

Repertorio n.

Raccolta n.

CONVENZIONE URBANISTICA

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno \_\_\_\_\_ duemilasedici, in Molfetta, presso una sala del Comune, in via Martiri di via Fani n.2/c, ivi richiesto.

Innanzi a me dott. \_\_\_\_\_, notaio residente in \_\_\_\_\_, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile del Distretto di \_\_\_\_\_, con Studio in via \_\_\_\_\_, assistito dai testimoni, su mia espressa richiesta, noti ed idonei signori:

\_\_\_\_\_

si sono costituiti

- ing. BINETTI Alessandro, nato a Bari il 12 ottobre 1967, domiciliato per la carica presso la sede del Comune, il quale interviene al presente atto non in proprio ma in qualità di Dirigente del Settore Territorio del "COMUNE di MOLFETTA", con sede in Molfetta, via Carnicella s.n.c., codice fiscale 00306180720, autorizzato ad intervenire ai sensi dello Statuto Comunale e dell'art.18 delle N.T.A. del P.P. approvato, per dare esecuzione alla determinazione dirigenziale n.

del giorno

che in copia conforme si allega al presente atto **sotto la lettera "A";**

PANSINI VINCENZO, nato a Molfetta il 13 gennaio 1961, il quale interviene al presente atto in qualità di Amministratore

Unico della società "EDILDUEPI S.R.L.", società costituita in Italia, con sede in Molfetta, via Martiri di via Fani n.5/H, ove domicilia per la carica, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bari e codice fiscale 06337910720, REA BA478841, capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) I.V., di nazionalità italiana, munito degli occorrenti poteri in forza di statuto sociale;

AMATO Leonardo, nato a Molfetta il 16 dicembre 1966 ed ivi residente in viale Pio XI n. 11/B, codice fiscale MTA LRD 66T16 F284I, coniugato in regime di separazione dei beni.

I medesimi, della cui identità personale, qualifica e poteri di firma io notaio sono certo, mi chiedono di ricevere il presente atto con il quale convengono e stipulano quanto segue.

#### PREMESSO

- che la società "EDILDUEPI S.R.L." è titolare della piena proprietà dell'intero suolo edificatorio sito nel Comune di Molfetta costituito da quattordici particelle catastali della superficie catastale complessiva di metri quadrati 734 (settecentotrentaquattro) inserito nel Comparto A7/1 del riadottato Piano Particolareggiato della Maglia compresa tra le vie G. Bruno, Corso V. Fornari, via Terlizzi e linea ferroviaria con delibera di G.C. n. 206 del 29 ottobre 2012 ed approvato definitivamente con delibera di G.C. n. 286 del 27 novembre 2014, confinante con i mappali 4133, 4132, 1410, 4127, 4130,

4122, 4124, 4126, 1473, 1213, censito al N.C.T. del Comune di

Molfetta, come segue:

foglio 54, mappale 4131 (ex 1413), uliveto, cl. 2, di are 1 e centiare 29, R.D. Euro 0,77, R.A. Euro 0,53;

foglio 54, mappale 1409, orto, cl. 1, di centiare 78, R.D. Euro 1,01, R.A. Euro 0,81;

foglio 54, mappale 4129 (ex 1408), orto, cl. 1, di centiare 46, R.D. Euro 0,59, R.A. Euro 0,48.

foglio 54, mappale 4108 (ex 1165), uliveto, cl. 1, di centiare 44, R.D. Euro 0,31, R.A. Euro 0,20;

foglio 54, mappale 4116 (ex 1199), uliveto, cl. 1, di centiare 55, R.D. Euro 0,38, R.A. Euro 0,26;

foglio 54, mappale 4118 (ex 1208), uliveto, cl. 1, di centiare 58, R.D. Euro 0,40, R.A. Euro 0,27;

foglio 54, mappale 1166, uliveto, cl. 1, di centiare 59, R.D. Euro 0,41, R.A. Euro 0,27.

