

COMUNE DI TRIGGIANO
PIANO URBANISTICO ESUCUTIVO
COMPARTO 3

Committente:

Costruzioni 4.0 srl

**Progettazione urbanistica
ed architettonica**

Ing. Michele Costanza
via Sturzo, 13 - Triggiano

Ing. Piero Lombardi
via Casalino, 178 - Triggiano

TAVOLA R.04

Schema di convenzione

SCALA:

DATA:

Luglio 2020

AGGIORNAMENTO:

Dicembre 2020

SCHEMA DI CONVENZIONE

SCHEMA DI CONVENZIONE CON IL COMUNE DI TRIGGIANO FINALIZZATO ALL'ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ESECUTIVO COMPARTO 3.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno il giorno del mese di nel mio studio innanzi a me notaio, dott., si sono costituiti i signori:

- Carlo Ronzino, ingegnere, nato a Taranto il 09/01/1966, C.F.: RNZCRL66A09L049P nella sua qualità di Dirigente del Settore Assetto del Territorio del Comune di Triggiano, dichiara di intervenire al presente atto in virtù dei poteri derivatigli dagli artt. 51 e 52 della legge 8 giugno 1990 n. 142 e dall'art. 3, 2° comma del Decreto legislativo del 3 febbraio n. 29, nonché dall'art. 6, comma 3° della legge 127 del 15 maggio 1997, per dare esecuzione alle delibere di Giunta Comunale n. del e n.delcon le quali il Comune di Triggiano ha, rispettivamente, adottato ed approvato il Piano Urbanistico Esecutivo "Comparto 3";
- Sigg. in qualità di proprietari delle aree interessate dal Piano Urbanistico Esecutivo Comparto 3 del P.R.G. di Triggiano.

PREMESSA

- a) I Sigg. su elencati, in seguito denominati "lottizzanti", intervengono nel presente atto in qualità di proprietari dei terreni siti in agro di Triggiano e precisamente: foglio di mappa n. ... p.lle nn.
- b) La superficie complessiva del Piano di Lottizzazione è di mq ed è articolata nelle seguenti zone:
 - **Zone destinate all'edificazione** privata residenziale della superficie di complessivi mq da assoggettare a trasformazione edilizia secondo le previsioni del Piano di Lottizzazione e che corrisponde al venti per cento (20%) della superficie complessiva del Comparto 3, per una volumetria complessiva di mc suddivisa in: edilizia residenziale privata mc., edilizia residenziale pubblica mc
 - **Aree pubbliche**, pari all'ottanta per cento (80%) della superficie del Comparto 3, così come risultante dal progetto urbanistico approvato, per una superficie complessiva di mq
- c) Il Piano Urbanistico Esecutivo, definitivamente approvato con delibera di Giunta Comunale n..... del, è costituito dai seguenti elaborati:
.....
.....
che, in copia conforme, si allegano al presente atto rispettivamente sotto le lettere (____);
- d) Il Dirigente del Settore Assetto del Territorio ha licenziato il Piano urbanistico esprimendo il seguente parere:

_____ ;

- e) L'area del presente Piano costituisce un "Comparto Edificatorio" come previsto dall'art. 11 delle Norme Tecniche di Esecuzione del Piano Regolatore Generale. Il comparto, definito dall'Art.15 della Legge Regionale n°6 del 1979 e successive modifiche, costituisce una unità di nuovo intervento e/o di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, e la sua approvazione comporta la dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza delle opere previste per la costruzione di fabbricati e contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
- f) L'attuazione del Piano con la realizzazione delle opere di urbanizzazione e il rilascio dei Permessi di Costruire sui singoli lotti è subordinato alla sottoscrizione ed all'osservanza della presente Convenzione.

Tutto ciò premesso si conviene e stipula quanto segue:

Art. 1 – Conferma della premessa

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

Art. 2 – Oggetto della Convenzione Urbanistica

La Convenzione Urbanistica ha per oggetto la realizzazione delle costruzioni private e delle opere di urbanizzazione primaria sulle aree di proprietà quali risultano indicate nelle premesse e nella planimetria allegata quale parte integrante dell'atto stesso, nonché la realizzazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica giusta D.C.C. n. 39/2008.

Tutte le aree, gli edifici, i manufatti e gli impianti rimangono vincolati alle destinazioni e alle modalità di utilizzazione indicate negli allegati grafici e non potranno essere modificate se non previo formale consenso del Comune.

Art. 3 – Attuazione del Piano urbanistico Esecutivo

La realizzazione del Piano avverrà in conformità alle determinazioni assunte approvate con Delibera di Giunta Comunale n. del e n..... del con le quale il Comune di Triggiano ha, rispettivamente, adottato ed approvato il Piano Urbanistico Esecutivo "Comparto 3" e alle norme di cui alla presente Convenzione nonché con quanto riportato negli elaborati grafici dei progetti esecutivi delle "Urbanizzazioni Primarie", che si allegano al presente atto sotto le lettere (.....)

