

**PROPOSTA DI ADOZIONE DI PIANO URBANISTICO ESECUTIVO
ALLA CONTRADA CONCHIA COMPARTO A12**

BOZZA CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO URBANISTICO ESECUTIVO

L'anno duemilaquindici, addì ____ del mese di _____, dinanzi al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, notaio in Monopoli iscritto al collegio notarile del distretto di Bari si sono costituiti:
da un lato:

- **Comune di Monopoli** con sede in Monopoli alla Via Giuseppe Garibaldi nr. 6 (C.F. 80017090723) rappresentato da D'Onghia Amedeo in qualità di Dirigente Responsabile dell'area IV "Edilizia Privata, Urbanistica e Ambiente" del Comune di Monopoli domiciliato per la carica presso il Comune, in nome e per conto del quale agisce e stipula ai sensi e per gli effetti dell'articolo 6 della Legge 15 Maggio 1997 nr.127 (Legge Bassanini) in ordine a delibera Giunta Comunale nr. ____ - del _____

dall'altro:

- *Fiume Leonardo nato a Monopoli il 03/01/41 ed ivi residente al Viale Aldo Moro n. 169;*
- *Fiume Giovanni nato a Monopoli il 07/02/55 ed ivi residente alla C.da L'Assunta n. 184, Legale Rappresenta della Fiume Costruzioni S.r.l.;*
- *Dimola Vita Maria nato a Monopoli il 04/01/18 ed ivi residente al Viale Aldo Moro n.53;*
- *Leonardo Medico nato a Monopoli il 22/04/57 ed ivi residente al Via Oberdan n.69, Legale Rappresentante della Leonardo Medico e Figli Snc;*
- *Martiradonna Michele nato a Monopoli il 30/08/46 ed ivi residente al Via Ricasoli n. 23;*
- *Latela Giovanna nata a Monopoli il 24/07/52 ed ivi residente al Corso Umberto n. 68;*
- *Latela Domenica nata a Monopoli il 26/05/50 ed ivi residente al Corso Umberto n. 68;*
- *Latela Maria nata a Monopoli il 19/05/47 ed ivi residente al Via Ricasoli n. 23;*

in seguito definita "**parte lottizzante**":

PREMESSO

- A) che la **parte lottizzante** è proprietaria di suolo edificatorio oggetto della presente convenzione e dichiara di avere la piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;
- B) che le aree di cui alla convenzione hanno una superficie comparto così distinta:

| Proprietà A12 | Foglio | P.lla | Superficie Totale particella | Superficie Comparto | Superficie strade | Superficie Territoriale Totale |
|------------------------------|---------------|--------------|-------------------------------------|----------------------------|--------------------------|---------------------------------------|
| <i>Fiume Leonardo</i> | 35 | 11 | 5236 | 4975 | | 5122 |
| | 35 | 128 | 870 | 147 | | |
| <i>Fiume Costruzioni</i> | 35 | 639 | 7183 | 6582 | | 6582 |
| <i>Monaco Pasquale</i> | 35 | 640 | 1136 | 1136 | | 1136 |
| <i>Sabatelli - Grande</i> | 35 | 587 | 1671 | 1671 | | 1671 |
| <i>Medico Leonardo</i> | 35 | 462 | 19995 | 3990 | | 4296 |
| | 35 | 179 | 1195 | 306 | | |
| <i>Latela / Martiradonna</i> | 35 | 353 | 17173 | 14110 | 3063 | 20907 |
| | 35 | 432 | 3734 | 3442 | 292 | |
| <i>Dimola Vita Maria</i> | 28 | 4365+4366 | 52853 | 14696 | 3419 | 18115 |
| TOTALI | | | | 51055 | 6774 | 57829 |