foglio 54, mappale 1167, uliveto, di centiare 49, R.D. Euro 0,34, R.A. Euro 0,23,

foglio 54, mappale 1168, uliveto, di centiare 50, R.D. Euro 0,35, R.A. Euro 0,23,

foglio 54, mappale 4121 (ex 1169), uliveto, di centiare 23, R.D. Euro 0,16, R.A. Euro 0,11,

foglio 54, mappale 1200, uliveto, di centiare 59, R.D. Euro 0,41, R.A. Euro 0,27,

foglio 54, mappale 4123 (ex 1201), uliveto, di centiare 14,

R.D. Euro 0,10, R.A. Euro 0,07,

foglio 54, mappale 1209, uliveto, di centiare 55, R.D. Euro 0,38, R.A. Euro 0,26,

foglio 54, mappale 4125 (ex 1210), uliveto, di ettari 00, are 00, centiare 15, R.D. Euro 0,10, R.A. Euro 0,07;

pervenuto alla detta società "EDILDUEPI S.R.L." come segue:

relativamente ai mappali 4131, 1409 e 4129 con atto di permuta a mio rogito in data 1 luglio 2015, rep. n. 7280, registrato a Bari il 7 luglio 2015 al n. 18074/1T e trascritto a Trani il giorno 8 luglio 2015 ai nn. 12973/10031;

relativamente ai mappali 4108, 4116, 4118 e 1166 con atto di permuta sempre a mio rogito in data 3 agosto 2015, rep. n. 7404, registrato a Bari il 6 agosto 2015 al n. 21884/1T e trascritto a Trani il 7 agosto 2015 ai nn. 15583/11994;

relativamente ai restanti mappali 1167, 1168, 4121, 1200, 4123, 1209 e 4125, in maggiore consistenza, per atto di compravendita a rogito notaio Olga Camata di Molfetta in data 18 gennaio 2006, Repertorio n. 33808, registrato a Bari il 20 gennaio 2006 al numero 377/1T e trascritto a Trani il 20 gennaio 2006 ai numeri 1648/1158;

- che la società "EDILDUEPI S.R.L." ed il signor AMATO Leonardo sono comproprietari, in parti uguali tra loro, del suolo edificatorio sito nel Comune di Molfetta della superficie catastale di metri quadrati 218 (duecentodiciotto), anch'esso inserito nel Comparto A7/1 del riadottato Piano Particolareg-

giato della Maglia compresa tra le vie G. Bruno, Corso V. Fornari, via Terlizzi e linea ferroviaria con delibera di G.C. n. 206 del 29 ottobre 2012 ed approvato definitivamente con delibera di G.C. n. 286 del 27 novembre 2014, confinante da due lati con i mappali 4131, 1166 e 4108, nonché con i mappali 479 e 4132, censito al N.C.T. del Comune di Molfetta, come segue:

foglio 54, mappale 4133 (ex 269), di are 1 e centiare 75, R.D. Euro 0,77, R.A. Euro 0,53;

foglio 54, mappale 4134, di are 00 e centiare 43, R.D. Euro \_\_\_\_\_, R.A. Euro \_\_\_\_\_ ;

pervenuto alla società "EDILDUEPI S.R.L.", per la quota indivisa pari ad un mezzo, per atto di cessione di diritti immobiliari a mio rogito in data 30 gennaio 2015, rep. n. 6698, registrato a Bari il 10 febbraio 2015 al n. 3523/1T e trascritto a Trani il giorno 11 febbraio 2015 ai nn. 2839/2256;

pervenuto al signor AMATO Leonardo, per la restante quota indivisa pari ad un mezzo, in parte (3/8) per atto di compravendita a rogito Notaio Pasquale de Candia di Molfetta in data 1 settembre 2014, rep. n. 5162, registrato a Bari il 29 settembre 2014 al n. 24017 e trascritto a Trani il \_\_\_\_\_

ed in parte (1/8) per successione legittima in morte del padre signor AMATO Mauro (nato a Molfetta il 23 gennaio 1939) deceduto il 29 dicembre 1996, devolutasi in favore dei figli AMATO Michele, AMATO Marta, AMATO Giovanna e AMATO Leonardo,

precisandosi che il coniuge del de cuius Spagnulo Michelina nata a Manfredonia il 2 novembre 1944, ha rinunciato all'eredità, giusta atto ricevuto dal Notaio Giulio Reggio di Bari in data 3 gennaio 1997, registrato a Bari il giorno 8 gennaio 1997 al n. 194 , (denuncia di successione n. 15 vol. 1440 registrata a Bari il 27 settembre 1997);

