'area soggetta al summenzionato vincolo, il Lottizzante dovrà previamente elaborare e redigere idoneo studio geologico da sottoporre all'esame e conseguente autorizzazione della ex

Autorità di Bacino ora Autorità Distrettuale Appennino Meridionale.;

- per le aree ricadenti in **Z.T.O. “D”**, prima della richiesta dei permessi per costruire, è obbligatorio redigere il Piano di Lottizzazione da convenzionare secondo la normativa vigente in materia;
- il Comune di Settingiano, con pregressa deliberazione C.C. n. 12 del 18/03/2008, divenuta esecutiva a tutti gli effetti di legge, ha approvato l’attuazione del progetto di lottizzazione presentato dalla Società Cotto Cusimano S.r.l., per la realizzazione di un insediamento produttivo nell’area sita in Località “*Campo*” di questo territorio comunale, identificato catastalmente al foglio di mappa n. 16, particelle n. 225, 226, 241 (in parte) della superficie complessiva di mq. 20.140, di cui mq. 16.370 con destinazione ZTO “D”, mq. 1.380 destinati a parcheggi di PRG e mq. 950 in area di rispetto ferroviario “Vv”;
- la relativa convenzione venne sottoscritta, per rogito del Segretario Comunale pro tempore del Comune di Settingiano, giorno 30 maggio 2008, Rep. n. 325, registrata presso l’Agenzia delle Entrate di Catanzaro l’11 giugno 2008 – Serie 1, n. 533 e trascritta presso l’Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Catanzaro, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 30 giugno 2008, Registro Generale n. 10693, Registro Particolare n. 6673, mentre il relativo permesso a costruire, per come rilasciato, presenta i seguenti estremi: n. 58/2008 prot. n. 3572 del 15/06/2009;
- l’art. 5 della summenzionata convenzione fissava in anni cinque la validità temporale del medesimo atto negoziale;
- con istanza del 24/10/2023, acquisita al prot. dell’Ente in data 03/11/2023 col n. 5882 – agli atti, il Sig. Andrea Cusimano, nato a Belmonte Mezzagno (PA) il 02/08/1950 e residente a Settingiano (CZ) in Via San Giuliano n. 5, in qualità di Amministratore Unico della Società Cotto Cusimano S.r.l., formulava al Comune di Settingiano richiesta finalizzata al rinnovo della predetta convenzione;
- con deliberazione C.C. n. 13 del 27/03/2024 (sub all. “A”), resa immediatamente eseguibile ai sensi di legge, il Civico Consesso di Settingiano ha accolto l’istanza presentata dalla Società Cotto Cusimano S.r.l., tendente al rinnovo della convenzione di lottizzazione relativa al Piano di Lottizzazione per la realizzazione di insediamenti produttivi nell’area sita in Località “*Campo*” e ricadente in “*ZTO D2 – Comparto 2 – Industriale per insediamenti produttivi*”, già sottoscritta tra il Comune di Settingiano e la Società Cotto Cusimano S.r.l., in data 30 maggio 2008, Rep. n. 325 e per l’effetto:
  - ha disposto il rinnovo per la durata di anni cinque del rapporto negoziale già intercorso tra il Comune di Settingiano e la medesima Società, concernente l’attuazione del progetto di lottizzazione sopra meglio indicato, decorrente detto rinnovo dalla stipula del nuovo negozio giuridico;
  - ha demandato al competente Ufficio Urbanistico del Comune di Settingiano ogni e qualsiasi ulteriore adempimento di natura gestionale inerente e conseguente l’avvenuta adozione del citato atto consiliare n. 13/2024, compresa la predisposizione, definizione e stesura di un nuovo schema di convenzione, recante termini, condizioni e modalità di realizzazione del summenzionato Piano di Lottizzazione, da sottoporre, successivamente all’esame e approvazione dell’Adunanza Consiliare di questo Ente.;
- con deliberazione C.C. n. 18 del 15/04/2024, resa immediatamente eseguibile ai sensi di legge (sub all. “B”), sempre l’Adunanza Consiliare di Settingiano ha approvato lo schema della presente convenzione urbanistica.;
- sull’area oggetto della presente convenzione non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico – architettonica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità. E’ presente, invece, un vincolo idrogeologico di tipo “*tutorio*”, per il quale si procederà nei termini

già indicati nel primo punto della premessa della presente convenzione.

