

SCHEMA DI CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI MOLFETTA, I PROPRIETARI  
CONSORZIATI E IL PRESIDENTE DEL CONSORZIO DEL COMPARTO N." “

Schema aggiornato a seguito delle D.C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ con l'ulteriore  
integrazione della D.C.C. n.34 del 14 maggio 2007 come rettificata e integrata dalla D.C.S.  
n.36 del 10/4/2008

Premesso che:

- il Comune di Molfetta è dotato di PRG approvato in via definitiva con deliberazione della Giunta Regionale n.527 del 10 maggio 2001, pubblicata sul BURP n.96 in data 04 luglio 2001;
- il PRG prevede l'edificazione nelle nuove zone di espansione C/I mediante lo strumento attuativo del Piano di Comparto, con un indice di fabbricabilità di comparto "omogeneo" pari a 0.87 mc /mq;
- tutte le aree comprese nel perimetro del comparto, indipendentemente dalla destinazione d'uso prevista, concorrono, secondo quote proporzionali, alla formazione dei volumi costruibili, secondo il valore dell'indice di comparto;
- secondo le norme del PRG il 60% dei volumi complessivi espressi dal Comparto devono essere destinati ad edilizia residenziale pubblica (edilizia agevolata, edilizia convenzionata, edilizia sovvenzionata, ecc) ;
- un'altra quota pari al 40% della volumetria totale è destinata alla edilizia privata;
- sempre prima dell'approvazione del PRG, il C.C. con deliberazione n° 51/1998 aveva adottato un piano straordinario di edilizia economico popolare relativamente ai comparti 1,2,3,14,15,16 approvato definitivamente con deliberazione del C.C. n. 84/1998;
- prima dell'approvazione del PRG, il C.C. con deliberazione n.114/98 aveva adottato un piano per l'edilizia economico - popolare ex legge 167/62 e legge 865/71 relativamente ai comparti 4,5,6,7,8,9 e 17 approvato definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n.59/01;
- con deliberazione del C. C. n.65 (Comparto 10, 11, 12 sub A) e del 20/09/2005 n.66 (Comparto13 sub A) in data 20/09/2005 il Consiglio Comunale ha approvato una

variante di aggiornamento del piano per l'edilizia residenziale pubblica ex legge 167/62 e legge 865/71 per i Comparti 10, 11, 12 e 13;

- tutti i piani di edilizia residenziale pubblica hanno individuato all'interno due sub compartimenti ( A e B): il primo – sub comparto A – contiene una volumetria pari al 60% della volumetria attribuibile all'intero comparto e l'intera volumetria destinata all'edilizia residenziale pubblica; il secondo – sub comparto B – contiene il 40% della volumetria attribuibile all'intero comparto e l'intera volumetria destinata all'edilizia privata.
- tutte le aree comprese nel sub-compartimento A e tutte le aree comprese nel sub-compartimento B, destinate ad urbanizzazioni primarie e secondarie sono soggette, le prime, ad espropriazione per pubblica utilità o cessione bonaria e saranno indennizzate anche secondo quanto previsto dal D.P.R. 327/2001 e successive modificazioni, integrazioni e sostituzioni, le seconde a cessione gratuita.
- in data \_\_\_\_\_ è stato costituito il Consorzio tra i proprietari del comparto n. \_\_\_\_\_ che in base al 5° comma dell'art.27 della Legge 166/2002 rappresentano il \_\_\_\_\_ dell'imponibile catastale dell'intero comparto e, in base al 1° comma lettera b) dell'art.16 della L.R. n.20/2001 il \_\_\_\_\_ dell'intera superficie catastale del comparto che prevede quale mandatario del consorzio, relativamente a tutte le competenze oggetto dello stesso, il Presidente sig. \_\_\_\_\_;
- in data con istanza prot.n. \_\_\_\_\_ il Consorzio secondo quanto previsto dall' art. dello Statuto n. \_\_\_\_\_ ha presentato il progetto del Comparto n. \_\_\_\_\_;
- il progetto del Comparto è stato esaminato dal responsabile del procedimento con parere favorevole in data \_\_\_\_\_ e il Dirigente Settore Territorio ha espresso parere favorevole in data \_\_\_\_\_;
- il C.C. con deliberazione n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ ha approvato il progetto del comparto n. \_\_\_\_\_ in cui è stato riportato lo stralcio del Piano art. 51 o del Piano di Zona 167 approvato dal Comune;
- per l'attuazione coordinata dell'intero comparto è necessario che il Comune acquisisca le aree e i diritti volumetrici destinate all'edilizia residenziale pubblica;
- i proprietari e il Consorzio in cui gli stessi sono riuniti si sono dichiarati disponibili alla cessione volontaria delle aree con le modalità che precedono e gli stessi