- C) che il **Comune di Monopoli** è dotato di *Piano Urbanistico Generale* approvato con Delibera C.C. n. 68 del 22 ottobre 2010 pubblicata sul B.U.R.P. n. 167 del 4 Novembre 2010, nel quale la maglia interessata risulta per una superficie totale di circa 57.829 mq, tipizzata dal Piano Programmatico come “*Contesti urbani residenziali di nuovo impianto a media densità*” e dal Piano Strutturale come “*contesti da destinare ad insediamenti di nuovo impianto per residenze*” il tutto come rilevato negli atti del PUE redatto per l'utilizzazione a scopo edilizio dell'intera maglia, nel rispetto dei parametri e delle norme del Piano, onde ottenere l'autorizzazione per la sistemazione urbanistica - planovolumetrica secondo il progetto a firma dell'ingegnere *FIUME Vito Andrea* e dell'ingegnere *FIUME Angelo Francesco*;
- D) che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano di lottizzazione o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;
- E) che sull'aspetto tecnico urbanistico della soluzione presentata si è espressa favorevolmente la Ripartizione Tecnica del Comune, come da istruttoria Pratica n. _____
- F) che il **Comune di Monopoli** con propria Deliberazione di Giunta nr. ____ del ____ esecutiva come per Legge, ha approvato, secondo la destinazione di Piano Urbanistico Generale che prevede “*Contesti urbani residenziali di nuovo impianto a media densità*”, il PUE per la sistemazione urbanistico – planovolumetrica e per l'utilizzazione a scopo edilizio della maglia nella quale ricade il suolo di proprietà della **parte lottizzante**;
- G) che il **Comune di Monopoli** con delibera della Giunta Municipale nr. ____ del ____ esecutiva nei modi di Legge, ha preso atto della non intervenuta presentazione di osservazioni e/o opposizioni a seguito della pubblicazione degli atti tecnico – amministrativi di lottizzazione, approvando in via definitiva la lottizzazione;
- H) che per autorizzare la lottizzazione, è necessario da parte della **parte lottizzante** l'assunzione degli obblighi relativi alle urbanizzazioni primarie e secondarie a mezzo della presente convenzione riguardante l'area interessata;
- I) che la **parte lottizzante**, proprietaria di una porzione pari almeno al 51% degli immobili compresi nel perimetro di ciascuna area interessata, volendo addivenire alla stipula della convenzione di Piano di Lottizzazione, con nota nr. ____ del _____ a mezzo raccomandata A.R. ha notificato a tutti i colottizzanti l'invito alla stipula della citata convenzione, rinviandone copia anche al **Comune di Monopoli** come da nota nr. ____ del ____;
- L) che all'invito di cui innanzi (le raccomandate A.R. sono depositate nel fascicolo edilizio Pratica nr.) hanno aderito i colottizzanti innanzi costituiti per la stipula della presente convenzione parziale, non avendo gli altri (ad oggi) notificato alcun riscontro all'invito;
- M) che con nota nr. ____ del ____ protocollo nr. ____ il Comune di Monopoli a mezzo lettera raccomandata A.R, invitava tutti i firmatari del Piano di Lottizzazione alla presentazione entro e non oltre trenta giorni degli atti integrativi tracci la dichiarazione a sottoscrivere la presente convenzione;
- N) che con nota nr. ____ del ____ la **parte lottizzante** ha aderito a tale richiesta e dichiarava di assumere a proprio carico, in nome e per conto anche degli altri colottizzanti _____ tutti gli obblighi per l'assunzione diretta delle Urbanizzazioni Primarie, delle Urbanizzazioni Secondarie e delle singole quote perequative previste dalle Norme Tecniche di Attuazione;
- O) che la presente convenzione è eseguita sulla base dello schema tipo approvato con delibera consiliare nr. 3 del 21 gennaio 1983 esecutiva nei modi di Legge, adeguata alla normativa vigente, alle disposizioni dei successivi provvedimenti comunali e regionali ed in particolare a norma dell'articolo 15 delle Legge Regione Puglia nr. 6 del 1979.

Tutto ciò premesso, con il seguente atto il **Comune di Monopoli**, come rappresentato, e la **parte lottizzante** così come costituita,

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

ART. 1

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione

ART. 2

Il tempo di attuazione della lottizzazione, relativamente alla realizzazione delle urbanizzazioni e delle infrastrutture, è di anni 10 (dieci), a decorrere dalla data di esecutività della presente convenzione, giusto articolo 28 Legge Regione Puglia n.56/1980.