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

**Art. 1** - La narrativa che precede forma parte integrale e sostanziale della presente convenzione.

**Art. 2** - L'attuazione del progetto di lottizzazione sul terreno sito in Comune di Settingiano (CZ) ed in premessa meglio descritto, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 18/03/2008, esecutiva a tutti gli effetti di legge, avverrà in conformità alla vigente legislazione nazionale e regionale vigente in materia, nonché alle prescrizioni contenute nella presente convenzione ed in conformità ai seguenti elaborati di Piano, che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto sebbene non materialmente allegati:

1. Relazione tecnica;
2. Planimetria catastale;
3. Lottizzazione "ZTO D", comparto n° 2;
4. Planivolumetrico "ZTO D", comparto n° 2, con abaco dei tipi edilizi;
5. Planimetrie delle reti dei servizi e particolari costruttivi "ZTO D", comparto n° 2;
6. Norme tecniche di attuazione della "ZTO D", comparto n° 2;
7. Relazione Geologica;
8. Rendering e fotorendering con volumi ipotetici;
9. Relazione Paesaggistica;
10. Documentazione fotografica della "ZTO D", comparto n° 2;
11. Documentazione fotografica dell'area vasta;
12. Schema di Convenzione della "ZTO D", comparto n° 2;
13. Stralcio carta geologica del PRG, scala 1: 5.000;
14. Stralcio carta dell'utilizzo, scala 1: 5.000;
15. Carta delle pendenze, scala 1: 5.000;
16. Carta Idro-geomorfologica, scala 1: 5.000;
17. Carta Geologica, scala 1: 2.000;
18. Sezioni Litotecniche, scala 1: 500;
19. Carta dell'uso, scala 1: 2.000.

Resta, in ogni caso, fermo quanto già stabilito nella parte motiva del presente atto, con specifico riferimento alla circostanza che parte dell'area interessata (superficie di mq. 1.440) ricade in area con Vincolo Idro - Geomorfologico di tipo "C".

**Art. 3** - Il Signor Andrea Cusimano (Il Lottizzante), nella qualità, mi dichiara di avere la piena disponibilità giuridica degli immobili interessati e, conseguentemente, mi dichiara di essere in grado di assumere, senza riserve, gli obblighi derivanti dalla presente convenzione. Il Lottizzante, pertanto, si obbliga per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare, a scomputo totale del contributo previsto per il rilascio del permesso, ai sensi dell'art. 16, comma 2° del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 e dell'art. 28, comma 5° della legge 17 agosto 1942 n. 1150, per l'area lottizzata, le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- a) Strade;

- b) Rete di fognatura da allacciare a quella comunale;
- c) Rete per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane;
- d) Rete idrica;
- e) Pubblica illuminazione;
- f) Cabina elettrica, se necessita, con canalizzazione doppia per distribuzione energia elettrica per illuminazione pubblica e privata;
- g) Canalizzazione per la rete telefonica.

Il Lottizzante, nella qualità, s'impegna a realizzare dette opere in conformità agli elaborati di progetto, alle modalità e caratteristiche indicate nelle relazioni tecniche, nonché alle prescrizioni impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale che si rendessero necessarie per dare un assetto urbanistico armonico alla zona interessata.

Il Lottizzante s'impegna, per la realizzazione di tali opere, a presentare a parte i relativi progetti esecutivi per il conseguente esame ed approvazione da parte dei competenti organi comunali.

I predetti progetti esecutivi dovranno tenere conto, oltre che della situazione dell'area interessata, anche di quella delle reti generali esistenti.

L'esecuzione delle opere d'urbanizzazione primaria dovrà avvenire prima e/o contemporaneamente alla eventuale costruzione nelle proprie aree di singoli edifici, ove siano stati regolarmente autorizzati e sulla base della destinazione urbanistica del suolo.

In ogni caso, le suddette opere dovranno nel loro complesso essere realizzate entro il termine massimo di cinque anni dall'efficacia della presente convenzione, fatto salvo quanto espressamente previsto al successivo art. 6, secondo periodo, della presente convenzione.

Le opere di urbanizzazione primaria suindicate saranno trasferite gratuitamente al Comune dopo che sia stata accertata la loro esecuzione a regola d'arte, a seguito di collaudo redatto dall'Ufficio Tecnico Comunale, che dovrà essere effettuato entro un mese dall'ultimazione, che il Lottizzante dovrà avere cura di comunicare al Comune con lettera raccomandata o PEC.

Dalla data di trasferimento delle opere in questione, il Comune si assumerà l'obbligo della manutenzione ordinaria e straordinaria, insieme al carico tributario, fermo restando l'obbligo del Lottizzante a garantire la funzionalità delle stesse per almeno dieci anni dal collaudo.