PREMESSO ALTRESI'

a. che i soggetti attuatori - fatto salvo quanto si dirà infra - hanno la piena disponibilità degli immobili interessati posti tutti all'interno del Comparto A/7 e conseguentemente sono in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;

b. che il Comparto A7 di cui alla presente convenzione ha una superficie fondiaria di mq 7.098 (settemilanovantotto) e nel vigente PRGC approvato in via definitiva dalla Regione Puglia con deliberazione della G.R n. 527 in data 10 maggio 2001 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale in data 4 luglio 2001 e sulla Gazzetta Ufficiale n. 183 in data 8 agosto 2001 è classificato come zona omogenea "B", sottozona "B4" per l'intera superficie con l'imposizione di un vincolo strumentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano Particolareggiato;

c. che in data 11 giugno 2012 prot. n. 35252 alcuni proprietari di immobili inseriti nella "Maglia del P.R.G.C. compresa tra via R. Picca, corso v. Fornari, via Terlizzi, linea fer-

roviaria" hanno inoltrato al Comune di Molfetta una proposta per la riapprovazione del precedente P.P. decaduto attraverso una "Richiesta di recepimento di un Piano Urbanistico Esecutivo elaborato da soggetti privati proposto come Piano Particolareggiato di attuazione del P.R.G.C. rispondente all'interesse pubblico per lo sviluppo di una zona urbana di completamento e riqualificazione edilizia;

d. che il Comune di Molfetta, vista la proposta dei privati ha rielaborato il Piano Particolareggiato proposto in conformità a leggi, regolamenti, P.R.G.C e Norme Tecniche di Attuazione e lo ha definitivamente approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 286 del 27 novembre 2014;

e. 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.P..

f. che nell'ambito del predetto Comparto edilizio A7 è prevista la realizzazione di una volumetria di mc. 42.586 (quarantaduemila cinquecentoottantasei) a seguito dell'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiario pari a 6,00 mc/mq;

g. che, sempre nell'ambito del predetto sub-Comparto A7/1, sono state previste n. 7 Unità Minime d'Intervento tra loro indipendenti ed autonome aventi capacità edificatoria complessiva come segue:

- U.M.I. A7/1A - mc 3.918 di cui mc. 3.134 di vol. residen-

ziale e mc. 784 di vol. non residenziale rivenienti dalle relative aree fondiarie;

- U.M.I. A7/1B - mc 3.051 di cui mc. 2.441 di vol. residenziale e mc. 610 di vol. non residenziale rivenienti dalle relative aree fondiarie;

- U.M.I. A7/1C - mc 3.051 di cui mc. 2.441 di vol. residenziale e mc. 610 di vol. non residenziale rivenienti dalle relative aree fondiarie;

- U.M.I. A7/1D - mc 3.051 di cui mc. 2.441 di vol. residenziale e mc. 610 di vol. non residenziale rivenienti dalle relative aree fondiarie;

- U.M.I. A7/1E - mc 1.175 di cui mc. 940 di vol. residenziale e mc. 235 di vol. non residenziale rivenienti dalle aree fondiarie;

- U.M.I. A7/1F - mc 3.252 di cui mc. 2.602 di vol. residenziale e mc. 650 di vol. non residenziale rivenienti dalle relative aree fondiarie;

- U.M.I. A7/1G - mc 4.655 di cui mc. 3.724 di vol. residenziale e mc. 931 di vol. non residenziale rivenienti dalle relative aree fondiarie;

#### VISTE

- la deliberazione della Giunta Comunale n. 206 in data 29 ottobre 2012, esecutiva, con la quale veniva riadottato il Piano Particolareggiato;