hanno acconsentito ed accettato la localizzazione distributiva edificatoria dell'intero comparto, sia quella del sub comparto A, sia quella del sub comparto B, come sopra operata;

o l'intero comparto residenziale n. \_\_\_\_ (parte pubblica e privata) è di mq. \_\_\_\_\_;

o si evidenzia la necessità di attuare le due parti del comparto (parte pubblica e parte privata) in maniera coordinata ;

tutto ciò premesso

tra il Comune di Molfetta per il quale agisce il Dirigente del Settore Territorio sig \_\_\_\_\_, e il sig. \_\_\_\_\_,

in qualità di Presidente del Consorzio del Comparto per tutte le competenze comprese nell'oggetto del consorzio stesso ( *specificare a seconda dei casi se il presidente è legittimato ad intervenire per Statuto, da una decisione dell'assemblea totalitaria dei Consorziati o da una procura speciale - questi ultimi casi nel caso in cui ceda le aree*) e i sigg.ri \_\_\_\_\_ in qualità di proprietari consorziati i quali intervengono per perfezionare a favore del Comune di Molfetta la cessione bonaria, dietro corrispettivo dell'indennità di espropriazione, delle aree da destinare ad edilizia residenziale pubblica (edilizia agevolata, edilizia convenzionata, edilizia sovvenzionata, ecc) e del 60% dell'intera volumetria edilizia del Comparto nonchè per la cessione gratuita al medesimo Comune delle aree facenti parte del sub - Comparto B e destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ( *ipotesi da contemplarsi solo se il potere di cedere tali aree non sia stato conferito al Presidente del Consorzio con assemblea totalitaria o procura speciale* ).

## SI CONVIENE

### ART. 1

Le premesse formano parte integrante ed essenziale del presente atto ed hanno valore di patto.

### ART. 2

CESSIONE DELLE AREE E DELLE VOLUMETRIE RICADENTI NEL SUB COMPARTO "A" E DESTINATE A EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

I Sigg. come di seguito indicati, tutti proprietari dei suoli facenti parte del comparto N. \_\_\_\_ (

e/o il Presidente del Comparto) cedono bonariamente ed ad ogni effetto di legge al Comune di Molfetta le aree descritte e meglio evidenziate in colore rosso nell'allegata planimetria destinate all'edilizia residenziale pubblica (edilizia agevolata, edilizia convenzionata, edilizia sovvenzionata, ecc) come di seguito elencate.

Il sig./I sigg. e/o la/le ditta/e e/o il Presidente del Consorzio \_\_\_\_\_ proprietari\_/comproprietari\_ dell'area (riportare anche eventuali fabbricati) riportata in catasto al FG. \_\_\_\_\_ P.LLA \_\_\_\_\_ della superficie complessiva catastale di mq \_\_\_\_\_ e misurata di mq \_\_\_\_\_ cedono la nuda area delle dette particelle (aggiungere se del caso: unitamente al /ai fabbricato/i) e la volumetria del 60% esprimibile dalle stesse e pari a mq \_\_\_\_\_ x 0,87 mc/mq x 0,60 = mc \_\_\_\_\_

#### ART. 2bis

#### CESSIONE DELLE VOLUMETRIE DESTINATE ALL'E.R.P. E RELATIVE ALLE AREE RICADENTI NEL SUB COMPARTO "B"

Il signore/ I signori e/o la/le ditta/e di seguito elencat\_ cedono bonariamente ed ad ogni effetto di legge al Comune di Molfetta che, come rappresentato, accetta ed acquista il 60% della volumetria dei suoli ricadenti nel sub comparto "B" che le proprietà esprimono.

