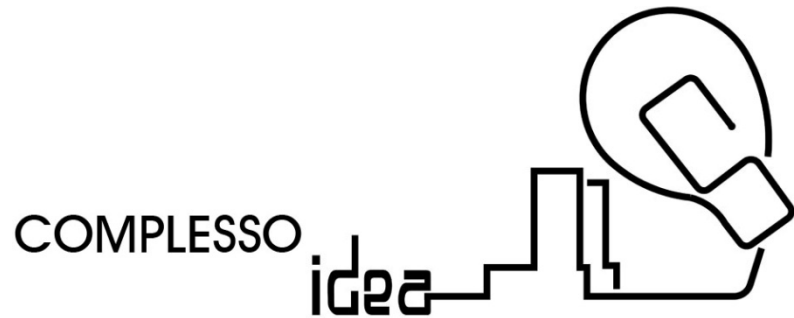


COMUNE DI TRIGGIANO

BARI

LOTTIZZAZIONE DELLE MAGLIE RICADENTI IN ZONA
DI NUOVA ESPANSIONE "C4":
Maglie C4.1



ELABORATO: E

DATA

ottobre 2023

Schema di convenzione

PROGETTISTI:

ing. Gennaro Carbonara
CARBONARA INGEGNERIA S.r.l.
arch. Maria Alessandra Di Donna
arch. Vito Fortini
ing. Pietro Lombardi
ing. Alfredo Magnanimo
arch. Valentina Marucci
ing. Francesco Nitti
ing. Giovanni Nitti

COMMITTENTI:

SCHEMA DI CONVENZIONE

Allegato alla deliberazione di C.C. n...../.....

SCHEMA DI CONVENZIONE CON IL COMUNE DI TRIGGIANO FINALIZZATO ALL'ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE - ZONA DI ESPANSIONE "C4.1"

REPUBBLICA ITALIANA

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

- Dott. Felice Rubino, ingegnere, nato ail....., nella sua qualità di Dirigente del settore urbanistica ed edilizia privata 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 alla delibera di Consiglio Comunale n.....del..... con la quale è stato approvato il Piano di Lottizzazione in zona di espansione mista residenziale-terziario C4.1, via Oberdan ;
- sig. nato a il e residente ain via n., il quale interviene nel presente atto in qualità di comproprietario delle aree interessate dal Piano di Lottizzazione;
- sig.
- sig.

PREMESSA

1. I sigg.ri in seguito denominati "lottizzanti" (o "consorziate" e è stato costituito il Consorzio dei proprietari), intervengono nel presente atto in qualità di proprietari e comproprietari dei terreni siti in agro di Triggiano e precisamente: foglio di mappa n. p.lle nn....., per una estensione complessiva dell'area considerata pari a mq ricadenti in zona "C4.1" per mq e viabilità per mq da assoggettare a trasformazione edilizia secondo le previsioni del Piano di Lottizzazione.
2. La superficie del Piano di Lottizzazione, secondo il relativo progetto urbanistico allegato sub lettera, è articolata nelle seguenti zone:
 - Zone destinate all'edificazione privata mista residenziale-direzionale della superficie di complessivi mq da assoggettare a trasformazione edilizia secondo le previsioni del Piano di Lottizzazione per mc

- Zone destinate all'edificazione della Edilizia Residenziale Pubblica della superficie di complessivi mq da assoggettare a trasformazione edilizia secondo le previsioni del Piano di Lottizzazione per mc
 - Aree pubbliche cedute all'Amministrazione Comunale risultanti dal progetto urbanistico approvato di cui sopra della superficie di complessivi mq
3. Il Piano di Lottizzazione definitivamente approvato con delibera di Consiglio Comunale n. ____ del _____ è costituito dai seguenti elaborati:

-
-
-
-

Dei quali in copia conforme, si allegano al presente atto rispettivamente sotto le lettere (____) e (____) le tavole n. ____ e n. _____;

4. Il Responsabile del Settore Assetto del Territorio ha licenziato il Piano urbanistico esprimendo il seguente parere:

_____ ;

5. L'area del presente Piano di lottizzazione 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 modificazioni, 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 (costruzione di fabbricati e contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria);
6. L'attuazione del Piano di lottizzazione con la realizzazione delle opere di urbanizzazione e il rilascio del Permesso 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 e secondaria sulle aree di proprietà quali risultano indicate nelle premesse e nella planimetria allegata quale parte integrante dell'atto stesso, nonché la cessione ove prevista, delle aree e dei volumi per edilizia residenziale pubblica.