- la deliberazione della Giunta Comunale n. 286 in data 27



novembre 2014, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il Piano Particolareggiato;

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

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - CONTENUTI IN PREMESSA

1. Tutte le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione che ha lo scopo di stabilire quali sono i rapporti tra i soggetti attuatori delle aree nei confronti del Comune di Molfetta, e viceversa, nonché la destinazione d'uso delle aree, la precisazione delle opere di urbanizzazione da porsi a carico dei soggetti attuatori e di quelle da porsi a carico del Comune ed i tempi di attuazione delle stesse.

ART. 2 - OGGETTO E SCOPO

1. La presente convenzione regola contenuti, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi previsti dal Piano Particolareggiato della maglia del P.R.G.C. compresa tra via G. Bruno, corso v. Fornari, via Terlizzi, linea ferroviaria.

2. Esso presuppone la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione nonché delle aree a standard e la ridistribuzione pure gratuita delle aree fondiarie tra i soggetti attuatori delle UMI al fine di collocare e realizzare

le volumetrie di loro spettanza, riservandosi l'A.C. di procedere comunque all'esproprio di quella parte di aree non ceduta.

#### ART. 3 - TERMINI E MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

##### PARTICOLAREGGIATO

1. Il termine previsto per l'attuazione del piano viene fissato in anni dieci decorrenti dalla esecutività della deliberazione di approvazione del piano.

2. L'unità minima di attuazione è costituita dalla Unità Minima di Intervento (U.M.I.).

#### ART. 4 - OBBLIGO GENERALE

1. I soggetti attuatori si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante e irrevocabile pro-quota fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

#### ART. 5 - REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Su esplicita richiesta dei soggetti attuatori, acquisita agli atti comunali prot. n. 48846 del 07 agosto 2015, spetterà al Comune di Molfetta provvedere alla realizzazione di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie relative alle UMI A7/1B, UMI A7/1C e UMI A7/1D obbligandosi lo stesso Comune, ai sensi della stessa norma, a realizzare tutte le opere entro e non oltre tre (3) anni dal rilascio del permesso di

costruire riferito alla UMI. In tal caso il Comune provvederà alla redazione del progetto esecutivo generale delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria 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.

Il Comune appalterà i lavori delle opere di urbanizzazione primaria per l'intero Comparto/sub-Comparto, assumendone ogni obbligo ed onere fino al collaudo.

2. Ricorrendo tale ipotesi, decadono automaticamente le prescrizioni e gli obblighi a carico dei soggetti attuatori relativi alla progettazione e realizzazione diretta delle opere d'urbanizzazione primaria.

3. Sono in ogni caso a carico dei proprietari e/o i soggetti attuatori le spese per:

- la realizzazione delle infrastrutture e gli impianti tecnologici privati;

- l'allacciamento dei fabbricati realizzati agli impianti tecnologici a rete urbana (acqua, fogna, energia elettrica, gas, telefono, ecc.).

4. Il rilascio del certificato di agibilità dell'edificato, avverrà con il totale soddisfacimento delle obbligazioni assunte da ciascun soggetto attuatore di ogni singola U.M.I.

#### ART. 6 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. I soggetti attuatori degli immobili del comparto e/o UMI

sono obbligati pro quota 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 soggetti attuatori 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 né nei confronti del Comune né degli altri soggetti attuatori delle UMI del Comparto A7.

2. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dai soggetti attuatori 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.

3. La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima, purché conformi alle stesse previsioni.

#### ART. 7 - BENI OGGETTO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO

1. Le parti danno atto che i beni compresi nel piano ed oggetto della presente convenzione, sono inseriti nel Catasto del Comune di Molfetta come riportati nella *"Tabella di calcolo delle superfici e dei volumi"* che si allega alla presente **sotto la lettera "B"**.

#### ART. 8 - QUANTIFICAZIONI E SPECIFICAZIONI DELLE POTENZIALITÀ

EDILIZIE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO.

