



COMUNE DI MOLFETTA

(provincia di Bari)

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
PIANO URBANISTICO ESECUTIVO
DI INIZIATIVA PRIVATA
COMPARTO N. 18
ZONA OMOGENEA "B3" DEL P.R.G.C.

ottobre 2012

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____ presso il Comune di Molfetta in via Carnicella, ivi richiesto, innanzi a me dott. _____, Notaio in Molfetta, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Trani, senza l'assistenza dei testimoni per espressa e concorde rinuncia dei comparenti e col mio consenso,
si sono costituiti i Signori:

1) _____ nat__ a _____ il _____ cod. fisc. _____ resident__ in _____ (____), via _____, _____, in qualità di titolar__ della proprietà _____ dell'immobile situato nel Comune censuario e amministrativo di _____ (provincia di _____), individuato a__ mappal__ n. _____ del foglio n. ____ N.C.T.R., di mq _____;

2) _____ nat__ a _____ il _____ cod. fisc. _____ resident__ in _____ (____), via _____, _____, in qualità di titolar__ della proprietà _____ dell'immobile situato nel Comune censuario e amministrativo di _____ (provincia di _____), individuato a__ mappal__ n. _____ del foglio n. ____ N.C.T.R., di mq _____;

3) _____ nat__ a _____ il _____ cod. fisc. _____ resident__ in _____ (____), via _____, _____, in qualità di titolar__ della proprietà _____ dell'immobile situato nel Comune censuario e amministrativo di _____ (provincia di _____), individuato a__ mappal__ n. _____ del foglio n. ____ N.C.T.R., di mq _____;

tutti soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente «lottizzanti», da una parte;
Enzo BALDUCCI, ingegnere, nato a _____ il _____, domiciliato presso il Comune di Molfetta, il quale interviene nel presente atto nella qualità di Dirigente "ad interim" del Settore Territorio del COMUNE di MOLFETTA (C.F. 00306180720), ai sensi dell'art. 107 del D.L. 267/2000, dall'altra e con la presenza del Sig. _____ nato a _____ il _____ e residente in _____ alla via _____ n. _____ nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione del consorzio denominato "Consorzio Comparto ____" costituito tra tutti i proprietari di aree ricadenti nel Comparto ____ del P.R.G.C. del Comune di Molfetta costituitosi con atto a rogito notaio _____

PREMESSO

- a. che i proprietari consorziati lottizzanti hanno la piena disponibilità, anche pro-quota, degli immobili interessati posti tutti all'interno del Comparto n.18 e conseguentemente sono in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;
- b. che il Comparto n. 18 di cui alla presente convenzione ha una superficie totale di mq _____ e nel vigente PRGC approvato in via definitiva dalla Regione Puglia con deliberazione della G.R n. 527 in data 10/05/2001 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale in data _____

04/07/2001 e sulla Gazzetta Ufficiale n. 183 in data 08/08/2001 è classificato come zona omogenea “B3” per l’intera superficie con l’imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l’edificazione è subordinata all’approvazione di un Piano esecutivo convenzionato, qui denominato “Piano Urbanistico Esecutivo”.

- c. che sugli immobili (*non*) gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del P.U.E. per i quali sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti:

- d. che nell’ambito del predetto comparto edilizio n.18 è prevista la realizzazione di una volumetria complessiva di mc. _____
- e. che la condizione per la stipula del presente atto di convenzione è la cessione gratuita delle aree ad urbanizzazione e a standard a favore del Comune di Molfetta così come individuate nel P.U.E. di comparto approvato,

VISTI

- la deliberazione del Consiglio Comunale n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale veniva adottato il Piano Urbanistico Esecutivo in variante al P.R.G.C. ex art. 12 comma 3° della L.R. 20/2001 e s.m.i.;
- la deliberazione del Consiglio comunale n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il P.U.E. ex art. 12 comma 3° della L.R. 20/2001 e s.m.i.;

tutto ciò premesso, che forma parte integrante e sostanziale della presente convenzione, fra le costituite parti come sopra indicate,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

I proprietari consorziati lottizzanti – di seguito indicati per semplicità anche “lottizzanti” – e il Consorzio Urbanistico dei proprietari – di seguito indicato per semplicità anche “Consorzio” –, ognuno per quanto di propria competenza, si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrale e sostanziale della presente convenzione che ha lo scopo di stabilire quali sono i rapporti tra i proprietari delle aree, il Consorzio Urbanistico e il Comune di Molfetta, la destinazione urbanistica delle aree, la precisazione delle opere di urbanizzazione da porsi a carico dei concessionari e di quelle da porsi a carico del Comune ed i tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione.

