



COMUNE DI MOLFETTA

CITTA' METROPOLITANA DI BARI

DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Con i poteri della Giunta Comunale

N. 151

del 01/06/2017

O G G E T T O: Recupero e riuso dell'area degradata e degli edifici dismessi da destinare ad attività commerciale siti tra la litoranea per Giovinazzo (ex SS 16) e la Strada Vicinale Torre Rotonda, in catasto al foglio 10 particelle n. 32, 807, 808 e 809. Approvazione Schema di Convenzione.

L'anno duemiladiciassette, il giorno uno del mese di giugno presso la Casa Comunale, il Commissario Straordinario, nella persona del Dott. Passerotti Mauro, nominato con D.P.R. del 09/06/2016, che gli ha conferito, tra gli altri, i poteri della Giunta/Consiglio Comunale e di Sindaco, assistito dal Segretario Generale Dott.ssa Di Mauro Irene:

Il Commissario Straordinario, passa ad esaminare e ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto e istruita dal Responsabile del Settore competente.

A cura del Dirigente del Settore Territorio, sulla scorta dell'istruttoria effettuata dagli uffici, è stata formulata la seguente

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

Avente ad

OGGETTO: Recupero e riuso dell'area degradata e degli edifici dismessi da destinare ad attività commerciale siti tra la litoranea per Giovinazzo (ex SS16) e la Strada Vicinale Torre Rotonda, in catasto al foglio 10 particelle n. 32, 807, 808 e 809. Approvazione Schema di Convenzione.

che viene sottoposta all'esame del Commissario Straordinario

Premesso che:

con Deliberazione della Giunta Regionale della Puglia n. 527 del 10 maggio 2001, pubblicata sul B.U.R.P. n. 96 del 04 luglio 2001 e sulla Gazzetta Ufficiale n. 183 del 08 agosto 2001, è stata definitivamente approvata la "Variante generale al Piano Regolatore Comunale" di Molfetta (PRGC);

la società VI.AL.CO. S.r.l. è proprietaria dei suoli e immobili artigianali dismessi siti tra la litoranea per Giovinazzo e la vicinale Torre Rotonda in catasto al foglio 10 particelle n.32, 807, 808 e 809, ricadenti per gran parte in Zona Omogenea per Servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, mentre per la parte prospiciente la litoranea in Zona di rispetto stradale;

con istanza in data 13 marzo 2015, acquisita al protocollo n. 17741 (integrata in data 31 marzo 2015) la società VI.AL.CO. s.r.l. ha richiesto il Permesso di Costruire per il "Recupero e riuso dell'area degradata e degli edifici dismessi da destinare ad attività commerciale";

l'intervento proposto prevede la ristrutturazione edilizia isovolumetrica degli immobili esistenti, il risanamento ambientale, la riqualificazione paesaggistica con mutamento di destinazione d'uso degli immobili per destinarli ad attività commerciale, oltre che l'esecuzione di opere di urbanizzazione quali viabilità e parcheggi in coerenza con le previsioni di PRGC che prevede una viabilità di collegamento tra la litoranea per Giovinazzo (ex SS16) e la Strada vicinale Torre Rotonda che si snoda in prossimità della costa;

la società VI.AL.CO. S.r.l. in data 18 dicembre 2015, con nota acquisita al prot. n. 78310, ha comunicato di "essere disponibile all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria ... relative al progetto in premessa descritto a scomputo parziale o totale della quota dovuta per oneri di urbanizzazione";

con nota del Settore Territorio prot. 14982 in data 15 marzo 2016 è stato comunicato l'esito dell'istruttoria tecnica sul progetto, ritenuto ammissibile alle seguenti condizioni:

" la sistemazione con particolare riferimento alla viabilità da realizzare, deve essere resa coerente con le indicazioni del PUMS adottato dalla Giunta Comunale con Delibera n.12 del 26/1/2016 attraverso opportune integrazioni documentali;