ART. 3

Il **Comune di Monopoli**, come rappresentato, autorizza la **parte lottizzante** all'attuazione del Piano di Lottizzazione per la sistemazione urbanistica planovolumetrica e per l'utilizzazione a scopo edilizio del suolo di proprietà della **parte lottizzante**, descritto in premessa, da determinarsi (comunque) al netto degli ampliamenti o rettifiche delle strade comunali esistenti come previste dal P.U.G., salvo quanto l'Ufficio Tecnico andrà, eventualmente a stabilire nella definizione della sistemazione della zona;

ART. 4

La lottizzazione di cui trattasi dovrà essere effettuata secondo le risultanze del progetto approvato con deliberazioni di Giunta Comunale nr. _____ ai seguenti patti e condizioni:

- a. Ottemperare, prima del rilascio del Permesso di Costruire per gli interventi esecutivi, a quanto stabilito eventualmente ai punti _____ della delibera consiliare nr: _____ di Giunta Comunale nr. _____ del _____ approvativa del PUE di che trattasi;
- b. La **parte lottizzante**, in relazione al disposto del paragrafo primo, quinto comma dell'articolo 8 della Legge 6 agosto 1967 Nr.765, e successive modificazioni, si obbliga (in solido per se e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo) a cedere gratuitamente al **Comune di Monopoli** le opere di urbanizzazione Primaria come indicate nel piano di lottizzazione con le relative aree (strade di P.U.G. e/o ampliamenti delle strade comunali, ecc). Detta cessione dovrà avvenire nel termine di mesi tre dalla richiesta del Comune, che potrà riferirsi anche a parte delle aree in parola e, comunque, prima del rilascio del certificato di abitabilità relativa ai fabbricati da costruire, ed essere fatta in conformità di Legge mediante atto unilaterale da registrarsi, trascriversi e notificarsi a cure e spese della **parte lottizzante**. La **parte lottizzante**, si obbliga, inoltre, per se e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a realizzare, ognuna nel suolo di propria pertinenza la viabilità interna della maglia di Piano di Lottizzazione, di natura privata ed aperta all'uso pubblico, come meglio descritto nel seguente articolo 8;
- c. La **parte lottizzante**, in relazione al disposto del paragrafo primo, quinto comma dell'articolo 8 della Legge 6 agosto 1967 Nr.765 e successive modificazioni ed integrazioni, si obbliga (in solido per se e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo) a cedere gratuitamente al **Comune di Monopoli** la Superficie di Compensazione per un totale di metri quadrati **28.990**.

ART. 5

I lottizzanti, in relazione al disposto del paragrafo secondo, comma quinto dell'articolo 8 della Legge 6 agosto 1967 Nr.765 e successive modifiche ed integrazioni, si obbligano in solido, per se e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere gli oneri relativi alla costruzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, a proprie cura e spese, e precisamente:

- Strade di lottizzazione e relativi parcheggi ognuno all'interno della sua proprietà e come previsti in PUE, privilegiando muretti in pareti a secco come già esistenti in zona;
- Ampliamenti delle esistenti strade pubbliche, come da previsione di P.U.G. previo adeguamento e ricostruzione delle pareti a secco come quelle esistenti;
- Rete fognante privata (fossa Imhoff e smaltimento mediante sub-irrigazione) previo specifico nulla osta ASL BA/5 Ufficio Igiene Pubblica;
- Rete idrica interrata, comprese idonee riserve idriche potabili in ragione di un metro cubo (mc 1) d'acqua per ogni cinquecento metri cubi (mc 500) di costruzione, nonché riserve per il recupero dell'acqua piovana per scopi non potabili (manutenzione verde, ecc), relativamente al sistema di approvvigionamento idrico la **parte lottizzante** si impegna a realizzare apposito sistema di adduzione e di cisterne in conformità a norme di Legge da servire per quei lotti non suscettibili di allacciamento alla rete A.Q.P.;
- Rete di distribuzione dell'energia elettrica ed eventualmente telefonica, entrambe interrate, per la funzionalità dell'intero compendio a lottizzarsi;
- Illuminazione della viabilità e dei parcheggi, come per le strade pubbliche;
- Spazi di sosta e di parcheggio a servizio delle costruzioni interessate e del quartiere all'interno dei lotti e come in PUE;
- Allacciamenti generali ai pubblici servizi, tutti interrati (ENEL, eventuale TELECOM, ecc.) dal punto ove esistono tali canalizzazioni pubbliche fino alla maglia di Piano di Lottizzazione;
- Concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale le modalità progettuali esecutive per la raccolta e smaltimento delle acque bianche;
- Sistemazione e manutenzione del verde private, da completare unitamente ai fabbricati;
- Eseguire lavori di arredo urbano, nonché tinteggiatura e finitura delle facciate esterne secondo le modalità da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale e previo conseguimento dei Permessi di Costruire;
- Conservazione del verde esistente.