Il sig./I sigg. \_\_\_\_\_ proprietario/comproprietari dell'area (riportare anche eventuali fabbricati) riportata in catasto al FG. \_\_\_\_\_ P.LLA \_\_\_\_\_ della superficie complessiva catastale di mq \_\_\_\_\_ e misurata di mq \_\_\_\_\_ cedono il 60% della volumetria che esse esprimono pari a: mq \_\_\_\_\_ x 0,87 mc/mq x 0,60 = mc \_\_\_\_\_

#### ART.3

#### INDENNITÀ PER LA CESSIONE BONARIA DI AREE E CUBATURE DESTINATE ALL'E.R.P. E RELATIVE A SUOLI RICADENTI NEL SUB COMPARTO "A"

Il corrispettivo per la cessione delle aree di cui all'art. 2 è stato determinato secondo i verbali di consistenza redatti dai tecnici incaricati e secondo le valutazioni eseguite dal Dirigente Settore Territorio.

In base alle determinazioni del Dirigente del Settore Territorio e secondo il decreto di

determinazione dell'indennità provvisoria ai proprietari che cedono le aree nude e le volumetrie relative ai suoli ricadenti nel sub comparto "A" spettano le indennità di seguito riportate.

Il sig./I sigg. e/o la/le ditta/e \_\_\_\_\_  
proprietari\_/comproprietari\_ dell'area (*riportare anche eventuali fabbricati*) riportata in catasto al FG. \_\_\_\_\_ P.LLA \_\_\_\_\_ della superficie complessiva catastale di mq \_\_\_\_\_ e misurata di mq \_\_\_\_\_ per la cessione della nuda area delle dette particelle (*aggiungere se del caso: unitamente al /ai fabbricato/i*) unitamente alla volumetria del 60% esprimibile dalle stesse e pari a mq \_\_\_\_\_ x 0,87 mc/mq x 0,60 = mc \_\_\_\_\_ riceveranno un'indennità pari a Euro \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) di cui euro \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) per l'area e Euro \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) per le sovrastrutture;

#### ART. 3 bis

INDENNITÀ PER LA CESSIONE BONARIA DELLE CUBATURE DESTINATE ALL'E.R.P. E RELATIVE AI SUOLI RICADENTI NEL SUB COMPARTO "B"

Il corrispettivo per la cessione del 60% della volumetria espressa dalle aree di cui all'art. 2bis è così determinata:

Il sig./I sigg. e/o la/le ditta/e \_\_\_\_\_  
proprietari\_/comproprietari\_ dell'area (*riportare anche eventuali fabbricati*) riportata in catasto al FG. \_\_\_\_\_ P.LLA \_\_\_\_\_ della superficie complessiva catastale di mq \_\_\_\_\_ e misurata di mq \_\_\_\_\_ per la cessione della volumetria del 60% esprimibile dalle stesse e pari a mq \_\_\_\_\_ x 0,87 mc/mq x 0,60 = mc \_\_\_\_\_ riceveranno un'indennità pari a Euro \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ).

#### ART. 4

Gli importi predetti, di cui agli artt.3 e 3bis, corrispondono alle indennità tanto delle nude aree del sub comparto "A" che della complessiva volumetria per edilizia residenziale pubblica (edilizia agevolata, edilizia convenzionata, edilizia sovvenzionata, ecc) pari al 60% dell'intera volumetria realizzabile sul comparto. La somma complessiva sarà versata al Presidente del Consorzio (*ovvero agli aventi diritto*) che è stato autorizzato ad incassarla e a distribuirla, secondo le rispettive quote, a tutti i proprietari consorziati.