" l'intervento è soggetto ad Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/04 ricadendo nella fascia costiera di cui all'art. 142 comma 1, lett. a);

“ l'intervento è subordinato alla stipula di apposita convenzione disciplinante i rapporti tra Comune e Società proprietaria con riferimento alle cessioni di aree ed alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;

“ sono fatte salve eventuali autorizzazioni di tipo commerciale di competenza del SUAP”

a seguito della nota sopra citata la società VI.AL.CO. S.r.l. ha presentato, in data 23 maggio 2016, con prot. 28218, le prescritte integrazioni documentali costituite da elaborati in variante che tengono conto delle indicazioni del PUMS adottato dalla G.C.;

inoltre, la società VI.AL.CO. S.r.l., in data 21 giugno 2016, con prot. n. 33216 ha prodotto istanza di Permesso di Costruire, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (coerenti con quelle riportate nel PUMS adottato dalla G.C.) da scomputarsi dagli oneri di urbanizzazione di competenza dell'intera area interessata all'intervento di ristrutturazione;

sul progetto delle opere di urbanizzazione risulta acquisito il parere favorevole del Comando di Polizia Locale Municipale, per gli aspetti viabilistici, espresso con prescrizioni, con nota prot. 45503 del 1° settembre 2016;

il 29 novembre 2016, con prot. 66792, la società VI.AL.CO. S.r.l., anche in recepimento delle succitate prescrizioni, ha inoltrato il Progetto definitivo complessivo dell'intervento, integrato con l'aggiornamento relativo alle opere di urbanizzazione, ed in data 5 dicembre 2016, con nota prot. 68076, ha trasmesso il progetto aggiornato delle opere di urbanizzazione.

Rilevato che:

il progetto delle opere di urbanizzazione ha ottenuto il parere favorevole del Settore LL.PP., per gli aspetti costruttivi e per la congruità dei prezzi utilizzati al fine di stimare i costi complessivi dell'intervento, espresso con nota prot. 71340 del 21 dicembre 2016;

con nota prot. 1836 del 12 gennaio 2017, il Settore Territorio, viste le integrazioni e modifiche progettuali, nonché i pareri espressi, ha confermato il parere favorevole sull'intero progetto, salvo il rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica, subordinando il rilascio del Permesso di Costruire alla preventiva stipula della Convenzione già richiamata nella nota prot. 14982 del 15 marzo 2016;

con istanza del 12 gennaio 2017, acquisita al prot. 1621, la società VI.AL.CO. S.r.l. ha richiesto l'Autorizzazione Paesaggistica per l'intervento in oggetto;

l'istanza è stata esaminata favorevolmente dalla Locale Commissione per il Paesaggio e trasmessa alla competente Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per il prescritto parere, con nota prot. 3071 del 18 gennaio 2017;

la Soprintendenza ha rilasciato parere favorevole con nota prot. 5398 del 29 maggio 2017 e, conseguentemente, è stata rilasciata Autorizzazione Paesaggistica n. 318 del 31 maggio 2017.

Visto lo schema di Convenzione allegato al presente atto per farne parte integrante e sostanziale.

Visto che, ai sensi dell'art.10 della Legge Regionale n. 21 del 01 agosto 2011, la Pianificazione Attuativa dello strumento urbanistico generale è stata demandata alla competenza della Giunta Comunale, se conforme allo strumento urbanistico generale vigente;

Stante, pertanto, la competenza della Giunta comunale ad adottare il presente atto, ai sensi dell'art. 48 del D.Lgs n. 267/2000;

Visto il T.U.EE.LL. approvato con D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;

Visto il DPR 380/2001 e s.m.i.;

PROPONE DI DELIBERARE

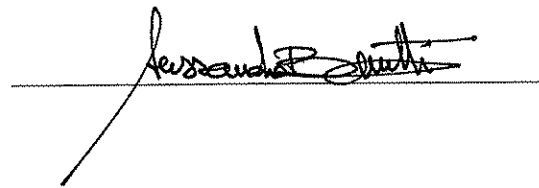
per tutto quanto espresso in narrativa che qui si intende integralmente richiamato:

1. **Approvare** lo schema di Convenzione allegato al presente atto per farne parte integrante e sostanziale, finalizzato al rilascio del Permesso di Costruire per l'intervento di "Recupero e riuso dell'area degradata e degli edifici dismessi da destinare ad attività commerciale" siti tra la litoranea per Giovinazzo (ex SS16) e la Strada Vicinale Torre Rotonda, in catasto al foglio 10 particelle n.32, 807, 808 e 809, in premessa meglio descritto.
2. **Autorizzare** il Dirigente del Settore Territorio, ad intervenire nella stipula dell'atto in parola in nome e per conto del Comune di Molfetta, precisando che le spese inerenti e dipendenti, riguardanti la Convenzione e gli atti successivi, occorrenti alla sua attuazione, quelle inerenti i rogiti e ogni altro onere annesso e connesso, saranno a carico esclusivo del richiedente.
3. **Dare atto** che, dopo la stipula dell'atto convenzionale, a cura del Segretario Comunale e/o Notaio di fiducia, e gli adempimenti di rito, il Dirigente del Settore Territorio, verificata la regolarità amministrativa e procedurale della pratica, potrà rilasciare il Permesso di Costruire per l'intervento di cui al punto 1.

Il Dirigente redattore della presente proposta di deliberazione, la sottopone al Commissario Straordinario e la sottoscrive a valere anche quale parere tecnico favorevole reso ai sensi degli artt. 49 e 147/bis del D.lgs. n. 267/2000.

Molfetta, - 7 GIU. 2017

Il Dirigente del Settore Territorio
ing. Alessandro BINETTI



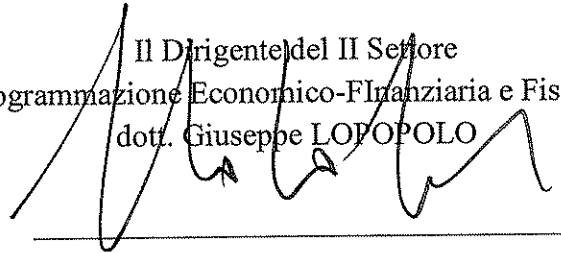
Il Dirigente del Settore Programmazione Economico-Finanziaria e Fiscalità, vista ed esaminata la proposta di deliberazione sopra riportata, esprime parere favorevole, ai sensi dell'art. 49 e dell'art. 147- bis del D.Lgs n. 267/2000,

di regolarità contabile

di non rilevanza contabile in quanto non ha riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente.

Molfetta, - 7 GIU. 2017

Il Dirigente del II Settore
Programmazione Economico-Finanziaria e Fiscalità
dott. Giuseppe LOPOLO



IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

VISTA la proposta di deliberazione;

VISTI i pareri richiesti ed espressi sulla sopra riportata proposta di deliberazione, dai competenti Dirigenti, ai sensi degli artt. 49 e 147-bis del D.Lgs. n. 267/2000;

DELIBERA

di approvare integralmente la proposta di deliberazione sopra riportata

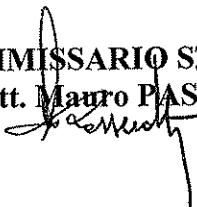
IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

ACCERTATA l'urgenza degli adempimento conseguenti

DELIBERA

DI DICHIARARE il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del T.U.EE.LL. D.Lgs n. 267/2000

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
Dott. Mauro PASSEROTTI



IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Irene DI MAURO



SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____ presso il Comune di Molfetta in via Martiri di via Fani, ivi richiesto, innanzi a me dott. _____, senza l'assistenza dei testimoni per espressa e concorde rinuncia dei componenti e col mio consenso, si sono costituiti i Signori:

_____, nato a _____ il _____ cod. fisc.: _____
_____ residente in _____ (____), via _____, _____, in qualità di legale rappresentante della ditta "VI.AL.CO. S.r.l." titolare della proprietà dell'immobile situato nel Comune di Molfetta, individuato in catasto a ___ mappal ___ n. ___ del foglio n. ___ di mq _____;

nel seguito del presente atto denominato semplicemente «proprietario», da una parte;

_____, 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.

Premesso che:

con Deliberazione della Giunta Regionale della Puglia n. 527 del 10 maggio 2001, pubblicata sul B.U.R.P. n. 96 del 04 luglio 2001 e sulla Gazzetta Ufficiale n. 183 del 08 agosto 2001, è stata definitivamente approvata la "Variante generale al Piano Regolatore Comunale" di Molfetta (PRGC); la società VI.AL.CO. S.r.l. è proprietaria dei suoli e immobili artigianali dismessi siti tra la litoranea per Giovinazzo e la vicinale Torre Rotonda in catasto al foglio 10 particelle n.32, 807, 808 e 809, ricadenti per gran parte in Zona Omogenea per Servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, mentre per la parte prospiciente la litoranea in Zona di rispetto stradale;

con istanza in data 13 marzo 2015, acquisita al protocollo n. 17741 (integrata in data 31 marzo 2015) la società VI.AL.CO. s.r.l. ha richiesto il Permesso di Costruire per il "Recupero e riuso dell'area degradata e degli edifici dismessi da destinare ad attività commerciale";

l'intervento proposto prevede la ristrutturazione edilizia isovolumetrica degli immobili esistenti, il risanamento ambientale, la riqualificazione paesaggistica con mutamento di destinazione d'uso degli immobili per destinarli ad attività commerciale, oltre che l'esecuzione di opere di urbanizzazione quali viabilità e parcheggi in coerenza con le previsioni di PRGC che prevede una viabilità di collegamento tra la litoranea per Giovinazzo (ex SS16) e la Strada vicinale Torre Rotonda che si snoda in prossimità della costa;

la società VI.AL.CO. S.r.l. in data 18 dicembre 2015, con nota acquisita al prot. n. 78310, ha comunicato di "essere disponibile all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria ... relative al progetto in premessa descritto a scomputo parziale o totale della quota dovuta per oneri di urbanizzazione";

con nota del Settore Territorio prot. 14982 in data 15 marzo 2016 è stato comunicato l'esito dell'istruttoria tecnica sul progetto, ritenuto ammissibile alle seguenti condizioni:

" la sistemazione con particolare riferimento alla viabilità da realizzare, deve essere resa coerente con le indicazioni del PUMS adottato dalla Giunta Comunale con Delibera n.12 del 26/1/2016 attraverso opportune integrazioni documentali;

“ *l'intervento è soggetto ad Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/04 ricadendo nella fascia costiera di cui all'art. 142 comma 1, lett. a);*

“ *l'intervento è subordinato alla stipula di apposita convenzione disciplinante i rapporti tra Comune e Società proprietaria con riferimento alle cessioni di aree ed alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;*

“ *sono fatte salve eventuali autorizzazioni di tipo commerciale di competenza del SUAP”*

a seguito della nota sopra citata la società VI.AL.CO. S.r.l. ha presentato, in data 23 maggio 2016, con prot. 28218, le prescritte integrazioni documentali costituite da elaborati in variante che tengono conto delle indicazioni del PUMS adottato dalla G.C.;

inoltre, la società VI.AL.CO. S.r.l., in data 21 giugno 2016, con prot. n. 33216 ha prodotto istanza di Permesso di Costruire, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (coerenti con quelle riportate nel PUMS adottato dalla G.C.) da scomputarsi dagli oneri di urbanizzazione di competenza dell'intera area interessata all'intervento di ristrutturazione;

sul progetto delle opere di urbanizzazione risulta acquisito il parere favorevole del Comando di Polizia Locale Municipale, per gli aspetti viabilistici, espresso con prescrizioni, con nota prot. 45503 del 1° settembre 2016;

il 29 novembre 2016, con prot. 66792, la società VI.AL.CO. S.r.l., anche in recepimento delle succitate prescrizioni, ha inoltrato il Progetto definitivo complessivo dell'intervento, integrato con l'aggiornamento relativo alle opere di urbanizzazione, ed in data 5 dicembre 2016, con nota prot. 68076, ha trasmesso il progetto aggiornato delle opere di urbanizzazione.