2. I proprietari degli immobili del comparto sono obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree

oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai proprietari con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.

3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai proprietari non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

4. Il Comune di Molfetta potrà rilasciare il P.d.C. ai lottizzanti non aderenti al Consorzio, previo nulla osta del Consorzio Urbanistico relativo agli adempimenti, anche economici, del lottizzante finalizzati all'attuazione del piano urbanistico.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Le opere relative alla viabilità e ai parcheggi devono essere ultimate in ogni loro parte entro il termine di quattro anni dalla data di consegna al Consorzio da parte del Comune delle aree costituenti sedi viarie e parcheggi, termine essenziale.

2. La realizzazione del solo tappetino di usura delle strade pubbliche e di uso pubblico, all'interno di ciascuna maglia, può essere differita fino all'ultimazione degli edifici ivi previsti dal Piano.

3. In ogni caso tutte le opere di viabilità devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi Permesso di Costruire, almeno per il tratto al servizio del singolo immobile interessato dal Permesso di Costruire medesimo, purché le relative aree siano in possesso del Consorzio.

4. In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità prima o contestualmente agli interventi sugli edifici serviti dalle opere stesse.

5. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature pubbliche (standards), in forma gratuita a favore del Comune, avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente convenzione. La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dai lottizzanti (*dal Consorzio*) è pertanto attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune, essendo le opere realizzate direttamente su aree già di proprietà di quest'ultimo.

6. In ogni caso, fermi restando i termini di cui ai commi precedenti, tutti gli adempimenti prescritti nella convenzione, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di cinque anni dalla stipula della convenzione e comunque non oltre il periodo di validità della stessa. Entro il termine di tre anni i lottizzanti devono presentare richiesta dei Permessi di Costruire degli interventi previsti dal Piano e devono ritirarlo entro un anno dalla ricezione dell'Avviso di rilascio inoltrato dal Comune.

ART. 4 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione di cui al successivo art. 5 con esclusione di quelle al successivo art. 7, saranno eseguite direttamente dai lottizzanti e per essi dal Consorzio, a propria cura e spese, in conformità al progetto definitivo, che qui si intende interamente recepito, redatto dal Consorzio e approvato dal Dirigente del Settore Territorio.

2. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari, o gestori di infrastrutture pubbliche ovvero titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo. Tali opere sono eseguite dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico dei lottizzanti per il tramite del Consorzio; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 7.

3. Le spese tecniche per la redazione del Piano Urbanistico Esecutivo e dei relativi allegati, per i frazionamenti, per la progettazione e la direzione lavori degli edifici e delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1 sono estranee alla presente convenzione e sono a carico dei lottizzanti.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. I proprietari lottizzanti, per il tramite del Consorzio, assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto del piano definitivamente approvato, limitatamente alla parte delle opere inserite e previste all'interno del perimetro di comparto, e di seguito descritte:

A.1 - strade veicolari previste dal piano esecutivo;

A.2 - percorsi pedonali e marciapiedi;

B.1 - spazi di sosta e di parcheggio;

C.1 - fognature per acque nere;

C.2 - fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali;

C.3 - allacciamento e recapito nelle reti di fognatura pubblica esistente;

D.1 - rete idrica per l'acqua potabile;

E.1 - rete di distribuzione del gas metano;

E.2 - eventuale cabina di decompressione / depressurizzazione / controllo;

F.1 - rete di distribuzione dell'energia elettrica;

F.2 - rete di pubblica illuminazione;

F.3 - eventuale cabina di trasformazione da media tensione a bassa tensione;

G.1 - rete telefonica fissa;

G.2 - solo predisposizione cavidotto per rete di cablatura telematica;

H.1 - spazi di verde di decoro

2. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria – che in esecuzione delle presente convenzione non sono poste a carico dei proprietari lottizzanti – sono poste a esclusivo carico del Comune di Molfetta che ne curerà la costruzione assumendone il relativo onere.

3. Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con le modalità previste dalla «Direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo» impartita dal Ministero dei lavori pubblici il 3 marzo 1999 (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 58 in data 11 marzo 1999).

4. Tutte le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino alcun inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e alle istruzioni del Ministero dell'ambiente e degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria.

5. Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, - con l'eccezione di quelle meteoriche relative alla Lama Martina a monte di via Berlinguer - dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni legislative vigenti.

6. I lottizzanti, per il tramite del Consorzio, assumono inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari:

a - per ogni servizio tecnologico, almeno un allacciamento predisposto per ogni edificio, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete;

b - segnaletica stradale, verticale e orizzontale;

c - impianto di irrigazione delle aiuole e del verde attrezzato, connessi all'urbanizzazione primaria con esclusione del verde attrezzato delle Lama Martina;

7. Il costo delle opere di urbanizzazione primaria e dei parcheggi sarà scomputato dagli oneri corrispondenti da versare. Se il costo delle opere dovesse superare la quota degli oneri da versare non si procederà ad alcun conguaglio a favore del Consorzio; le opere previste dovranno essere, comunque, realizzate a cura e spese dello stesso.

8. Qualora tale costo sia inferiore alla quota degli oneri determinata dal Comune, entro la scadenza di cui all'art. 3, comma 6, dovranno essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione primaria afferenti le edificazioni già autorizzate o comunque assentite.

ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Il Piano Urbanistico Esecutivo prevede nel comparto la realizzazione di spazi pubblici per il verde come verde attrezzato di quartiere, attrezzature collettive con parcheggi pubblici annessi. Ai lottizzanti compete unicamente la cessione delle aree relative e la realizzazione dei parcheggi.

2. I lottizzanti assumono a proprio totale carico la quota degli oneri per la esecuzione – a cura del Comune di Molfetta - delle opere di urbanizzazione secondaria secondo le tabelle parametriche approvate dal Comune di Molfetta e vigenti al momento del rilascio dei singoli Permessi di Costruire.

3. Gli stessi lottizzanti e per essi il Consorzio si impegnano, a loro cura e spese non scomputabili dagli oneri di urbanizzazione primaria, a migliorare e potenziare il sottopasso pedonale esistente nella stazione ferroviaria mediante un insieme di opere e interventi finalizzati a rendere più sicuro e accessibile il servizio esistente. Il progetto specifico sarà redatto dal Consorzio e sottoposto alla preventiva autorizzazione della RFI.

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Le opere di cui ai punti C1, C2, C3, D1, E1, E2 e F3 dell'articolo 5, laddove riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva di cui all'articolo 4, comma 2, saranno realizzate dagli stessi enti che cureranno altresì la progettazione esecutiva e il collaudo delle stesse. E' facoltà del Consorzio eseguire direttamente le opere se non riservate sempre nel rispetto delle procedure previste dagli enti stessi.

2. Per quanto attiene le opere di cui ai punti C1, C2, C3, D1, E1, E2 e F3 dell'articolo 5 che saranno realizzate dagli enti erogatori, i lottizzanti, per il tramite del Consorzio, provvedono tempestivamente, e comunque entro trenta giorni dalla sottoscrizione della convenzione, a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la consegna, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, per l'attrezzamento dell'intero comparto del Piano esecutivo, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. I lottizzanti, per il tramite del Consorzio, provvedono al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi fissati dai soggetti esecutori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla presente convenzione.

3. Qualora alla stipula della presente convenzione gli oneri di cui ai commi precedenti siano già stati corrisposti e le relative obbligazioni assolte, in tutto o in parte, per uno o più d'uno dei servizi a

rete di competenza di soggetti operanti in regime di esclusiva, le garanzie di cui all'articolo 10 sono ridotte di conseguenza.

4. Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva, si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente dei lavori murari o diversi, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi sono eseguiti ed assolti con le stesse modalità previste per tutte le altre opere di urbanizzazione primaria.

5. Restano in ogni caso a carico dei lottizzanti, che ne devono tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa causati da ritardi imputabili ad inadempimento.

ART. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive dei lottizzanti a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:

- a) - eventuali strade a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previsti dal progetto esecutivo o dal planovolumetrico, chiuse con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;
- b) - passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
- c) - posti macchina interni ai lotti nelle misura minima di cui alle vigenti disposizioni;
- d) - verde privato in genere, interno ai singoli edifici ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni regolamentari;
- e) - illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
- f) - allaccio dei contatori o delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.

2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

ART. 9 - CESSIONE DI AREE A STANDARDS

1. Ai sensi dell'art.28 della L. n.1150/1942 e dell'art.15 delle N.T.A. del P.R.G.C.e in applicazione dei principi generali dell'ordinamento giuridico, con particolare riguardo al principio di irretroattività della disciplina urbanistica, le aree a standards comprese nel Piano Urbanistico Esecutivo e da cedere al Comune, sono così indicate:

verde attrezzato per mq _____

attrezzature collettive per mq _____

aree dei sistemi di raccolta e smaltimento dell'acqua piovana proveniente dalla lama "Martina";

piazzole per i contenitori per la raccolta dei rifiuti solidi urbani e dei rifiuti separati diversi;

ART. 10 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese dei lottizzanti, per il tramite del Consorzio, e dei relativi oneri accessori ammonta a euro _____(_____), come risulta dal quadro economico approvato con il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione, comprensivo dei costi di costruzione da computo metrico estimativo, I.V.A., spese tecniche per direzione lavori e collaudo, spese per allacciamenti e ogni altra spesa necessaria per la completa esecuzione delle opere.

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i lottizzanti o il Consorzio prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello

previsto al comma 1, con polizza fideiussoria n. _____ in data _____ emessa da _____ per euro _____ con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto al comma 3.

3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei lottizzanti e dietro parere favorevole dell'Amministrazione Comunale, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

4. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i lottizzanti sono obbligati in solido con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

5. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei lottizzanti di cui all'articolo 16, comma 1, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

6. I comparenti si obbligano inoltre:

- a) ad integrare il valore delle fideiussioni alle entità attuali nel caso in cui esso si appalesasse insufficiente per effetto dell'eventuale mutato valore delle moneta secondo gli indici ufficiali;
- b) ad integrare la fideiussione medesima qualora essa venisse utilizzata in tutto o in parte a seguito di inadempienza.

7. L'importo di cui al comma 1 deve essere adeguatamente documentato prima del collaudo; la documentazione dovrà avere carattere probatorio ed essere fiscalmente verificabile, mediante fatturazione e tracciabilità bancaria dei pagamenti, nonché mediante esibizione dei documenti attestanti la regolarità contributiva dei lavoratori impiegati nella realizzazione delle opere di urbanizzazione. Qualora sia documentato un costo inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 5, commi 7 e 8 e all'art.11, comma 3, sarà limitato al costo documentato e non quello preventivato o garantito di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo. Qualora tale costo documentato sia inferiore a quello determinato dal Comune, entro la data del collaudo dovranno essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione afferenti le edificazioni già autorizzate o comunque assentite.

ART. 11 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i lottizzanti possono presentare le domande per ottenere i permessi di costruire o le denunce di inizio attività per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano di comparto, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.

2. L'efficacia dei permessi di costruire o delle denunce di inizi attività, in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del d.P.R. n. 380 del 2001 con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire o al trentesimo giorno successivo alla presentazione della denuncia di inizio attività.

3. Per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del termine di cui all'articolo 3, comma 8, gli oneri per urbanizzazione primaria individuati con determinazione dirigenziale del comune, non sono dovuti in quanto già assolti con il pagamento diretto delle opere di urbanizzazione primaria.