## ART 5

Il pagamento della indennità di cui al precedente articolo, avverrà, mediante mandato di pagamento, da emettersi entro e non oltre il \_\_\_\_\_ e comunque non prima del momento in cui la parte cedente fornisca la prova che:

- 1) le cessioni oggetto del presente atto siano trascritte senza che precedentemente siano stati trascritti, iscritti e/o annotati vincoli, pesi, formalità domande giudiziali, pignoramenti, servitù, privilegi et similia e/o ogni altro onere in genere;
- 2) che abbia la piena proprietà e completa disponibilità dei suddetti suoli;
- 3) che siano trascritti e volturati a favore delle parti cedenti tutti gli atti stipulati antecedentemente alla presente convenzione.

Le parti cedenti prendono atto che qualora non abbiano provveduto esattamente a quanto sopra descritto e qualora emergano circostanze di fatto, omissioni o dolo o si scoprono vizi nei documenti di natura tale che, se conosciuti o verificati prima avrebbero impedito la stipula del presente atto, o avrebbero fatti desistere il cessionario dalla stipula, il Comune:

- a) avrà diritto a non erogare alcunchè a titolo di indennità alla parte cedente, responsabile dei comportamenti di cui sopra;
- b) avrà diritto, ex art. 1456 c.c., a risolvere il presente contratto con semplice comunicazione scritta da inviare con raccomandata con ricevuta di ritorno alla residenza e/o al domicilio eletto nel presente atto dalle parti cedenti;
- c) avrà diritto a riscuotere immediatamente dalla parte inadempiente una penale pari ad un terzo dell'indennità dovuta alla stessa fatto salvo comunque il diritto di adire l'Autorità giudiziaria per la richiesta di liquidazione dei danni subiti.

In relazione alle suddette somme, le parti cedenti rilasciano al Comune di Molfetta, ora per allora, ampia e finale quietanza liberatoria di pieno saldo, con espressa rinunzia ad ogni diritto di ipoteca legale.

## ART 6

A seguito della cessione delle aree e delle volumetrie come innanzi specificate, il Comune lascia nella disponibilità del consorzio l'intera volumetria del 40% delle aree aderenti al comparto .Tale volumetria è pari a mq. \_\_\_\_ x 0.87 mc/mq x 0.4 = mc. \_\_\_\_\_ dovrà essere realizzata all'interno del sub comparto B, che è la parte del comparto riservato all'edilizia

privata.

#### ART 7

Tutti gli immobili sopra elencati sono ceduti dal Consorzio nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con usi, diritti, servitù attive e passive, se e in quanto esistenti e pertinenti.

#### ART. 8

La parte cedente garantisce la piena proprietà degli immobili ceduti, nonché la libertà degli stessi da ipoteche, censi, livelli, privilegi anche di natura fiscale, trascrizioni passive ed oneri reali in genere, liberi da persone e/o cose.

*N:B: - In caso di esistenza di ipoteche il proprietario dovrà dichiararlo ed esibire l'autorizzazione del creditore ipotecario ex art. 26, comma 3, del TU. approvato con decreto legislativo 8/6/2001 n.327).*

#### ART. 9

La proprietà e il possesso degli immobili come sopra ceduti sono trasferiti al Comune di Molfetta alla data di sottoscrizione del presente atto.

#### ART. 10

Con la cessione delle aree destinate ad edilizia residenziale pubblica e del volume corrispondente nella misura del 60% della volumetria complessiva del comparto si è adempiuto ad una delle norme tecniche di attuazione dei Piani di Comparto come definite dal PRGC.