Rilevato che:

il progetto delle opere di urbanizzazione ha ottenuto il parere favorevole del Settore LL.PP., per gli aspetti costruttivi e per la congruità dei prezzi utilizzati al fine di stimare i costi complessivi dell'intervento, espresso con nota prot. 71340 del 21 dicembre 2016;

con nota prot. 1836 del 12 gennaio 2017, il Settore Territorio, viste le integrazioni e modifiche progettuali, nonché i pareri espressi, ha confermato il parere favorevole sull'intero progetto, salvo il rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica, subordinando il rilascio del Permesso di Costruire alla preventiva stipula della Convenzione già richiamata nella nota prot. 14982 del 15 marzo 2016;

con istanza del 12 gennaio 2017, acquisita al prot. 1621, la società VI.AL.CO. S.r.l. ha richiesto l'Autorizzazione Paesaggistica per l'intervento in oggetto;

l'istanza è stata esaminata favorevolmente dalla Locale Commissione per il Paesaggio e trasmessa alla competente Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio, per il prescritto parere, con nota prot. 3071 del 18 gennaio 2017;

la Soprintendenza ha rilasciato parere favorevole con nota prot. 5398 del 29 maggio 2017 e, conseguentemente è stata rilasciata Autorizzazione Paesaggistica n. 318 del 31 maggio 2017;

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

Il proprietario assume gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per lui vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti certificativi da parte del Comune.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione che ha lo scopo di stabilire quali siano i rapporti tra il proprietario delle aree e il Comune di Molfetta, la precisazione delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare direttamente a cura del proprietario ai sensi dell'art.16 del D.P.R.380/01 ed i tempi di attuazione delle stesse opere di urbanizzazione primaria.
2. Il proprietario degli immobili oggetto della presente convenzione è obbligato in solido per sé e per i suoi 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 dal proprietario 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 dal proprietario 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.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Le opere di cui all'art. 2, comma 1, devono essere ultimate in ogni loro parte entro il termine essenziale di cinque anni dalla data di consegna ai proprietari, da parte del Comune, delle aree sedi delle urbanizzazioni primarie da realizzare direttamente a cura degli stessi, e comunque non oltre la data ultimazione dei lavori oggetto del Permesso di Costruire, fatte salve cause imprevedute e imprevedibili e, comunque, non imputabili ai proprietari.
2. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria deve avvenire con regolarità e continuità contestualmente o comunque in coordinamento con gli interventi di costruzione degli edifici previsti dal Permesso di Costruire.
3. La cessione in forma gratuita, a favore del Comune, della proprietà delle aree per attrezzature pubbliche (standards) avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente convenzione. La proprietà delle opere di urbanizzazione primaria realizzate dai proprietari è attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune, essendo le opere realizzate direttamente su aree già di proprietà di quest'ultimo.
4. Entro il termine di anni due dalla stipula della presente convenzione i proprietari dovranno, in ogni caso, ritirare il Permesso di Costruire.