1. La potenzialità edificatoria complessiva del Comparto A7 risulta definita nelle quantità riportate nella "Tabella di calcolo delle superfici e dei volumi" di riferimento già allegata sotto la lettera "B".

ART. 9 - PERMESSO DI COSTRUIRE

1. L'intervento è soggetto a titolo abilitativo, ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e successive modifiche e integrazioni.

2. L'ammontare del contributo di costruzione relativo alla realizzazione di tale intervento è determinato in base alle vigenti disposizioni normative e alle indicazioni del Consiglio Comunale.

3. Il rilascio dei Permessi di Costruire relativi agli edifici delle singole U.M.I. previsto dal Piano Particolareggiato avverrà dopo la stipula della presente convenzione in conformità con quanto previsto al successivo art. 20.

4. I progetti e i Permessi di Costruire devono riferirsi alle U.M.I. per intero anche se l'esecuzione dei singoli edifici potrà essere, su richiesta dei soggetti attuatori, differita nel tempo.

ART. 10 - CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ

1. Ad opera ultimata dovrà essere acquisito dai soggetti attuatori certificato di conformità edilizia e agibilità ai sensi del vigente Regolamento Edilizio e del D.P.R. 6 giugno

2001 n.380 e successive modifiche e integrazioni.

#### ART. 11 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. La cessione della proprietà delle aree per urbanizzazione, per ampliamenti stradali nonché delle aree per attrezzature pubbliche (standards ex D.M. 1444/68) in forma gratuita a favore del Comune di Molfetta, così come individuate nel P.P. approvato, avviene con la stipula della presente convenzione.

2. Entro il termine di tre anni dalla sottoscrizione della presente convenzione, i soggetti attuatori devono ritirare i Permessi di Costruzione degli interventi previsti dal Piano Particolareggiato per ciascuna U.M.I..

#### ART. 12 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO

1. Tutte le opere incluse nel presente Piano Particolareggiato, dovranno essere realizzate sulla base degli elaborati di piano, delle descrizioni e dei progetti allegati allo stesso.

#### ART. 13 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Così come previsto dall'art. 5 della presente convenzione, il Comune di Molfetta assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, limitatamente alla zona perimetrata con linea marcata nera nella planimetria allegata **sotto la lettera "C"** alla presente convenzione e specificatamente:

A.1 - strade veicolari e marciapiedi;

A.2 - spazi di sosta e di parcheggio;

C.1 - fognature per acque nere;

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

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

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

E.2 - rete di pubblica illuminazione;

E.3 - eventuale cabina di trasformazione da media tensione a bassa tensione da realizzare su suolo comunale;

F.1 - rete telefonica fissa (solo cavidotti);

G.1 - spazi di verde di decoro.

2. 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).

3. 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, ai regolamenti comunali e alle istruzioni del Ministero dell'ambiente e degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria.

4. 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.

5. I soggetti attuatori 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.

#### ART. 14 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Il Piano Particolareggiato prevede nel comparto la realizzazione di spazi pubblici per interventi di interesse comune con parcheggi pubblici annessi. Ai proprietari o ai soggetti attuatori compete unicamente la cessione delle aree relative.

2. I soggetti attuatori assumono a proprio totale carico la quota degli oneri per la esecuzione - a cura del Comune di Molfetta - delle opere di urbanizzazione secondaria, come individuati nelle tabelle parametriche comunali vigenti al ritaro del Permesso di Costruire.

#### ART. 15 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive dei soggetti attuatori 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;

b) - passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;

c) - posti macchina interni alle U.M.I. nella 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. 16 - CESSIONE DI AREE NUDE A STANDARDS

1. Ai sensi dell'art. 28 della L. n. 1150/1942 e dell'art. 33.2 comma 5° 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 nude a standards e per la viabilità che competono al Piano Particolareggiato anche al di fuori di es-

so e da cedere gratuitamente al Comune, libere e sgombre da persone e cose, nonché da vincoli ed oneri di qualsiasi specie, riservandosi i cedenti le volumetrie spettanti ai suoli ceduti e che andranno ad essere edificate sulle U.M.I., sono così indicate: per allargamento stradale: mq 43.

