



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

Aggiornamento gennaio 2016

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; _____, ingegnere, nato a _____ il _____, domiciliato presso il Comune di Molfetta, il quale interviene nel presente atto nella qualità di Dirigente 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 18" costituito tra i proprietari di aree ricadenti nel Comparto 18 del P.R.G.C. del Comune di Molfetta costituitosi con atto del 08/06/2005 a rogito notaio Olga Camata, repertorio n. 32401, raccolta n.6650.

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 142.761,40 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 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:
parere favorevole con prescrizioni da parte di RFI, espresso con nota 35947 del 10 giugno 2013;
parere favorevole con prescrizioni da parte di AdB, espresso con nota 818 del 26 gennaio 2015;
parere favorevole con prescrizioni da parte dell’Ufficio Sismico e Geologico della Regione Puglia, espresso con nota 21754 del 15 settembre 2015;
decreto di non assoggettabilità a VAS del commissario ad Acta, con prescrizioni, del 29.09.2015.
- d. che nell’ambito del predetto comparto edilizio n.18 è prevista la realizzazione di una volumetria complessiva di mc. 189.917,40.
- e. che le condizioni per la stipula del presente atto di convenzione sono le seguenti: cessione gratuita delle aree per urbanizzazioni e standard a favore del Comune di Molfetta così come individuate nel P.U.E. di comparto approvato; cessione gratuita a favore del Comune di Molfetta delle volumetrie non residenziali e delle relative aree di sedime, così come stabilito all’art. 15, comma 1, lett. b) della presente convenzione, come individuate nello schema planimetrico della sistemazione urbanistica aggiornata allegato alla presente sub lettera a).

VISTI

- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 in data 22.10.2012, 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. I proprietari lottizzanti non aderenti al Consorzio alla data di stipula del presente atto dovranno convenzionarsi previa adesione al Consorzio stesso. In caso di mancata adesione volontaria il Comune attiverà le procedure coattive previste dalla legge.

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 cinque 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) e delle volumetrie non residenziali di cui all'art. 15, comma 1, lett. b) della presente convenzione con le relative aree di sedime, 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 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 cui al precedente periodo i lottizzanti devono presentare richiesta dei Permessi di Costruire degli interventi previsti dal Piano e devono ritirarlo entro sei mesi 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, previa verifica del Settore dei LL.PP e salvo quanto disposto dal successivo comma 4.
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.
4. È data facoltà al Consorzio di rinunciare all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria che, in tal caso, saranno eseguite, entro i termini di legge, a cura e spese del Comune il quale curerà anche l'esecuzione, sempre a sue spese, di quelle indicate al successivo articolo 7. Nel caso in cui il Consorzio si avvalga di tale facoltà, gli oneri di urbanizzazione primaria saranno pagati, a titolo definitivo, in base alle tabelle parametriche vigenti al momento del rilascio di ciascun permesso di costruire. Qualora il Consorzio si avvalga di tale facoltà, dovrà formalmente farne pervenire comunicazione al Comune, con allegata delibera assembleare, prima della stipula della presente convenzione il cui testo definitivo verrà di conseguenza adeguato dal Dirigente del Settore Territorio del Comune di Molfetta con propria determinazione dirigenziale.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. I proprietari lottizzanti, per il tramite del Consorzio, nel caso in cui quest'ultimo non si avvalga della facoltà prevista dal comma 4 dell'articolo 4, 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 non poste a carico dei proprietari lottizzanti è posta 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, 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;

Inoltre, nel caso in cui il Consorzio non si avvalga della facoltà prevista dal comma 4 dell'articolo 4, assumono anche gli oneri per l'esecuzione di:

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. Nel caso in cui il Consorzio non si avvalga della facoltà prevista dal comma 4 dell'articolo 4, 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. Nella stessa ipotesi indicata al comma precedente, qualora tale costo sia inferiore alla quota degli oneri determinata dal Comune, entro la scadenza di cui all'art. 3, comma 1, 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, nel caso in cui il Consorzio non si avvalga della facoltà prevista dal comma 4 dell'articolo 4, 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.

4. Il Comune si obbliga, a propria cura e spese, a mantenere la destinazione a verde pubblico delle aree cedute agli ai sensi dell'art. 15, comma 1, lett. c) della presente convenzione, integrando così gli standard urbanistici del PUE. Pertanto, le volumetrie non residenziali cedute al Comune ai sensi della lettera b) dello stesso comma non saranno edificate.

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, nel caso in cui quest'ultimo non si avvalga della facoltà prevista dal comma 4 dell'articolo 4, provvedono tempestivamente, e comunque entro novanta 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 assoltte, 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 apparecchiatura 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 - CESSIONI

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, le aree a standards comprese nel Piano Urbanistico Esecutivo e da cedere gratuitamente al Comune, sono così precisate:

verde attrezzato e attrezzature collettive di interesse comune per mq 39.808,87

parcheggi pubblici per mq 9.801,56

aree per viabilità di piano e di PRGC per mq 37.778,03

2. I proprietari lottizzanti, ciascuno per la propria quota pari al 11,942% (undici virgola novecento quaranta due per cento) della volumetria complessiva di nuova costruzione ad egli spettante, cedono, a titolo gratuito, volumetrie non residenziali, per un totale complessivo di mc 19.526,78, allocate nei fabbricati indicati con le sigle D-10, D-11, D-12 e D-1/2 nella tavola 7.1 della variante al PUE come indicati nello schema planimetrico aggiornato allegato al presente atto sub lettera a) per farne parte integrante e sostanziale. Allo stesso titolo, i proprietari lottizzanti cedono al Comune di Molfetta, prive di volumetria, le aree di sedime e pertinenziali degli stessi fabbricati come indicati nel predetto schema grafico, per un totale di mq _____.

