

Repertorio n. _____

Raccolta n. _____

- CONVENZIONE EDILIZIA -

**MAGLIA MERCATO FABBRICATO TRA LE VIE NINO BIXIO VIA G. PANUNZIO e VIA
PARADISO**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladodici, il giorno _____ del mese di dicembre 2012

In Molfetta, alla Via Martiri di Via FANI n. 2/A , presso la sede Comunale ivi richiesto. Innanzi a me dott. _____, Notaio in _____, con studio in _____ n. _____, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di _____, senza l'assistenza dei testimoni cui le parti hanno rinunciato, di comune accordo e col mio consenso,

sono presenti

BALDUCCI ing. Vincenzo, nato a Molfetta il 07 giugno 1953, domiciliato presso il Comune di Molfetta, il quale interviene al presente atto in qualità di Dirigente del Settore Territorio " ad Interim" del:

COMUNE DI MOLFETTA, codice fiscale: 00306180720, a quest'atto autorizzato ad intervenire ai sensi dell'articolo 73, comma 3, dello Statuto Comunale;

SALVEMINI Saverio, nato a Molfetta il 10 dicembre 1937, residente a Grottaglie, in Via Grazia Deledda n. 27, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di titolare dell'omonima ditta individuale iscritto al Registro delle Imprese di Taranto, con sede in Grottaglie, in via Grazia Deledda n. 27, numero di codice fiscale SLVSVR37T10F284F Partita IVA 00418900734.

Detti comparenti della cui identità personale io notaio sono certo, convengono quanto segue:

PREMESSO

- che il sig. SALVEMINI Saverio, titolare dell'omonima impresa è proprietaria del suolo edificatorio ricadente nel P.R.G.C. del Comune di Molfetta e nel Piano Particolareggiato della " Maglia Mercato" dell'area urbana, sita nel Comune di Molfetta , della superficie reale complessiva di are 05 e centiare 38, confinante complessivamente con Via Nino Bixio, prolungamento Via G. Panunzio e via Paradiso censita al N.C.T. del detto Comune, come segue:

- foglio **54**, particella **1144**, di centiare 27 (ventisette);
- foglio **54**, particella **742**, di are 2 (due) centiare 90 (novanta);
- foglio **54**, particella **1461**, di are 1 (uno) centiare **93** (novantatre);
- foglio **54**, particella **1485**, di centiare 6 (sei);

Confinante con mappali 107, 1143, via Paradiso, Comune di Molfetta ex area Mercato e via Nino Bixio

Pervenuti alla ditta **SALVEMINI Saverio**, per la part.la **742** con atto di compravendita rogito notaio Domenico COLELLA in data 3/10/1992, rep. n. 183470, registrato a Bari il 19 ott. 1992 al n. 12876; per la part.la **1144** per atto notaio Stellacci del 14/10/2008 rep. 37816 registrato il 29/10/2008 al n. 9206; per la part.la **1461** atto di cessione di area a

seguito di gara d'asta rogito del 6 marzo 2008 per notaio Francesco Stellacci rep. 37035 reg.to al n. 3019 del 4/4/2008; per la part.la **1485** rogito del 29 marzo 2010 per notaio Francesco Stellacci rep. 39820 reg. al n. 7136 del 20/4/2010.

- che il suddetto comparente è proprietario, degli immobili ricadenti nel Piano Particolareggiato, Maglia ex Mercato del P.R.G.C. del Comune di Molfetta, approvato con delibera di Giunta Regionale n. 527 in data 10 maggio 2001, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n. 96 del 4 luglio 2001 e ricadente in "Zona residenziale di completamento urbano 'B' (edificato esistente) ovvero in sottozona 'B/4', sottoposto alla normativa tecnica di cui all'art. 33.4 delle N.T.A., meglio identificato nella planimetria che si allega al presente atto **sotto la lettera "A"** e hanno predisposto la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni, secondo il progetto redatto dagli Ingg. Nicola e Francesca CALDAROLA con studi professionali rispettivamente in Molfetta Via Ricasoli n. 67 e al Corso Umberto n. 84;

- che su detto progetto è stato acquisito a completamento dell'istruttoria il parere favorevole meritevole di approvazione da parte del Dirigente Settore Territorio in data 26 aprile 2011;

- che a seguito della successiva integrazione documentale presentata in data 29/5/2012 mediante deposito dell'atto di modifica del vincolo a parcheggio per notaio Pasquale De Candia dell'8 agosto 2012 repertorio n. 2259 reg.to a Bari il 21/08/2012 al n. 22870, veniva rilasciato il **permesso di costruire n. 2022** in data **3 settembre 2012**, mancante della stipula dell'atto di convenzione;

- che per la realizzazione del siffatto edificio il comparente è pronto ad assumere i relativi impegni con le prescrizioni ed i criteri risultanti dalle norme anzidette nonchè di quelle dettate dalle N.T.A. del P.P.E. citato.