Tutti gli impianti a rete, innanzi elencati, vanno proporzionati ai numero degli abitanti, inerenti l'apposito comparto di competenza e non relativamente alle necessita del solo piano di lottizzazione.

Dette opere devono essere costruite direttamente dalla parte lottizzante a proprie cure e spese, a perfetta regola d'arte e sotto la sorveglianza degli organi che gestiscono i relativi impianti ed il collaudo (ove non vi provvedano gli enti stessi) e riservato alla esclusiva competenza dell'Ufficio Tecnico Comunale o di un tecnico all'uopo delegato, sempre a cura e spese della parte lottizzante.

La realizzazione di tutte le opere anzidette rimane a carico della **parte lottizzante** anche nel caso in cui il Comune avesse già richiesto la cessione delle aree sulle quali le opere stesse devono essere costruite.

La **parte lottizzante** si obbliga a tracciare, a proprie cure e spese le strade, la delimitazione degli isolati e quant'altro attiene al Piano di Lottizzazione stesso riferendosi alle opere di urbanizzazione primaria, con l'apposizione di picchetti inamovibili, con l'ausilio di un tecnico comunale, la cui posizione dovrà essere conforme a quella riportata sulla planimetria di insieme della lottizzazione, con gli opportuni ed inderogabili riferimenti alla rispondenza delle previsioni dei vigente P.U.G.

Per le opere da eseguirsi direttamente dalla **parte lottizzante**, come innanzi elencate, dovranno essere presentati a parte i relativi progetti esecutivi, a mente dell'articolo 31 della Legge Urbanistica e successive modifiche ed integrazioni, a firma di tecnici specializzati, per l'esame e l'approvazione da parte dei competenti organi comunali ai cui dettami la **parte lottizzante** dovrà sottostare.

Le opere predette dovranno essere iniziate e completate contestualmente agli immobili previsti in lottizzazione e prima dell'abitabilità degli stessi.

Tutte le opere dovranno essere conformi, per dimensioni e caratteristiche, a quanto previsto dal progetto di lottizzazione approvato.

Verificandosi l'attuazione del Piano di Lottizzazione in tempi successivi, purché compresi nel termine massimo stabilito dalla presente convenzione, la costruzione delle opere di

urbanizzazione primaria potrà essere effettuata anche gradualmente, in modo però tale da assicurare sempre i servizi ai fabbricati costruiti ed alle aree di uso pubblico relative.

L'esecuzione graduata delle opere deve, però, avvenire previa specifica autorizzazione del Comune e sempreché risultino adeguate e funzionali alle opere edilizie eseguite le parti infrastrutturali da realizzarsi in termini di gradualità.

Il **Comune di Monopoli** si riserva la facoltà di provvedere direttamente alla esecuzione delle urbanizzazioni primarie e dei servizi, in sostituzione della *parte lottizzante* ed a spese della medesima, rivalendosi nei modi stabiliti dalla Legge e dai regolamenti in vigore, quando questa non vi abbia provveduto nei termini stabiliti ed il Comune la abbia messa in mora a mezzo lettera raccomandata A.R.

La realizzazione a cura e spese della *parte lottizzante* delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, innanzi descritte, esime la *parte lottizzante* dal pagamento al Comune degli oneri di urbanizzazione primaria fatta eccezione per quelle opere non direttamente eseguite dalla stessa, giusto il disposto delle vigenti norme di Legge, fermo restando il pagamento del contributo sul costo di costruzione come per Legge.

Nei casi il costo delle opere di urbanizzazione primaria realizzate a cura e spese della parte lottizzante, calcolato dall'Ufficio Tecnico Comunale secondo i prezzi correnti risulti inferiore all'ammontare degli oneri dovuti in base alle tabelle parametriche vigenti, la parte lottizzante sarà tenuta a pagare al Comune di Monopoli la differenza.

L'eventuale apposizione per necessità anagrafiche di targhe con denominazioni stradali o numeri civici, che è di esclusiva competenza del Comune, non comporta il trasferimento al Comune stesso dell'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria delle strade e degli impianti.