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

Art. 3 – Attuazione del Piano di Lottizzazione

La realizzazione del Piano di Lottizzazione avverrà in conformità alle determinazioni assunte approvate con Delibera del Consiglio Comunale n. del già allegata al presente atto sub. e alle norme di cui alla presente Convenzione nonché a quanto riportato nelle Tav. nn. "urbanizzazioni secondarie" e "urbanizzazioni primarie" che si allega al presente atto sotto la lettera

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

I lottizzanti (consorzati), 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, cedono gratuitamente, all'atto della stipula della presente convenzione, al Comune di Triggiano, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, indicate nelle tavole allegare sub

Art. 5 – Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria

I consorzati (qualora costituito il consorzio) si obbligano, per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, a realizzare a proprie cura e spese, le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- Viabilità;
- Rete idrica;
- Rete fognante (acque nere);
- Rete fognante (acque bianche);
- Rete di pubblica illuminazione;
- Rete di energia elettrica;
- Rete di distribuzione del gas;
- Predisposizione rete telefonica;

- Spazi di sosta e di parcheggio pubblico;

Tutte le dette opere saranno realizzate a cura e spese del consorzio in conformità dei progetti esecutivi, dei capitolati e del cronoprogramma allegati alla presente convenzione sotto la lettera ed approvati dai competenti uffici ed organi comunali.

Contestualmente alla stipula della presente convenzione i proprietari/comproprietari e i soggetti attuatori dell'ERP versano la prima rata afferente il costo delle urbanizzazioni primarie al consorzio, le successive rate, in misura di tre, saranno versate con scadenza semestrale.

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

Il Comune provvederà al rilascio dei certificati di agibilità degli immobili solo dopo il collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione relative ai singoli lotti previa attestazione da parte dei competenti uffici comunali in ordine al regolare funzionamento delle opere di urbanizzazione funzionali all'immobile per il quale è stata presentata la richiesta di agibilità.

I lavori previsti dalla presente convenzione saranno eseguiti con la direzione di uno o più tecnici a ciò abilitati, a scelta del consorzio e sotto la sorveglianza del Comune.

Contestualmente alla stipula della presente convenzione i proprietari/comproprietari e/o i soggetti attuatori dell'ERP versano la prima rata afferente il costo delle urbanizzazioni primarie al consorzio; le successive rate, in misura di tre, saranno versate con scadenza semestrale.

La mancata costituzione del consorzio comporta la diretta realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte del comune e la corresponsione del relativo costo, come riveniente dai progetti esecutivi.

In tal caso, contestualmente alla stipula della presente convenzione i proprietari/comproprietari e/o i soggetti attuatori dell'ERP versano la prima rata afferente il costo delle urbanizzazioni primarie al Comune, le successive rate, in misura di tre, saranno versate con scadenza semestrale, salvo conguaglio successivo al collaudo.

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

I consorziati proprietari/comproprietari 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 dal 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, oltre agli 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 ragione 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 deliberazione motivata del Consiglio Comunale, 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 (consorzianti), 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.

Detta quota determinata in euro/mq al momento della stipula della presente convenzione, ma suscettibile di aggiornamento e/o modifiche, sarà versata nella entità e con le modalità in vigore al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire.

Art. 10 - Permesso di costruire

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alle seguenti condizioni essenziali:

- a) Versamento del contributo di cui al combinato disposto degli articoli 3 e 5 della legge 28.01.1977 n. 10. Tale versamento sarà costituito dalla quota di urbanizzazione secondaria di cui al precedente art. 7 della entità e con le modalità in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire;
- b) Determinazione del contributo di cui al combinato disposto degli articoli 3 e 6 della legge 28.01.1977 n. 10, da versarsi con le modalità e garanzie in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire;
- c) Deposito degli atti di vincolo (garage, parcheggio) ai sensi delle disposizioni di legge e di regolamento o comunque richiesti dall'Amministrazione comunale al momento del rilascio del Permesso di costruire.

Resta salva la facoltà del titolare del permesso di costruire di richiedere l'esonero del versamento del contributo di cui alla lettera b) del presente articolo previa stipula dell'apposita convenzione prevista dall'art. 37 della legge regionale n. 6 del 12.02.1979, integrata e modificata dalla legge regionale n.66 del 31.10.1979.

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 (consorzianti) 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....., e che fino ad oggi non 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 – 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. 14 – 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 comparenti. 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. 15 – Trascrizione della convenzione

La presente impegnativa sarà trascritta integralmente in tutti i suoi 15 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 spese, compresi gli oneri tributari per il rilascio delle fidejussioni di cui all'art. 19 e gli oneri dei collaudatori delle opere di urbanizzazione sono a carico del consorzio dei proprietari. Le spese di tutti gli atti di cessione, previsti dal presente atto e loro conseguenti, nonché quelle relative alla picchettazione e misurazione delle aree cedute, saranno a carico del soggetto attuatore.