Art. 4 – Cessione delle aree per urbanizzazioni primarie e secondarie

I lottizzanti in conformità ai combinati disposti dell'art 28 Legge 17.08.1942 n. 1150 e successive modifiche e del 1° comma dell'art 28 della Legge Regionale 31.05.1980 n. 56, si impegnano a cedere le aree pari all'80% dell'area del comparto all'atto della stipula della presente convenzione, così come indicato nelle tavole allegate sub (.....)

Art. 5 – Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria

I lottizzanti si obbligano, per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, a realizzare o completare a proprie cura e spese, le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- Viabilità e parcheggi;
- Rete idrica;
- Rete fognante (acque nere);
- Rete fognante (acque bianche);
- Rete di pubblica illuminazione;
- Rete di energia elettrica;
- Predisposizione rete telefonica.

Le opere riportate in elenco saranno realizzate a cura e spese dei lottizzanti ed in conformità con i progetti esecutivi, i capitolati ed il cronoprogramma allegati alla

presente convenzione sotto la lettera (.....) ed approvati dai competenti uffici ed organi comunali.

Per quanto riguarda la realizzazione del tratto di strada sul prolungamento di via Vomero (vedi tav.....), trattandosi di opera fuori Comparto da realizzare su aree non attinenti al P.U.E. ma di proprietà dei lottizzanti, il Comune corrisponderà agli stessi la somma di €/mq....., pari al valore di esproprio praticato di recente in casi simili.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate prima o al più contestualmente all'ultimazione dell'edificazione privata prevista in ciascuno dei lotti privati.

L'agibilità degli immobili assumerà efficacia giuridica solo dopo il collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione previa attestazione da parte dei competenti uffici comunali ed in ordine al regolare funzionamento delle opere di urbanizzazione ad essi funzionali.

I lavori previsti dalla presente convenzione saranno eseguiti con la direzione di uno o più tecnici abilitati, scelti dai lottizzanti e sotto la sorveglianza del Comune.

Lo scomputo delle urbanizzazioni primarie sarà attuato in sede di rilascio di Permesso di Costruire, secondo i parametri della L.R. 6/79.

Art. 6 – Garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionali

I proprietari e/o le Imprese Esecutrici dei lotti compresi nell'area per l'edilizia privata, a garanzia della esecuzione e della idoneità delle opere in questione e per la parte che a loro compete, depositano una polizza fideiussoria dell'importo di euro (pari agli oneri di urbanizzazione relativi ai lotti in proprietà, determinati secondo i costi indicati nei progetti esecutivi e secondo la ripartizione percentuale riportata nella tabella allegato).

Analoghe garanzie dovranno essere fornite dai soggetti attuatori-assegnatari dell'E.R.P. Tali polizze saranno svincolate dopo il completamento ed a seguito di dichiarazione di idoneità delle opere rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale, che dovrà comunque intervenire entro 30 gg. dalla data della comunicazione di avvenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione.

Nel caso di mancata o parziale esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e/o di non idonea esecuzione, i consorziati autorizzano il comune a disporre delle somme versate dal fideiussore nel modo più ampio con rinuncia espressa di ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata, restando comunque obbligati per l'eventuale eccedenza pagata dal Comune di Triggiano. Tale eccedenza di spesa, nel caso di mancato rimborso nel termine di sessanta (60) giorni dalla notifica della richiesta, fatta anche ad uno solo degli obbligati, sarà recuperata con la procedura coattiva prevista per la riscossione delle entrate patrimoniali.

Fino a quando il comune non avrà recuperato le somme spese in eccedenza, rispetto a quanto garantito e versato con la fideiussione, non saranno rilasciati i rimanenti permessi di costruire relativi al piano di lottizzazione, da chiunque richieste.

Art. 7 – Collaudo e cessione delle opere di urbanizzazione

Ultimate le opere di urbanizzazione, i consorziati per se e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo e gli assegnatari dell'E.R.P. presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune ed a spese degli operatori che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i 30 giorni successivi alla stessa richiesta, nella misura stabilita dalla vigente normativa in materia prestazioni professionali, ivi inclusi gli oneri accessori e connessi.

Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro tre mesi dall'avvenuta dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, o non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione

del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole, a meno che negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.

Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione dei progetti esecutivi allegati alla presente convenzione e, se necessario, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali delle reti e degli impianti (rete idriche, fognaria, gas, elettrico, telefoniche).

In difetto il Comune, previa diffida agli operatori può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici all'uopo incaricati; tale adempimento resta obbligatorio nel caso di approvazione tacita del collaudo.

Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione autonomamente funzionale, a richiesta motivata degli operatori o a richiesta dello stesso Comune. Ai collaudi parziali non si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo.

Le opere ed i manufatti di cui al presente articolo, dopo il collaudo, saranno consegnati al Comune con formale verbale di consegna e saranno immessi nel demanio o nel patrimonio indisponibile del Comune.

Art. 8 – Proroga dei termini di ultimazione dei lavori

Il Comune potrà, con provvedimenti dirigenziali, accordare proroghe ai termini per l'ultimazione di lavori di cui al precedente articolo 5, qualora sopravvenuti durante la loro esecuzione fatti rilevanti ed estranei alla volontà del soggetto attuatore.