4. Per le costruzioni comunque assentite prima del collaudo la quantificazione o l'esenzione dal pagamento degli oneri per urbanizzazione primaria di cui al comma 3, è sempre effettuata con la condizione "salvo conguaglio" essendo subordinata all'accertamento del costo documentato effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

ART. 12 - VARIANTI

1. E' consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planovolumetriche di modesta entità imposte da condizioni imprevedibili in fase di progetto che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano di lottizzazione, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

2. Non sono considerate varianti essenziali e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio, al T.U.E. (380/01) e ai limiti di quanto consentito dalle presenti norme di attuazione del P.U.E.:

- a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del P.U.E., sempre nel rispetto delle distanze legali e di quelle fra i fabbricati. In particolare, sono considerati conformi al presente punto e quindi sempre ammissibili, le varianti planovolumetriche che rispettino l'altezza massima prevista dalle N.T.A. del P.U.E., gli allineamenti del P.U.E. e non eccedano il profilo della sagoma più grande fra quelle di tutti i piani fuori terra della stecca di cui l'unità immobiliare fa parte, riportata negli elaborati grafici del P.U.E.;
- b) la previsione all'ultimo piano di piani attici arretrati sui fronti longitudinali o trasversali, quest'ultimi limitatamente alle testate dei blocchi di edifici;
- c) la variazione del numero dei piani nei limiti dell'altezza massima degli edifici prevista dalle presenti norme;
- d) Nel rispetto delle tipologie edilizie del P.U.E., potranno variarsi il numero degli alloggi/piano e la dislocazione dei volumi non residenziali;
- e) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione;

- f) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni alle aree fondiarie;
- g) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.
- h) la delimitazione perimetrale dei singoli lotti mediante muretti, inferriate, recinzioni ecc.

3. Le varianti eccedenti le ipotesi di cui al comma 2 ma non eccedenti le ipotesi di cui al comma 1, devono essere esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del Dirigente del Settore Territorio del Comune.

4. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui ai commi precedenti, o le varianti aventi per oggetto edifici con destinazione diversa ai sensi dell'articolo 13, per i quali sia obbligatoriamente da reperire una quantità di aree per attrezzature e servizi pubblici superiore a quella determinata in origine, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per una variante del piano esecutivo, che tenga conto di quanto già realizzato.

5. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della presente convenzione di cui all'articolo 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune o sia autorizzata dal Comune.

ART. 13 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. Qualora su parte dell'area inclusa nel piano di lottizzazione siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo atto di assenso, sono reperate, oltre alle corrispondenti aree per UP anche le aree per attrezzature e servizi pubblici nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quanto precedentemente previsto per il dimensionamento del Piano Urbanistico Esecutivo.

2. E' facoltà del Comune, e sempre se previsto dalle disposizioni di leggi vigenti al momento della sottoscrizione della convenzione, disporre affinché tale conguaglio, solo per opere di US, ai sensi delle circolare MLP 28/10/1967 n. 3210 venga monetizzato, purché l'importo unitario non sia inferiore alla monetizzazione iniziale di cui all'articolo 11 della presente convenzione, rivalutata in base all'indice F.O.I. (famiglie di operai e impiegati) come rilevato dall'I.S.T.A.T. In tal caso l'importo del conguaglio della monetizzazione è versato prima del rilascio dell'atto di assenso o prima del trentesimo giorno dalla presentazione della denuncia di inizio attività.

3. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree per attrezzature e servizi pubblici in eccedenza, con conguaglio a favore dei lottizzanti, non si procede ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione. Ciò sia in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione che per il divieto alla diminuzione degli spazi ad uso pubblico, nonché in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti dalla collettività rappresentata dal Comune in seguito alla stipula della convenzione.

4. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai mutamenti di destinazione d'uso, anche senza opere di modificazione o aggiuntive, compatibili con la normativa urbanistica vigente, relativi ad edifici in corso di costruzione o già ultimati, che siano richiesti, rilevati o comunque effettuati nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori assentiti.