ART. 17 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI.

1. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria avverrà a cura del Comune di Molfetta in conformità a quanto indicato e convenuto all'art. 5, della presente convenzione e lo stesso Comune pertanto libera i soggetti attuatori dal prestare la relativa polizza fideiussoria.

ART. 18 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Il Dirigente del Settore Territorio dà atto che, prima della sottoscrizione della presente convenzione i soggetti attuatori hanno già presentato relativamente a tutti gli interventi previsti nelle U.M.I. A7/1B, U.M.I. A7/1C e U.M.I. A7/1D istanza per il rilascio dei Permessi di Costruire corredati dei necessari progetti edilizi dei fabbricati e dichiara che tali progetti, con l'adeguamento alle prescrizioni e alle indicazioni riportate in fase di esame degli stessi già comunicate ai richiedenti il Permesso di Costruire, sono conformi ai vigenti strumenti urbanistici del Comune di Molfetta nonché al Piano Particolareggiato della maglia del P.R.G.C. compresa tra via G. Bruno, corso v. Fornari, via

Terlizzi, linea ferroviaria con particolare riferimento alle norme di attuazione di quest'ultimo nonché a tutte le norme e regolamenti vigenti che abbiano rilevanza ai fini del rilascio del relativo titolo abilitativo.

Pertanto dopo la registrazione e trascrizione della convenzione, e dopo la presentazione degli adempimenti di rito e il soddisfacimento delle prescrizioni eventualmente riportate da parte dei soggetti attuatori, il Comune di Molfetta provvederà senza indugio al rilascio dei relativi Permessi di Costruire.

2. L'efficacia dei Permessi di Costruire, 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 comprensivi degli oneri di urbanizzazione primaria se dovuti, 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 del collaudo delle Opere di Urbanizzazione la quantificazione o l'esenzione dal pagamento degli oneri per urbanizzazione primaria, 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. 19 - VARIANTI

1. E' consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planovolumetriche che non alterino in modo apprezzabile le caratteristiche sostanziali di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del P.P., 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 e, in particolare, alle norme di attuazione del Piano Particolareggiato:

a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del Piano Particolareggiato, 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 Piano Particolareggiato pur variando il numero di piani e non eccedano il profilo sul lato strada della sagoma più grande, riportata negli elaborati grafici del Piano Particolareggiato, fra quelle di tutti i piani fuori terra di ciascun intervento oggetto di variante;

b) l'edificazione sul confine di lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, sempre nel rispetto delle distanze tra fabbricati quando non realizzati in aderenza;

c) 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;

d) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni alle UMI;

e) 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;

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 20, 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 sostanziale al P.P., 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 11, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

#### ART. 20 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. All'interno del Piano Particolareggiato non sono possibili interventi edificatori con destinazione difforme dagli Usi Previsti all'art.33.4 delle N.T.A. del P.R.G.C..

#### ART. 21 - CESSIONE GRATUITA AL COMUNE DI AREE NUDE A STANDARD

##### O PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE

1. Con la sottoscrizione della presente convenzione ciascuno dei soggetti attuatori cede in forma gratuita al Comune di Molfetta le aree per le urbanizzazioni primarie, per gli ampliamenti stradali e le aree per attrezzature e servizi pubblici previste dalla medesima convenzione compresi gli immobili su di esse eventualmente presenti. Tali aree, se superfici fondiariale secondo le indicazioni di progetto e le N.T.A. del P.P., sono cedute prive della volumetria edificabile da esse espressa; volumetria che rimane riservata in via esclusiva ai soggetti cedenti le aree medesime.

2. Col presente atto la società "EDILDUEPI S.R.L.", come rappresentata ed il Sig. AMATO Leonardo, cedono senza corrispettivo al Comune di Molfetta, per il quale accetta il Dirigente BINETTI Alessandro, le seguenti aree nude destinate a stan-

dard, site in Molfetta, come di seguito individuate e censite al N.C.T. del Comune di Molfetta, come segue:

foglio 54, mappale 4134, di centiare 43, R.D. Euro \_\_\_\_\_, R.A. Euro \_\_\_\_\_;

come meglio identificata nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "E" riservandosi le relative volumetrie.