#### ART. 11

L'attuazione del sub comparto di edilizia residenziale pubblica seguirà le norme stabilite con la deliberazione di C.C. n. 84/1998 relativamente ai comparti 1,2,3,14,15,16 e n.59/01 relativamente ai comparti 4,5,6,7,8,9 e 17 nonché deliberazione del C. C. n.65 (Comparto 10, 11, 12 sub A) del 20/09/2005 n.66 (Comparto13 sub A) in data 20/09/2005 di approvazione definitiva del Piano straordinario di edilizia residenziale pubblica o del Piano di Zona ex legge 167/62 e 865/71;

#### ART. 12

I proprietari dell'intero comparto riuniti in consorzio dovranno realizzare le volumetrie pari al 40% del volume complessivo del comparto.

Tale volumetria verrà realizzata con la costruzione dei corpi di fabbrica aventi la seguente tipologia:

(es. n.x edifici PT + 3 PS oppure n.xx case a schiera, ecc.) giusto Piano Urbanistico Esecutivo approvato definitivamente dal C.C. con delibera n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

#### ART. 13

Per la realizzazione delle predette unità immobiliari i proprietari consorziati di seguito elencati cedono gratuitamente al Comune di Molfetta, che accetta ed acquista, le nude aree di seguito descritte, destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nel progetto del sub comparto B, e precisamente:

Il sig./I sigg. e/o la/le ditta/e \_\_\_\_\_  
proprietari\_/comproprietari\_ dell'area (*riportare anche eventuali fabbricati*) riportata in catasto al FG. \_\_\_\_\_ P.LLA \_\_\_\_\_, meglio evidenziata in \_\_\_\_\_ nella planimetria allegata sotto la lettera \_\_\_\_ cedono la nuda area delle dette particelle (*aggiungere se del caso: unitamente al /ai fabbricato/i*) aventi superficie complessiva di mq \_\_\_\_\_ comprensiva della maggiorazione del 30% previsto dall'art.7 delle N.T.A. del P.R.G.C..

La cessione delle predette aree e l'asservimento all'uso pubblico è fatta senza alcuna riserva per cui 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 pubblico e patrimoniale, senza che i consorziati possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.

#### ART. 14

Ai fini del rilascio dei permessi di costruire relativi ai corpi di fabbrica in precedenza elencati i proprietari dovranno versare al Comune i relativi contributi di costruzione da determinarsi dopo l'approvazione dei progetti da parte del Dirigente Settore Territorio.

Si precisa che il contributo per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché del costo di costruzione sarà determinato dall'Ufficio, sulla base delle quote di urbanizzazione primaria e secondaria di cui alle tabelle parametriche approvate dal C.C. ed elaborate sulla base di quanto previsto nelle leggi regionali n.6/79 e n.66/79 e saranno oggetto di

adeguamento sulla base dei progetti esecutivi delle stesse opere da elaborarsi da parte del Comune.

#### ART. 15

Spetta al Comune provvedere alla realizzazione di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie relative all'intero comparto sia della parte pubblica, che della parte privata.

Il Comune provvederà alla redazione, del progetto esecutivo generale delle opere di urbanizzazione primaria per singoli comparti e/o per comparti contigui a cura dei tecnici comunali, che si potranno avvalere della collaborazione di tecnici esterni individuati dal Comune secondo il disposto dell'ex art. 17 L. 109/94 nonché degli art.90 e 91 D.Lgs 163/06.

Al fine di rendere agevole e coordinata esecuzione delle opere di urbanizzazione il progetto esecutivo generale delle opere di urbanizzazione primaria potrà comprendere anche comparti contigui e potrà essere realizzato per progetti stralcio corrispondenti ai singoli comparti.

Il Comune appalterà i lavori delle opere di urbanizzazione primaria per l'intero comparto e comunque secondo le disponibilità finanziarie.

Il Consorzio e/o i consorziati corrisponderanno al Comune, prima del rilascio di ciascun Permesso di Costruire, un quarto dell'importo degli oneri come successivamente determinato per ogni singolo edificio.