ART. 14 - COLLAUDO DELLA LOTTIZZAZIONE

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altro adempimento costruttivo, i lottizzanti presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere realizzate dal Consorzio sono collaudate a cura del Comune e a spese dei lottizzanti che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta nella misura stabilita dai parametri minimi vigenti al momento del collaudo, oltre agli oneri accessori e connessi.
2. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro tre mesi dalla 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 negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.
3. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui all'articolo 10, comma 7, della presente convenzione, e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali delle reti e degli impianti di cui all'articolo 7. In difetto il Comune, previa diffida ai lottizzanti, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese dei lottizzanti, per il tramite del Consorzio; tale adempimento resta obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo.
4. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata dei lottizzanti o a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune per esigenze proprie quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere. Ai collaudi parziali non si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo di cui al comma 2.

ART. 15 - CESSIONE GRATUITA DI AREE AL COMUNE

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature e servizi pubblici previste dalla convenzione sono cedute in forma gratuita al Comune direttamente sin d'ora con la firma della convenzione.
2. Col presente atto i Sigg. _____ cedono senza corrispettivo al Comune di Molfetta per il quale accetta il Dirigente _____ quanto segue: nude aree dei suoli siti in Molfetta
mappal__ ____, ____, ____ (foglio n. __);
mappal__ ____, ____, ____ (foglio n. __);
mappal__ ____, ____, ____ (foglio n. __);
come meglio identificati nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera _____
3. Le aree sono cedute e asservite all'uso pubblico libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie, liberi da persone e cose. I cedenti mettono il Comune nel possesso di quanto ceduto.
4. La cessione delle aree e l'asservimento all'uso pubblico è fatta senza alcuna riserva per cui, ferma restando la destinazione a standard ex DM 1444/68, sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il piano esecutivo e con la convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà

nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che i lottizzanti possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.

5. I lottizzanti si impegnano, e a tal fine assumono ogni onere conseguente, alla rettifica dei confini e delle consistenze delle aree cedute al Comune qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

6. Qualora per qualunque motivo, in sede di collaudo o comunque nei dieci anni successivi al medesimo, sia accertato che le aree cedute o da cedere al Comune, o asservite o da asservire all'uso pubblico, siano accertate in misura inferiore a quella prevista dalla presente convenzione, i lottizzanti sono obbligati in solido al reperimento e alla cessione gratuita a favore del Comune delle aree mancanti, nei termini indicati dallo stesso Comune. Il Comune, con adeguata motivazione, può disporre che in luogo del reperimento delle aree mancanti o delle quali non sia possibile l'utilizzazione, i lottizzanti procedano alla loro monetizzazione secondo quanto previsto dall'art.13 comma 2.

ART. 16 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune o già asservite all'uso pubblico, resta a carico dei lottizzanti, per il tramite del Consorzio, fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 14, comma 2, restando pertanto i lottizzanti, per il tramite del Consorzio, gli unici responsabili civili e penali per qualsiasi danno dovesse derivare a persone e cose per una cattiva custodia delle aree stesse.

2. Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'articolo 14, comma 4, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo.

3. Fanno eccezione alla disciplina di cui ai commi 1 e 2 gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere di urbanizzazione in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dai lottizzanti o dai loro aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati; tali interventi di riparazione, ripristino, sostituzione o manutenzione devono essere effettuati tempestivamente dai lottizzanti; ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia di cui all'articolo 10.

4. La rete di pubblica illuminazione non è attivata fino a che non sia stato ultimato almeno il 40 % dei volumi edificabili assegnati a ciascuna maglia.

5. Fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 14, comma 2, i lottizzanti devono curare l'uso delle opere di urbanizzazione realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, alle opere provvisoriale e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché ai provvedimenti cautelari relativi alla circolazione privata. Fino all'approvazione del collaudo finale o fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 14, comma 2, resta in capo ai lottizzanti ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione, anche qualora le opere e le relative aree siano già di proprietà del Comune.