3. Tali aree nude e i fabbricati eventualmente su esse presenti sono cedute al Comune che le accetta, nello stato di fatto in cui si trovano, assumendosi il cessionario dalla data della cessione tutti gli obblighi derivanti, compresi quelli di custodia e manutenzione. La demolizione di eventuali fabbricati o opere esistenti sull'area da cedere sarà a carico dei cedenti. Le suddette aree e fabbricati 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, libere da persone e cose. I cedenti immettono il Comune nel possesso materiale di quanto oggetto di cessione contestualmente alla sottoscrizione del presente atto.

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 soggetti attuatori possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta. Le aree cedute destinate a urbanizzazione primaria entreranno nel patrimonio indisponibile del Comune.

5. I soggetti attuatori 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. Le aree cedute al Comune per le urbanizzazioni primarie potranno essere utilizzate gratuitamente dai soggetti attuatori per la cantierizzazione ed installazione di gru, mezzi d'opera e relative recinzioni per la durata di validità dei Permessi di Costruzione; tale facoltà (concessa ai soggetti attuatori) si estende anche alle strade pubbliche confinanti con le U.M.I.; il tutto secondo gli accordi che saranno raggiunti tra tutti i soggetti attuatori e il Settore Territorio al quale sarà consegnata apposita planimetria del cantiere da installare.

In ogni caso tali accordi dovranno garantire i diritti di ac-



cesso dei soggetti frontalieri alle loro proprietà.

ART. 22 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle aree destinate alle urbanizzazioni secondarie saranno a cura e spese dei soggetti attuatori fino al momento del trasferimento del possesso materiale delle citate aree a favore del Comune di Molfetta; effettuato il trasferimento, la manutenzione e la conservazione di queste ultime resterà a definitivo carico del Comune di Molfetta.

2. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria, ancorché già cedute formalmente al Comune o già asservite all'uso pubblico, resta a carico dei soggetti attuatori fino all'approvazione del collaudo finale, restando pertanto i soggetti attuatori gli unici responsabili civile e penali per qualunque danno dovesse derivare a persone e cose per una cattiva custodia delle aree stesse.

3. Qualora il Comune abbia effettuato il collaudo, anche parziale, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo.

4. 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 primaria in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dai soggetti attuatori 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 soggetti attuatori; ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali.

#### ART. 23 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di Piano Particolareggiato e il progetto delle opere di urbanizzazione sono parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i soggetti attuatori, 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.

#### ART. 24 - 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 soggetti attuatori.

2. Le spese relative al presente atto sono a carico dei soggetti attuatori come in premessa rappresentati.

3. Le spese tecniche per i frazionamenti, la progettazione e la direzione lavori degli edifici sono estranee alla presente convenzione e sono a carico dei soggetti attuatori.

4. Tutte le spese di cui ai commi precedenti sono ripartite tra i soggetti attuatori in base ad una pattuizione sottoscritta da tutti i soggetti attuatori e/o proprietari del Comparto/sub-Comparto prima della stipula della presente convenzione.

#### ART. 25 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. I soggetti attuatori rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

2. I soggetti attuatori 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 delle nude aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore Generale; ricorrendo l'ipotesi dell'articolo 20 della legge 28 gennaio 1977, n 10 e dell'art 21, 2° comma, del DPR 26 aprile 1986, n. 131, trova applicazione l'Imposta fissa di Registro nonché l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 e s.m.i. *(Non è da intendere rilevante ai fini dell'impo-*

sta 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. I soggetti attuatori chiedono altresì l'applicazione di ogni altra agevolazione fiscale vigente e futura.