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

1. Nel caso in cui il Consorzio non si avvalga della facoltà prevista dal comma 4 dell'articolo 4, 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. Nel medesimo caso, 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. Nel caso in cui il Consorzio non si avvalga della facoltà prevista dal comma 4 dell'articolo 4, i componenti o i loro aventi causasi 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. Nel caso in cui il Consorzio non si avvalga della facoltà prevista dal comma 4 dell'articolo 4, 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 pro-quota 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 pro-quota sia inferiore a quello determinato dal Comune sulla base delle tabelle parametriche vigenti al momento del rilascio del permesso di costruire, 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. Nel caso in cui il Consorzio non si avvalga della facoltà prevista dal comma 4 dell'articolo 4, per le costruzioni comunque assentite entro il termine di validità della presente convenzione, gli oneri per urbanizzazione primaria 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, le modificazioni planovolumetriche di modesta entità consentite dagli articoli 4 e 5 delle N.T.A. della variante al PUE

2. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al comma precedente, 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. Le varianti riguardanti gli edifici con destinazione diversa ai sensi dell'art. 13 per le quali non sia necessario, ai sensi delle normative vigenti al momento della richiesta, il reperimento di nuove aree a standard potranno essere autorizzate con il rilascio del relativo Permesso di Costruire.

3. 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 circolari 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. Nel caso in cui il Consorzio non si avvalga della facoltà prevista dal comma 4 dell'articolo 4, ultimate le opere di urbanizzazione con esclusione di quelle di cui all'art. 3 comma 2, 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 E VOLUMI AL COMUNE

1. In adempimento a quanto previsto dall'art. 9, sono cedute in forma gratuita al Comune direttamente sin d'ora con la firma della presente convenzione:

a) le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature e servizi pubblici individuate nelle tavole del PUE;

b) le volumetrie non residenziali, allocate nei fabbricati indicati con le sigle D-10, D-11, D-12 e D-1/2 nella tavola 7.1 della variante al PUE come indicate nello schema grafico aggiornato, allegato alla presente convenzione sub lettera a), in misura pari al 11,942% della volumetria complessiva di nuova costruzione posseduta da ciascun lottizzante costituito nella presente convenzione;

c) le aree di sedime, prive di volumetria, corrispondenti alle aree di sedime dei fabbricati indicati al punto b) del presente comma così come individuate nella tavola 7.1 della variante al PUE come indicate nello schema grafico aggiornato, allegato alla presente convenzione sub lettera a).

2. Col presente atto, quindi, i Sigg. _____ cedono senza corrispettivo al Comune di Molfetta per il quale accetta il Dirigente _____ quanto segue: nude aree dei suoli siti in Molfetta

mappale __ ____, ____, ____ (foglio n. __);

mappale __ ____, ____, ____ (foglio n. __);

mappale __ ____, ____, ____ (foglio n. __);

come meglio identificati nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera d).

3. Col presente atto, quindi, vengono cedute senza corrispettivo al Comune di Molfetta per il quale accetta il Dirigente _____ i seguenti volumi non residenziali:

Sig. _____ mc _____ provenienti dalle particelle foglio n__ mappale ____;

Sig. _____ mc _____ provenienti dalle particelle foglio n__ mappale ____;

Sig. _____ mc _____ provenienti dalle particelle foglio n__ mappale ____;

4. 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.

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. Nel caso in cui il Consorzio non si avvalga della facoltà prevista dal comma 4 dell'articolo 4, 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.

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. Nel caso in cui il Consorzio non si avvalga della facoltà prevista dal comma 4 dell'articolo 4, 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 provvisorie 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. Nel caso in cui il Consorzio non si avvalga della facoltà prevista dal comma 4 dell'articolo 4, è 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 ad eccezione dello schema grafico della sistemazione urbanistica, della scheda urbanistica e delle tabelle edilizie, delle Norme Tecniche di Attuazione che, nella versione aggiornata, vengono allegate rispettivamente sub lettere a), b) e c).

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 ad eccezione di quelle riguardanti le eventuali imposte di qualsiasi natura sulle cessioni indicate ai punti b) e c) del comma 1 dell'art. 15 che rimangono a totale ed esclusivo carico del Comune di Molfetta.

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 le cessioni di aree e manufatti di cui al punto a) del comma 1 dell'art. 15 del 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 scomputo 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.

In ogni caso tutti gli obblighi e oneri di cui alla presente convenzione sono assunti dai componenti per sé e i rispettivi aventi causa a qualsiasi titolo.

ART. 21 - INADEMPIENZE

1. In caso di inadempienza dei componenti 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 componenti la decadenza della presente convenzione per la parte non eseguita nei seguenti casi:
 - a) nel caso in cui il Consorzio non si avvalga della facoltà prevista dal comma 4 dell'articolo 4, 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;
 - 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 convezione, 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