TUTTO CIO' PREMESSO

tra i comparenti come sopra costituiti, si conviene e si stipula quanto appresso:

art. 1) Oggetto della Convenzione

La narrativa che precede è parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

La convenzione ha per oggetto l'urbanizzazione del suolo di proprietà del comparente, situato in Molfetta ubicato e definito come in premessa. Della convenzione fanno altresì parte le norme tecniche di esecuzione annesse al PPE Maglia Mercato.

Le opere, gli impianti, i manufatti realizzati in esecuzione della convenzione non potranno essere modificati se non previo formale consenso del Comune.

art. 2) - Opere di Urbanizzazione

Il comparente, proprietario dei terreni costituenti il comprensorio indicato in premessa e che, nel seguito sarà indicato semplicemente come "comparente" si impegna, in attuazione ai richiamati progetti di

costruzione, nonché in conformità alle disposizioni contenute nei successivi articoli, alla realizzazione a sua cura e spese delle opere di urbanizzazione primaria, nonché alla manutenzione delle medesime, sino alla consegna formale delle stesse al Comune di Molfetta, come appresso meglio specificato.

Urbanizzazione primaria:

a) realizzazione della porzione di rete stradale pubblica interessante il comprensorio interessato dal progetto e riportata in planimetria, già allegata al presente atto sotto la lettera "A";

b) costruzione di tutte le opere di allacciamento alla fognatura, atte ad assicurare un corretto allontanamento o smaltimento delle acque usate, in conformità alle disposizioni dei Settori Tecnici Comunali competenti nonché dell'A.Q.P.;

c) costruzione - d'intesa con l'E.N.EL. - della rete di distribuzione dell'energia elettrica per uso privato con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art. 4;

d) pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria con scomputo di quelle eventualmente realizzate in proprio nella misura determinata dal Settore Territorio prima del ritiro del permesso di costruire corrispondente a mq. 1120.32 x €. 21,40 pari ad €. 23.974,85

e) il comparente, come da impegno già assunto nell'atto di cessione, per notaio Francesco Stellacci del 6 marzo 2008 rep. 37035 reg. a Bari il 4/4/2008 al n. 3019, dovrà sistemare a sua cura e spese, con la massima diligenza l'area a sud prospiciente la particella 1461 della superficie di mq. 369 individuata in planimetria in allegato al presente atto sotto la lettera "_", ricadente nel "ex Mercato generale Ortofrutticolo" già di proprietà del Comune di Molfetta, demolendo tutte le opere ivi esistenti quale sede stradale del prolungamento di Via G. Panunzio verso Via Paradiso, muro di recinzione del Mercato e quant'altro occorra a propria cura, con oneri posti al 50% a carico del Comune e 50% a carico del comparente, entro il termine massimo di ultimazione della costruzione e prima del rilascio del certificato di agibilità.

f) pagamento del contributo sul costo di costruzione così come previsto dalla legge 10/77 nella misura determinata dal Settore Territorio al momento del ritiro del permesso di costruire pari a :

commerciale e direzionale mq. 148,91 x €. 36,65 = €. 5.457,55

residenziale mq. 1086,52 x €. 12,75 = €. 13.853,13

Art. 3) - Impianto per l'acqua potabile, d'innaffiamento e antincendio.

Il comparente provvederà, a sua cura e spesa, ove sprovvista alla costruzione ed allacciamenti della rete idrica per i bisogni della popolazione da insediare nel fabbricato ed al successivo collegamento della rete stessa con l'acquedotto comunale, essendone la zona servita.

Art. 4) - Impianti di energia elettrica.

