Spett.le Consorzio lottisti San Giorgio

Oggetto: **Stipula della Convenzione Urbanistica della lottizzazione "Villaggio San Giorgio"**

Su richiesta dell'attuale Consiglio di Amministrazione del Consorzio, si intende fornire una sintesi strutturata delle fasi essenziali relative all'iter di attuazione della lottizzazione, con particolare riferimento all'atto conclusivo rappresentato dalla stipula della Convenzione Urbanistica. Quest'ultimo passaggio riveste un ruolo fondamentale, poiché costituisce il presupposto indispensabile per l'avvio effettivo del Piano di Lottizzazione, già da tempo approvato.

La sottoscrizione della convenzione urbanistica costituisce un passaggio imprescindibile per l'avvio di qualsiasi intervento relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e delle attività edilizie all'interno del comprensorio interessato. Come già evidenziato ai diversi rappresentanti del Consorzio lottisti Villaggio San Giorgio, la convenzione urbanistica rappresenta lo strumento essenziale mediante il quale vengono definite le modalità di attuazione, le tempistiche e le responsabilità delle parti coinvolte.

La stipula della convenzione urbanistica deve essere accompagnata dal rilascio di una fideiussione assicurativa, che al tempo dell'approvazione della lottizzazione prevedeva un importo di circa € 12.000.000,00 (eurododicimilioni/00) corrispondenti al Q.T.E. allegato alla stima preliminare del costo delle opere di urbanizzazione primaria dell'intera lottizzazione, importo che oggi deve essere aggiornato a causa dell'aumento dei prezzi nel settore edilizio.

Questo strumento di garanzia assicura all'Amministrazione Comunale che le opere previste vengano effettivamente realizzate secondo gli standard richiesti, offrendo una tutela concreta dell'interesse pubblico. La fideiussione garantisce infatti che, in caso di inadempimento da parte del soggetto attuatore, il Comune possa comunque disporre delle risorse necessarie per completare le opere di urbanizzazione previste,

salvaguardando così la qualità urbana del territorio. La fideiussione può essere rilasciata da un istituto bancario o da una compagnia di assicurazione e deve essere necessariamente **garantita in forma "solidale" da tutti i componenti del consorzio,** dato che il Consorzio non ha patrimonio sufficiente per garantire l' importo da assicurare con la fideiussione.

Fino a poco tempo fa e precisamente fino all' approvazione della L.R. 12 del 31/07/2025 era necessario garantire con la fideiussione il costo di realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione dell'intero comprensorio interessato dal Piano Attuativo, oggi con le modifiche apportate dalla citata L..R. 12/2025 alla L.R. 36/87 e s.m.i. è possibile attuare la lottizzazione per comparti funzionali.

Questa nuova possibilità potrebbe agevolare chi fosse interessato a realizzare le opere di urbanizzazione primaria di un solo comparto (da individuare all' interno del comprensorio oggetto del Piano Attuativo) e quindi a poter procedere all' edificazione degli immobili in esso previsti.

Naturalmente questa nuova possibilità impone un totale accordo dei proprietari delle aree ricadenti all' interno del "comparto funzionale" dove debbono essere garantiti gli standard urbanistici riferiti agli abitanti insediabili nel comparto oltre ad una viabilità funzionale ed alla concreta possibilità di allacciamento degli impianti a rete.

Tarquinia 11/11/2025

Arch. Leonardo Maria Proli