I tre successivi versamenti saranno di pari importo a cadenza semestrale, a decorrere dalla data di rilascio del Permesso di Costruire.

A garanzia delle somme residuali dovute e previste, i proprietari riuniti in consorzio ( e/o il Consorzio) presteranno apposita polizza assicurativa o fideiussione bancaria pari al doppio degli oneri di urbanizzazione da versare (vengono garantite anche le sanzioni amministrative cui dovessero incorrere per ritardato pagamento). Tali polizze o fidejussioni potranno essere rilasciate anche da soggetti terzi.

La fideiussione potrà essere ridotta proporzionalmente alle somme già corrisposte.

Sono a carico del consorzio le spese per:

- la realizzazione delle infrastrutture e gli impianti tecnologici privati interni al sub comparto "B";
- l'allacciamento dei fabbricati realizzati agli impianti tecnologici a rete urbana (acqua, fogna, energia elettrica, gas, telefono, ecc.)

- eventuali cabine ENEL .

Si precisa comunque che il rilascio del certificato di agibilità dell'edificato, sarà subordinato al totale completamento delle urbanizzazioni e al totale completo versamento delle somme di cui all'art. 14.

A seguito di pagamento dell'ultima rata prevista non si provvederà a svincolare la polizza relativa, se non previo accertamento che è stato rilasciato il certificato di agibilità.

*ART. 15 bis*

*Ricorrendo la condizione di cui al 2° comma dell'art.12 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., la realizzazione di tutte le urbanizzazioni primarie relative all'intero comparto sia della parte pubblica, che della parte privata sarà affidata ai soggetti attuatori del comparto.*

*Il soggetto attuatore potrà, altresì, ottenere lo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria obbligandosi a realizzare le opere di urbanizzazione secondaria previste dai piani vigenti.*

*Le opere saranno realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione nel rispetto dei principi stabiliti dall'art.2, comma 5 della legge n.109/1994 ed, ora, dal vigente Codice dei Contratti (D. Lgs. 12 aprile 2006 n.163 come integrato dal D.Lgs. 11 settembre 2008 n.152).*

*Il soggetto attuatore titolare del permesso di costruire le O.U. realizzerà direttamente, nel rispetto delle forme di legge, le opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale degli oneri da corrispondere alla pubblica amministrazione, a titolo di contributo alle spese sostenute dalla collettività per la trasformazione del territorio, e in tal senso egli diviene a tutti gli effetti organo indiretto della P.A.*

*In tale veste di esecutore e costruttore di opere pubbliche da cedere alla collettività, si atterrà alle norme in tema di appalti di opere pubbliche in ossequio ai principi tipici dell'evidenza pubblica.*

*Il soggetto attuatore provvederà alla redazione del progetto esecutivo generale delle opere di urbanizzazione che potrà non essere limitato all'interno di una sola categoria di opere, ma interessare l'insieme delle due categorie che sono direttamente connesse e concorrono entrambe alle medesime finalità generali.*

*Laddove il costo delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare ecceda l'importo dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione primaria, il privato ha diritto ad ottenere lo*

*scomputo del relativo costo eccedente dalla quota parte dovuta a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria e viceversa.*

*Al fine di rendere agevole e coordinata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione il progetto esecutivo generale delle opere di urbanizzazione primaria potrà comprendere anche comparti contigui e potrà essere realizzato per progetti stralcio corrispondenti ai singoli comparti.*

*Il soggetto attuatore come stazione appaltante, appalterà i lavori delle opere di urbanizzazione primaria per l'intero comparto o sub comparto purchè funzionalmente autonomo.*

*Si precisa comunque che il rilascio del certificato di agibilità dell'edificato, sarà subordinato al totale completamento delle urbanizzazioni.*

*Le reciproche obbligazioni saranno riportate in un contratto di appalto redatto dal Settore Territorio e regolarmente registrato, come atto di regolamentazione della realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione.*