Per quanto riguarda i servizi elettrici il comparente assume i seguenti impegni:

provvederà, a proprie spese, alla realizzazione degli impianti necessari alla distribuzione di energia elettrica.

L'esecuzione dei lavori sarà effettuata dall'E.N.E.L. o, qualora questi lo consenta, dal componente sotto il controllo tecnico del predetto Ente e, quindi, con collaudi in corso d'opera e collaudo definitivo da eseguirsi a cura dell'Ente.

Art. 5) - Urbanizzazione secondaria.

Il componente per quanto riguarda la quota di urbanizzazione secondaria da porre a suo carico provvederà a corrispondere al Comune il contributo per opere di urbanizzazione secondaria nella misura determinata dal Settore Territorio prima del ritiro del permesso di costruire, ovvero per superficie complessiva pari a mq. 1120.32 x €. 31,20 pari ad €. 34.953,98.

Art. 6) - Trasferimento degli stabili e adesione degli acquirenti alla convenzione.

Il componente si impegna ad inserire negli atti di trasferimento degli stabili apposite clausole atte a garantire la perfetta conoscenza da parte dell'acquirente di tutte le clausole contenute nella presente convenzione e ad accettarne i relativi effetti formali e sostanziali, specie per ciò che concerne il rilascio del permesso a costruire e di agibilità impegnandosi ad osservare ed assumere in proprio tutte le dette norme e quelle con esse connesse.

Tali clausole dovranno essere specificatamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art. 1341 C.C.

Art 7) - Inadempienze

A tutela di eventuali inadempienze il componente deve contrarre polizza fideiussoria a garanzia delle opere a farsi del valore di €. _____.

In caso di inadempienza da parte del componente o suo successivo avente causa, ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, il Comune, previa messa in mora, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori nonchè procedere d'ufficio in danno della parte inadempiente, previo formale preavviso di 15 (quindici) giorni, ricorrendo per le spese alla polizza fideiussoria prestata.

Avvenuto l'inadempimento o l'esecuzione in danno e previo rimborso delle spese sostenute dal Comune, saranno revocati i provvedimenti di sospensione del rilascio del permesso a costruire.

Il Comune potrà, inoltre, dichiarare, in danno del componente, la decadenza della presente convenzione per la parte non eseguita.

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

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

Art. 8) - Clausola compromissoria

Tutte le contestazioni che potessero sorgere sull'entità e sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste nella presente convenzione saranno decise, con le modalità previste dal codice di procedura civile, da un collegio arbitrale composto da un magistrato, con funzioni di Presidente, nominato dal Presidente del Tribunale di Trani, e da due arbitri nominati rispettivamente dal Comune e dal Comparsente.

In deroga a quanto sopra, la parte attrice ha facoltà di escludere la competenza arbitrale proponendo la domanda davanti al giudice competente, a norma delle disposizioni del codice di procedura civile.

La parte convenuta nel giudizio arbitrale ha facoltà, a sua volta, di escludere la competenza arbitrale.

A questo fine, entro 60 (sessanta) giorni dalla notificazione della domanda di arbitrato, deve notificare la sua determinazione all'altra parte, la quale, ove intenda proseguire il giudizio, deve proporre domanda al giudice competente a norma del comma precedente.

Art. 9) - Garanzie

A garanzia della puntuale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. 2, poste a carico della ditta comparsente viene consegnata al Comune di Molfetta una polizza fideiussoria di importo pari ad €. _____ rilasciata dalla _____ filiale di _____-.

Si da atto che nel contratto fideiussorio è stata inserita la specifica clausola che impegna la ditta garante a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune con esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'art. 1944 del C.C. e senza attendere la pronuncia del Giudice. La detta fideiussione potrà essere sostituita in qualsiasi momento da cauzione di eguale ammontare in titoli di Stato o garantiti dallo Stato i cui eventuali interessi fruttiferi saranno a favore del depositario, fermi restando gli obblighi di aumento e integrazione avanti previsti.

Art. 10) Trascrizione

La presente convenzione sarà trascritta integralmente in tutti i suoi articoli.

Le spese del presente atto e sue conseguenti sono a carico del comparsente.

Art. 11) Dichiarazione finale.

Per ogni altra condizione non prevista nella presente convenzione si fa espresso riferimento alle disposizioni contenute nella legge 6/8/67 n. 765 e successive modificazioni ed integrazioni.