ART. 6

La *parte lottizzante* proprietaria dei lotti ricadenti nell'area lottizzata, alla richiesta della concessione a costruire riferita di volta in volta ai lotti come sopra indicati, assume l'onere di pagare all'atto del rilascio dei singoli Permessi di Costruire, il contributo commisurato all'incidenza del costo delle opere di urbanizzazione secondaria in base alle tabelle parametriche che saranno in vigore al momento del rilascio delle concessioni stesse.

ART. 7

Il rilascio dei Permessi di Costruire nell'ambito dei singoli lotti sarà subordinato, inoltre, al versamento al Comune del contributo commisurato al costo della costruzione a norma della Legge 28 gennaio 1977 Nr.10, con le modalità e garanzie che saranno stabilite dal Comune stesso, fermo restando, qualora applicabili, le sanzioni previste dalla Legge medesima per l'edilizia convenzionata ed eventuali riduzioni contemplate dalle vigenti leggi.

ART. 8

Tutti gli oneri inerenti agli immobili in oggetto della lottizzazione, assunti dalla parte lottizzante col presente atto, graveranno in tutto o in parte proporzionale sugli aventi causa a qualsiasi titolo della parte lottizzante stessa, la quale, pertanto, sarà tenuta all'adempimento degli obblighi stessi, nei confronti del Comune. A tal fine la parte lottizzante assume l'impegno di inserire negli atti di trasferimento apposita clausola.

Resta stabilito che il Comune non rilascerà alcuna autorizzazione di abitabilità e di uso dei locali se non quando la parte lottizzante o chi per essa, non abbia adempiuto agli obblighi inerenti alla cessione delle aree e alla realizzazione delle opere relative alle urbanizzazioni primarie anche per la parte che resterà di proprietà privata nonché al soddisfacimento degli obblighi per le urbanizzazioni secondarie.

La parte lottizzante si impegna a trascrivere un atto dal quale risulti il vincolo di inedificabilità per le aree che nel Piano di Lottizzazione risultano indicate libere da edificazione, e, prima del rilascio dei permessi ad edificare, a presentare opportuno atto di obbligo di asservimento ai manufatti consentiti dell'area che ha espresso la relativa volumetria, nonché i seguenti altri vincoli:

- Obbligo affinché tutte le strade private interne di lottizzazione, con annessi parcheggi di uso pubblico restino di natura privata ed aperti al pubblico per la normale funzionalità del quartiere, con oneri manutentori e gestionali a carico del relativo condominio; tale obbligo dovrà essere espressamente riportato negli atti di compravendita e trascritto come per Legge.

ART. 9

Per quanto non contenuto nella presente convenzione, si fa riferimento alle leggi o regolamenti sia generali che comunali, in vigore, e particolarmente alla Legge Urbanistica 17 agosto 1942 Nr.1150 e successive modifiche ed integrazioni e per quanto attiene alla concreta utilizzazione delle parti abitative di edilizia convenzionata alla successiva definizione a mezzo di atto d'obbligo e convenzione nei termini di cui al Titolo V della Legge Regione Puglia Nr.6 del 12 febbraio 1979 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 10

Tutte le spese contrattuali e conseguenti relative alla presente convenzione, nonché quelle necessarie per la cessione, per la costruzione e per la urbanizzazione delle aree previste per le urbanizzazioni primarie e secondarie, sono a totale carico della *parte lottizzante* la quale chiede il trattamento fiscale di cui all'articolo 20 della Legge 26 gennaio 1977 Nr.10, oltre all'applicazione degli eventuali altri benefici più favorevoli previsti dalle vigenti disposizioni in materia.

Le parti dichiarano di esonerare il competente Conservatore dei Registri Immobiliari da eventuali ipoteche d'Ufficio.

ART. 11

Il presente atto è immediatamente vincolante per la *parte lottizzante* ed è valido ed operante per il Comune soltanto dopo il visto di presa d'atto dell'Organo Regionale di Controllo.

ART. 12

La *parte lottizzante*, ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 Nr.47, dichiarano e garantiscono:

- Che il terreno oggetto del presente atto ha tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica, rilasciato in data _____, protocollo nr. _____, che qui si allega sotto la lettera "B" e che fino ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti che disciplinano la materia urbanistica per 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

I comparenti avendo i requisiti di Legge mi dispensano dalla lettura degli allegati.

Io notaio _____ dell'atto ho dato lettura ai comparenti che lo approvano e confermano.

Scritto da persona di mia fiducia su _____ fogli per pagine _____.