*Al fine di rafforzare il vincolo circa l'esecuzione delle opere di urbanizzazione nei tempi e modi pattuiti, il contratto fra titolare del permesso di costruire e comune deve prevedere forme di garanzia fidejussoria a prima richiesta, al fine di reperire in favore della P.A. i mezzi finanziari sufficienti per far fronte alle carenze d'esecuzione delle opere pubbliche ed allo scopo di realizzare direttamente le predette opere in sostituzione del proprietario inadempiente.*

*Nello stesso atto e ove ne ricorrano i presupposti, al soggetto attuatore potrà essere riconosciuto lo scomputo globale ed indifferenziato, indipendentemente dall'ascrivibilità delle opere alle categorie di opere di urbanizzazione primaria o secondaria elencate nei commi 7, 7 bis 8 dell'art. 16 del DPR 380/2001.*

#### ART. 16

I proprietari e/o il consorzio, sempre in qualità di mandatario dei proprietari consorziati, si impegnano ad inserire negli atti di trasferimento della proprietà delle aree apposite clausole atte a garantire la perfetta conoscenza, da parte degli aventi causa, 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 agibilità impegnandosi,

altresì, ad osservare ed assumere in proprio tutte le dette norme e quelle con esse connesse. Tali clausole dovranno essere specificatamente approvate dagli aventi causa ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile

#### ART. 17

Gli edifici che si andranno a realizzare saranno soggetti a verifiche, da parte del Comune, di rispondenza in corso d'opera e definitiva, rispetto ai progetti approvati e alle caratteristiche costruttive e tipologiche degli stessi.

#### ART. 18

In caso di inadempienza da parte dei proprietari riuniti in consorzio e/o degli aventi causa ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, il Comune, previa messa in mora, sospende l'esecuzione dei lavori e il rilascio dei Permessi di Costruzione nella zona che a suo giudizio riterrà interessata dalle inadempienze, nonché procederà d'ufficio in danno della parte inadempiente, previo formale preavviso di 15 giorni.

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

Il Comune, potrà, inoltre, dichiarare in danno dei proprietari e/o degli aventi causa la decadenza della presente convenzione per la parte non eseguita, nei seguenti casi:

- la mancata reintegrazione, nel termine fissato dal Comune, della fideiussione;
- 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;
- il mancato inserimento da parte dei proprietari negli eventuali contratti di vendita delle aree o dei volumi, delle clausole atte a garantire la piena conoscenza della convenzione;
- le reiterate e gravi violazioni delle norme contenute nella presente convenzione.

La risoluzione totale o parziale, comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti al consorzio, e o ai proprietari e/o agli aventi causa per effetto della convenzione, e il pagamento di una penale pari al 50% dell'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione dovuti.

#### ART. 19

La presente convenzione avrà validità per la durata di anni 10 (validità di un piano particolareggiato o di un piano di lottizzazione) dalla data di approvazione del P.U.E. del Comparto \_\_\_ ai sensi dell'art.17, secondo comma, della L.R. 27 luglio 2001 n.20.

Il Consorzio e/o i Consorziati, con la stipula della presente convenzione, si impegnano a realizzare le previsioni dello strumento urbanistico presentando l'istanza di Permesso di Costruire per ciascun edificio e per le infrastrutture private entro e non oltre un anno a decorrere dalla stipula della presente convenzione.

Qualora nei tempi indicati gli aventi titolo non presentino istanza di Permesso di Costruire singolarmente o riuniti in Consorzio, la presente convenzione si intenderà risolta con le conseguenze riportate nell'ultimo comma dell'articolo 18.

#### ART. 20

Tutte le contestazioni che potranno sorgere in ordine all'esecuzione della presente convenzione saranno decise dinanzi al Giudice competente.