Ai fini della realizzazione delle relative opere direttamente da parte del Lottizzante, il Responsabile dell'Area Urbanistica/Edilizia mi dichiara che, a mente dell'art. 5 dell'allegato I.12 al Codice dei contratti pubblici approvato con il D.L.gs. 31 marzo 2023 n. 36 e trattandosi dell'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia comunitaria (euro 5.382.000), nonché funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, si applica l'art. 16, comma 2° - bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e ss.mm.ii. e, quindi, è da ritenere possibile e lecita l'esecuzione diretta delle medesime opere a carico del titolare del permesso di costruire, in deroga e non trovando, pertanto, applicazione, il citato D.L.gs. n.36/23.

**Art. 4** - Il Lottizzante si obbliga, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria, sulla base del computo metrico quantitativo delle opere e degli oneri di urbanizzazione.

Ad avanzamento dei lavori da parte del Lottizzante delle opere di urbanizzazione primaria, l'importo delle spese, effettivamente sostenute e verificate dall'Ufficio Tecnico Comunale, va detratto dalla quota complessiva dovuta per le opere di urbanizzazione primaria.

**Art. 5** - Il Lottizzante s'impegna a cedere al Comune la superficie complessiva di mq. **15.115**, così distinta:

- Standard "P1" Parcheggi: 2.670 mq.

|                                            |                   |
|--------------------------------------------|-------------------|
| ➤ Standard “P2” Parcheggio:                | 1.270 mq.         |
| ➤ Standard “P3” Parcheggio:                | 620 mq.           |
| <b>Totale standard parcheggi</b>           | <b>4.560 mq.</b>  |
| ➤ Standard “VI” Verde pubblico             | 5.590 mq.         |
| ➤ Standard “V2” Verde pubblico             | 1.020 mq.         |
| Totale standard verde pubblico             | 6.610 mq.         |
| <b>Totale standard, parcheggi e verde:</b> | <b>11.170 mq.</b> |
| ➤ Per viabilità di Piano                   | 2.070 mq.         |
| ➤ Per viabilità interna: 1.425 + 450 =     | 1.875 mq.         |
| <b>Totale</b>                              | <b>3.945 mq.</b>  |
| <b>Totale complessivo e definitivo</b>     | <b>15.115 mq.</b> |

Le aree suddette dovranno essere cedute al Comune al momento in cui saranno richieste con lettera raccomandata o PEC.

**Art. 6** - La presente convenzione, in attuazione della deliberazione C.C. n. 13 del 27/03/2024, ha validità di anni cinque anni, decorrenti dalla data di sottoscrizione della presente convenzione. Detta durata può costituire oggetto di ulteriore rinnovo di pari durata, a richiesta formale del Lottizzante e previa l'adozione di espresso provvedimento da parte del Consiglio Comunale di Settingiano.

**Art. 7** - Il Lottizzante s'impegna ad osservare, per le opere da realizzare, tutte le norme vigenti in materia di scarichi e le prescrizioni della legge 15 maggio 1976, n. 319, recante «*Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento*», nonché le relative disposizioni delle concessioni e autorizzazioni e ad assumere personalmente ogni responsabilità anche in ordine all'idoneità delle opere progettate ed alla conformità ad esse di quelle approvate ed eseguite.

**Art. 8** – A garanzia del corretto assolvimento di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione, il Lottizzante ha perfezionato, a favore del Comune di Settingiano, apposita polizza fideiussoria ----- rilasciata il --/--/2024 dalla ----- agenzia assicurativa con sede legale in ----- avente effetto dal --/--/2024 al --/--/2099 per un importo di € -----, a fronte di un importo massimo garantito di € **307.747,83** (euro trecentosettemilasettecentoquarantasette,83).

Per l'ipotesi d'inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il Comune è autorizzato a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con espressa rinuncia da parte del Lottizzante ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a qualunque titolo per i prelievi che il Comune medesimo riterrà di poter fare. La polizza fideiussoria contiene, altresì, la rinuncia da parte del garante alla preventiva escussione del debitore.

**Art. 9** - Nel caso di alienazione delle aree di proprietà interessate dal presente rapporto negoziale, il Lottizzante trasferirà agli acquirenti gli oneri di cui alla presente convenzione. In ogni caso, il Lottizzante ed i successori ed aventi causa, restano solidamente responsabili nei confronti del Comune di tutti gli obblighi derivanti dal presente atto.

**Art. 10** - Nel caso in cui il Lottizzante non provveda nei termini stabiliti all'esecuzione delle opere previste, il Comune, previa diffida ad adempiere entro un termine non inferiore a sei mesi, eseguirà

direttamente le opere non realizzate, in tutto o in parte, a spese del Lottizzante e con rivalsa nei modi di legge.

Il Comune si riserva, in ogni caso, la facoltà di mutare la disciplina urbanistica dell'ambito di cui alla presente convenzione ove intervengano comprovati motivi di pubblico interesse.