Il provvedimento deliberativo di proroga è assunto anche ai sensi e agli effetti dell'art. 15 del DPR 380/2001.

Art. 9 – Oneri di opere di urbanizzazione secondaria

I lottizzanti si obbligano, per se e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, a versare la quota di contributo per le opere di urbanizzazione secondaria al momento del rilascio dei permessi di costruire.

Art. 10 - Permesso di costruire

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alle condizioni di legge, dato che nella delibera di approvazione, la realizzazione degli edifici potrà essere operata anche mediante SCIA, fermo restando la presenza dei presupposti per il ritiro del PdC.

Art. 11 - Atti di vendita

Negli atti di vendita di suoli o di unità immobiliari da realizzare comprese nella lottizzazione oggetto della presente convenzione, dovranno essere incluse le clausole concernenti gli obblighi, da parte degli acquirenti di adempiere a tutto quanto previsto nel presente atto.

Art. 12 – Garanzie sulle aree delle urbanizzazioni primarie e secondarie

I lottizzanti dichiarano e garantiscono che i terreni oggetto della cessione di cui agli art. 3 e 4 del presente atto (aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria) hanno tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Sindaco del Comune di Triggiano, che qui si allega sotto la lettera (.....); che ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tale terreno; che non è stata fino ad oggi trascritta nei registri immobiliari alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata.

Art. 13 – Ridistribuzione delle aree in attuazione di P.U.E.

A ciascun cedente saranno riconosciute all'interno delle unità di intervento previste dal Piano le volumetrie per edilizia residenziale, localizzate sulle aree che rimangono di proprietà privata e che sono pari al 20% della superficie complessiva del Piano di lottizzazione.

A ciascun cedente saranno riconosciute complessivamente, volumetrie in ragione di quanto previsto nella tabella degli utili e degli oneri di cui alla tav. PU 04 ed in particolare le volumetrie di cui trattasi saranno così attribuite:

1) al Sig. saranno riconosciute all'atto del convenzionamento complessive volumetrie per metri cubi (..... mc), per edilizia residenziale.

Tale volumetria sarà realizzata sui lotti (per la quota di edilizia privata) e sui lotti(per la quota di edilizia convenzionata), come indicati nelle Tavole di Piano e insistenti sulle particelle

2) al Sig.;

.....

.....

n) al Comune di Triggiano mc.....; poiché la loro entità non consentirebbe un utilizzo su lotto autonomo o una permuta con unità abitativa, pur di ridotta superficie, le stesse saranno cedute ai lottizzanti per un prezzo pari a €...../mc, come da relazione di stima allegata.

Art. 14 – Durata della Convenzione Urbanistica

La presente convenzione scadrà al termine di dieci anni decorrenti dalla data di esecutività della medesima, salvo che le parti in qualunque momento prima della scadenza non si accordino di prorogarla con eventuali modifiche ed integrazioni, per un ulteriore periodo di tempo. Alla scadenza dell'impegnativa nel caso in cui questa non fosse prorogata o rinnovata, per la parte del comprensorio nella quale non fosse eventualmente completata l'edificazione restano in vigore, anche nella ipotesi di applicazione dell'art. 15 del DPR 380/2001, le previsioni del progetto urbanistico allegato alla presente convenzione, fino a quando l'Amministrazione non dovesse adottare per il comprensorio un piano particolareggiato od altro strumento esecutivo.

Art. 15 – Clausola compromissoria

Tutte le controversie che potessero insorgere in merito all'iter o alla esecuzione della presente convenzione saranno deferite, ai sensi dell'art. 806 e segue Cod. Proc. Civ. al giudizio di un Collegio Arbitrale composto da un presidente, nominato dal presidente del Tribunale di Bari, e da due arbitri nominati rispettivamente dal Comune di Triggiano e dai componenti. In deroga a quanto sopra, il Comune ha facoltà di escludere la clausola arbitrale proponendo la domanda davanti al Giudice competente a norma delle disposizioni del Codice Procedura Civile.

Il costo dell'arbitrato sarà a carico delle parti soccombenti. Il Collegio arbitrale giudicherà secondo diritto conformemente alle norme di Procedura di cui agli articoli 810 e seguenti del Codice di Procedura Civile.

Art. 16 – Trascrizione della convenzione

La presente impegnativa sarà trascritta integralmente in tutti i suoi 16 articoli.

Le spese del presente atto e sue conseguenti sono a carico del soggetto attuatore che chiede tutte le agevolazioni fiscali in materia.

I compensi e le spese, compresi gli oneri tributari per il rilascio delle fideiussioni di cui all'art. 19 nonché gli oneri dei collaudatori delle opere di urbanizzazione saranno a carico del consorzio costituito dai proprietari dei lotti.

Le spese di tutti gli atti di cessione, previsti dal presente atto e loro conseguenti, nonché quelle relative alla picchettazione e alle misurazioni delle aree cedute, saranno a carico del soggetto attuatore.