ART. 26 - TRASFERIMENTO DI LOTTI E ADESIONE DEI SOGGETTI AT-

TUATORI ALLA CONVENZIONE

1. I soggetti attuatori si impegnano ad inserire negli atti di trasferimento di immobili e terreni apposite clausole atte a garantire la perfetta conoscenza da parte del futuro 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 agibilità, impegnandosi, altresì ad assumere in proprio tutte le dette norme e quelle connesse.

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

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

ART. 27 - INADEMPIENZE

1. In caso di inadempienza dei soggetti attuatori ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, il Comune, previa messa in mora, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori e il rilascio del 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 soggetti attuatori la decadenza della presente convenzione per la parte non eseguita nei seguenti casi:

a) il rifiuto di stipulare gli atti di cessione delle aree così come previsto dalla convenzione e non cedute con il presente atto;

b) il mancato adempimento in materia di imposta inerenti alla presente convenzione o ad essa conseguenti, nonché di quelli relativi agli altri atti da stipulare con il Comune o con altri Enti interessati a norma della presente convenzione;

c) il mancato inserimento da parte di soggetti attuatori nei contratti di vendita degli immobili delle clausole di cui all'articolo 26;

d) la variazione della destinazione d'uso non funzionale in contrasto con il progetto approvato dal Settore Territorio fatto salvo quanto consentito dal superiore art. 19;

e) le reiterate e gravi violazioni delle norme contenute nella presente convenzione.

4. La dichiarazione di decadenza, totale o parziale, mentre comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti ai soggetti attuatori per effetto della convenzione, determinerà altresì l'acquisizione del diritto da parte del Comune della piena proprietà e disponibilità delle aree, 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 edificio o singola UMI il Comune adotterà i provvedimenti di cui al primo comma limitatamente ad esso inadempiente.

#### ART. 28 - MODIFICHE E INTEGRAZIONI

1. Le modifiche e integrazioni alla presente convenzione che si rendessero necessarie per nuove disposizioni normative o di legge comporteranno l'adeguamento della presente convenzione.

2. Su istanza dei soggetti attuatori, previa approvazione del Settore Territorio o della Giunta Comunale secondo le rispettive competenze, potranno essere consentite, nell'ambito della legislazione normativa vigente, modifiche alla Convenzione

o al Piano Particolareggiato che non alterino il contenuto e le caratteristiche generali, ma che siano migliorativi sia della composizione urbanistica che dell'utilizzo delle infrastrutture in progetto ed in ogni caso secondo quanto previsto nelle norme specifiche del Piano Particolareggiato.

#### ART. 29 - CERTIFICAZIONI

1. Ai sensi dell'articolo 30, comma 2, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, per i terreni in oggetto **si allega sub "E"** il prescritto certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Dirigente del Settore Territorio del Comune di Molfetta in data

2. In merito, il Comune dichiara che, con riferimento ai terreni in oggetto ed al contenuto del certificato allegato, non sono a tutt'oggi intervenute modifiche degli strumenti urbanistici.

3. Il Comune dichiara, altresì, che non sono, ad oggi, intervenuti i provvedimenti di cui ai commi 7 e 8 dell'art. 30 ed al comma 2 dell'art. 44 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

#### ART. 30 - DICHIARAZIONI

1. Le parti mi esonerano dalla lettura degli allegati e dagli atti qui richiamati, dichiarando di averne piena ed esatta conoscenza.

2. I soggetti attuatori come in premessa rappresentati dichiarano, con la sottoscrizione del presente atto, di essere a conoscenza del progetto, delle N.T.A. e delle norme regola-

mentari inerenti il P.P., approvati con delibera di Giunta Comunale n 286 del 27 novembre 2014, cui si rimanda per quanto ivi non previsto.

Ai soli fini dell'iscrizione del presente atto a repertorio, le parti dichiarano che il valore di quanto ceduto ammonta ad Euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_).

Richiesto

io notaio ho ricevuto il presente atto dattiloscritto da persona di mia fiducia e completato di mio pugno su fogli per facciate fin qui e ne ho dato lettura, alla presenza dei testimoni, ai comparenti che lo approvano e con i testi e me notaio lo sottoscrivono alle ore