**Art. 11** - Il Lottizzante dichiara di rinunciare espressamente ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale che potrà competere in dipendenza della presente convenzione ed autorizza la trascrizione del presente atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro, affinché siano note ai terzi le obbligazioni assunte, sollevando espressamente il Conservatore dei RR. II. di Catanzaro da ogni responsabilità al riguardo. Le porzioni delle particelle del Comparto 2, non interessate dalla presente lottizzazione, costituiranno oggetto di scorporo mediante la redazione di tipo di frazionamento con il quale, fra l'altro, saranno individuati i lotti e le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria da cedere al Comune, in osservanza a quanto previsto nella presente convenzione.

**Art. 12** - Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, nessuna esclusa, sono poste a totale carico del Lottizzante, il quale mi richiede l'applicazione delle agevolazioni fiscali previste dalla legislazione di settore.

**Art. 13** - Per quanto non espressamente previsto in questa convenzione si richiamano le norme legislative e le altre disposizioni vigenti in materia, nonché le specifiche disposizioni concernenti le attività di cui al presente atto e quelle disciplinanti i rapporti contrattuali contenute nel Codice Civile.

**Art. 14** - La definizione di tutte le controversie che non sia stato possibile dirimere mediante accordo bonario, è devoluta alla cognizione della competente autorità giurisdizionale amministrativa, rappresentata dal Tribunale Amministrativo Regionale della Calabria – Sezione di Catanzaro.

**Art. 15** - Il Responsabile dell'Area Urbanistico/Edilizia del Comune di Settingiano, ai sensi dell'art. 13 del D.L.gs. 30/06/2003 n. 196, informa il Lottizzante che tratterà i dati, contenuti nella presente convenzione, esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai Regolamenti Comunali vigenti in materia.

E richiesto, io                      Ufficiale Rogante ho ricevuto questo atto, redatto da persona di mia fiducia mediante strumenti informatici a video, su sette pagine e l'ottava sin qui dedicata alla stipula della presente convenzione, compresa la sottoscrizione delle clausole approvate espressamente e specificatamente, dandone lettura alle parti, le quali lo hanno dichiarato e riconosciuto conforme alle loro volontà, per cui a conferma lo sottoscrivono in mia presenza, previo accertamento delle identità personali.

In presenza delle parti, io Segretario Comunale Ufficiale Rogante ho firmato il presente documento informatico. Alla registrazione della presente convenzione, provvederà il                      Ufficiale Rogante.

Il Responsabile  
Area Urbanistico/Edilizia  
Ing. Gino Gualtieri

Società Cotto Cusimano S.r.l.  
L'Amministratore Unico  
Sig. Andrea Cusima

L'Ufficiale Rogante

Ai sensi e per gli effetti dell'art.1341 e seguenti del Codice Civile, si approvano espressamente e specificatamente gli artt.1-2-3-4-5- 6-7-8-9-10-11-12-13-14 e 15 della presente convenzione.

Il Responsabile  
Area Urbanistico/Edilizia  
Ing. Gino Gualtieri

Società Cotto Cusimano S.r.l.  
L'Amministratore Unico  
Sig. Andrea Cusimano

|                                                                                                                                                 |                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Si dà atto che, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000, sulla proposta della presente deliberazione sono stati rilasciati i seguenti pareri: |                                                                                            |
| Parere di regolarità tecnica del: 11/04/2024<br>[X] favorevole    [ ] sfavorevole    [ ] Non dovuto                                             | Parere di regolarità contabile: del<br>[ ] favorevole    [ ] sfavorevole    [X] non dovuto |
| Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale<br>f.to Ing. Gino GUALTIERI                                                                       | Il Responsabile dell'area Economico-Finanziaria<br>Dott.ssa Elvira RUSSO                   |

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO  
f.to Rodolfo IOZZO

IL SEGRETARIO GENERALE  
f.to Dott. Ivan MASCARO

---

### REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Nr. .... Reg. Pubblicazioni

Si attesta che la presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio online di questo Comune per 15 giorni consecutivi a partire dal 23/04/2024 ai sensi dell'art. 124 del D.Lgs. 267/2000.

Il Responsabile dell'Albo Pretorio  
f.to Marcello PETITTO

---

### CERTIFICATO DI ESECUTIVITA' (art. 134 del D.Lgs. n. 267/2000)

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio, attesta che la presente deliberazione:

[ ] è divenuta esecutiva in data ...../...../2023 decorsi dieci giorni consecutivi dalla data di pubblicazione (art. 134, comma 3, D.Lgs. 267/2000).

[X] è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. 267/2000;

li

IL SEGRETARIO GENERALE  
Dott. Ivan MASCARO

---