6. E' data al Consorzio la facoltà di impedire la circolazione e l'accesso nel perimetro del Comparto a soggetti terzi non autorizzati dal Consorzio medesimo fino alla definitiva consegna al Comune di Molfetta di tutte le opere di urbanizzazione.

ART. 17 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di Piano Urbanistico Esecutivo e il progetto delle opere di urbanizzazione sono parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i lottizzanti, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui sopra quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.
2. Per tutta la durata della convenzione i lottizzanti si obbligano a fornire gratuitamente al Comune, anche su richiesta di terzi interessati o controinteressati, un numero di due copie degli elaborati di cui al comma 1, oltre a quelle già depositate in Comune o da depositare ai fini istituzionali.
3. La presente convenzione ha durata decennale.

ART. 18 - SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei lottizzanti.

ART. 19 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. I lottizzanti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. I lottizzanti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore Generale; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 e s.m.i. (*Non è da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti delle limitazioni del diritto alla detrazione, la cessione nei confronti dei comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scempero di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni di lottizzazione*) per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

ART. 20 - TRASFERIMENTO DEI LOTTI E ADESIONE DEI LOTTIZZANTI ALLA CONVENZIONE

I Componenti si impegnano ad inserire negli atti di trasferimento dei lotti apposite clausole atte a garantire la perfetta conoscenza da parte del lottizzante acquirente di tutte le clausole contenute nella presente convenzione ed accettarne i relativi effetti formali e sostanziali, specie per ciò che concerne il rilascio del permesso di costruire e del certificato di abitabilità, impegnandosi, altresì ad assumere in proprio tutte le dette norme e quelle connesse.

Tali clausole dovranno essere specificatamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'articolo 1341 del Codice Civile.

Gli atti di trasferimento dovranno essere notificati al Comune per la verifica dell'avvenuta osservanza di quanto innanzi.

ART. 21 - INADEMPIENZE

1. In caso di inadempienza dei comparenti ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, il Comune, previa messa in mora, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori ed il rilascio dei permessi di costruire nella zona che, a suo giudizio, riterrà interessata dalle inadempienze nonché procedere d'ufficio in danno della parte inadempiente, previo formale preavviso di quindici giorni.

2. Avvenuto l'adempimento o l'esecuzione in danno e previo rimborso delle spese sostenute dal Comune, saranno revocati i provvedimenti di sospensione del rilascio dei permessi di costruire.

3. Il Comune potrà, inoltre, dichiarare in danno dei comparenti la decadenza della presente convenzione per la parte non eseguita nei seguenti casi:

- a) l'esecuzione di opere di urbanizzazione in sostanziale difformità rispetto ai progetti approvati con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della convenzione;
- b) il rifiuto di stipulare gli atti di cessione delle aree delle opere così come previsto dalla convenzione e non cedute con il presente atto;
- c) la mancata reintegrazione nel termine fissato dal Comune della fideiussione di cui all'articolo 10;
- d) il mancato adempimento degli obblighi in materia di imposta inerenti alla presente convenzione o ad essa conseguenti, nonché di quelli relativi ad altri atti da stipulare con il Comune o con altri Enti interessati a norma della presente convenzione;
- e) il mancato inserimento da parte dei comparenti nei contratti di vendita dei lotti delle clausole di cui all'articolo 20;
- f) la variazione della destinazione d'uso delle aree così come da progetto approvato dalla Commissione Edilizia;
- g) le reiterate e gravi violazioni delle norme contenute nella presente convenzione.

4. La dichiarazione di scadenza, totale o parziale, mentre comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti ai comparenti per effetto della convenzione, determinerà altresì l'acquisizione di diritto da parte del Comune della piena proprietà e disponibilità delle opere, manufatti ed impianti di cui agli articoli precedenti senza alcun obbligo da parte del Comune medesimo a rimborsi di qualsiasi natura e salvo, in ogni caso, il risarcimento dei danni.

5. Qualora si tratti di inadempienze riferibili ad un singolo lotto, il Comune adotterà i provvedimenti di cui al primo comma limitatamente ad esso inadempiente.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

I Lottizzanti

per il Consorzio

il Comune