Le opere di urbanizzazione secondaria saranno realizzate dal Comune sulla base dei progetti esecutivi *o in alternativa, ricorrendo la fattispecie prevista dal precedente art.15 bis, dal soggetto attuatore.*

#### ART. 20 bis

*(solo in caso di esproprio)* La cessione degli immobili da parte del Consorzio avviene a norma e per gli effetti dell'art. 12 della Legge 22 ottobre 1971 n.865 e successive modificazioni, integrazioni e sostituzioni.

#### ART. 21

Alle presenti cessioni sono applicate le disposizioni della Legge 413/1991 art.11, se ed in quanto applicabile.

#### ART. 22

Il Consorzio o i suoi aventi causa si impegnano a presentare progetti architettonici che dovranno uniformarsi alla composizione urbanistica e tipologica del Piano esecutivo del sub comparto "B".

#### ART. 23

Il Consorzio si impegna a rispettare e a concordare con l'Amministrazione un piano tecnico normativo per scegliere un sistema di arredo urbano delle aree private che qualifichi e renda

riconoscibili gli interventi di nuova edificazione attuando omogeneità e coordinamento soprattutto nei seguenti aspetti:

- piano per il verde attrezzato, e per il verde lungo le strade e le piazze private, di nuova edificazione;
- piano del colore inteso come piano di coordinamento per il controllo degli aspetti di finitura cromatica ed estetica per gli interventi di nuova edificazione;

Le parti concordemente evidenziano la necessità di coordinare gli interventi edificatori sugli spazi pubblici e il controllo degli aspetti e dei valori estetici, secondo le indicazioni del Settore Territorio

Le norme tecniche di attuazione dei comparti dovranno essere attuate dai proprietari e dai costruttori oltre che rispettate ed applicate dai tecnici nella fase di progettazione ed esecuzione dell'opera, pena l'imposizione delle stesse a cura dell'Amministrazione e a spese dei proprietari.

#### ART. 24

Per ogni altra condizione non prevista nella presente convenzione si fa espresso richiamo alle disposizioni contenute nelle NTA del PRGC, nelle leggi n. 765/67, n. 10/77 e alla Legge Regionale n. 56/80, al D.P.R. 380/2001 e alla Legge Regionale n.20/01 e successive modificazioni e integrazioni

#### ART. 25

Ai sensi dell'articolo 30, secondo comma, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 recante il T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, si allega al presente atto sotto la lettera "\_\_\_" certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Molfetta in data relativi ai terreni oggetto del presente atto.

Le parti cedenti dichiarano che dal rilascio di detto certificato non sono intervenute nel suddetto Comune modificazioni degli strumenti urbanistici.

Dichiarano le parti che non è stata fino ad oggi trascritta nell'Ufficio dei Registri Immobiliari competente alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata.

I comparanti mi dichiarano che, così come risulta dal detto certificato di destinazione urbanistica, gli immobili oggetto delle cessioni e delle regolamentazioni di cui innanzi

ricadono nel comparto \_\_\_\_\_ del PRGC con destinazione \_\_\_\_\_ (zone di \_\_\_\_\_)  
secondo gli indici riportati nello stesso certificato di destinazione urbanistica.

#### ART. 26

I componenti mi dichiarano che i suoli descritti negli artt. precedenti della presente convenzione e ceduti gratuitamente al Comune esclusivamente per quanto attiene alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzarsi dal Comune, in quanto ceduti privi della volumetria che essi esprimono, vengono valutati in euro \_\_\_\_\_ per metro quadrato e complessivamente quindi per mq \_\_\_\_\_ x Euro/mq \_\_\_\_\_ = Euro \_\_\_\_\_ salvo la determinazione di nuovi importi ai sensi di legge.

#### ART. 27

I componenti mi dichiarano che le cessioni volontarie di aree effettuate con le pattuizioni contenute negli artt. precedenti del presente atto godono delle agevolazioni fiscali vigenti alla data di sottoscrizione della presente convenzione.

#### ART. 28

Le parti chiedono le agevolazioni fiscali di cui all'art. 32 del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601.