ART. 4 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione primaria di cui al successivo art. 5 con esclusione di quelle al successivo art. 7, saranno eseguite direttamente dai proprietari, a propria cura e spese, in conformità al progetto definitivo, che qui si intende interamente recepito, redatto da tecnico abilitato nominato dagli stessi e approvato dal Dirigente del Settore Territorio, di concerto con il Settore dei LL.PP.
2. Fanno eccezione le opere da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari, o gestori di infrastrutture pubbliche in quanto 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 proprietari; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 7.
3. Le spese tecniche per la progettazione e la direzione lavori degli edifici previsti dal Permesso di Costruire sono estranee alla presente convenzione e sono a carico dei proprietari.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. I proprietari assumono a proprio totale carico, nei limiti dell'importo degli oneri di urbanizzazione così come previsto dall'art. 16 del D.P.R. 380/2011, i costi per la esecuzione di opere di urbanizzazione primaria, limitatamente a quelle previste negli elaborati del progetto delle urbanizzazioni primarie approvato dal Dirigente del Settore Territorio, comprese nel seguente elenco :

- 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;
- F.1 - rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- F.2 - rete di pubblica illuminazione;
- 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 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 G.U. 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 proprietari assumono inoltre a proprio totale carico, limitatamente alle opere di urbanizzazione primaria da essi eseguite, gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari:

- a. per ogni servizio tecnologico, almeno un allacciamento predisposto per ogni edificio previsto dal PdC, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete;
- b. segnaletica stradale, verticale e orizzontale;

7. Il costo delle opere di urbanizzazione primaria previsti dal progetto definitivo delle stesse, valutato su prezziari ufficiali in vigore al momento della redazione del progetto, sottoposto a verifica di congruità da parte del Dirigente del Settore LL.PP., alla presente allegato, comprensivo degli oneri tecnici (spese di progettazione, direzione lavori, coordinamento alla sicurezza, collaudo ecc..) e dell'IVA sarà scomputato dagli oneri di urbanizzazione da versare.

8. Il costo a consuntivo delle opere sarà rendicontato e sottoposto a verifica ed approvazione da parte del Dirigente Sett. LL.PP. Se esso dovesse superare quello preventivato non si procederà ad alcun conguaglio a favore dei proprietari e le opere previste dovranno essere, comunque, realizzate a cura e spese degli stessi.

Qualora, invece, detto costo risulti inferiore a quello preventivato, entro la scadenza di cui all'art. 3, comma 1, dovranno essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione calcolati per il Permesso di Costruire già rilasciato.

Il mancato versamento degli eventuali maggiori oneri di urbanizzazione determinerà l'impossibilità di procedere alla formazione del titolo di agibilità degli edifici.

ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Il Permesso di Costruire prevede la realizzazione di spazi pubblici per il verde attrezzato di quartiere. Ai proprietari compete unicamente la cessione delle aree relative, risultanti dal calcolo.

2. I proprietari 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 del Permesso di Costruire.

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Le opere di cui ai punti C1, C2, C3, D1, E1, E2 e F1 dell'articolo 5, laddove riservate per disposizione normativa 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 dei proprietari 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 F1 dell'articolo 5 che saranno realizzate dagli enti erogatori in quanto ad essi riservate per disposizione di legge, i proprietari, provvederanno a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, i preventivi di spesa di loro competenza unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. I proprietari provvederanno 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 data di stipula della presente convenzione gli oneri di cui ai commi precedenti siano già stati corrisposti e le relative obbligazioni assolte, in tutto o in parte, per uno o più d'uno dei servizi a rete di competenza di soggetti operanti in regime di esclusiva, le garanzie di cui all'articolo 10 sono ridotte di conseguenza.

4. Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva, si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente dei lavori murari o di altro genere, 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 proprietari, che ne devono tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa causati da ritardi imputabili ad inadempimento degli stessi proprietari.

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 proprietari a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:

- a) - passaggi carrabili, ciclabili e pedonali afferenti alle singole costruzioni previste dal PdCC;
- b) - posti macchina interni ai lotti nelle misura minima di cui alle vigenti disposizioni;
- c) - verde privato in genere, interno ai lotti di pertinenza delle singole costruzioni previste dal PdCC ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni regolamentari;
- d) - illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;

e) - allaccio dei contatori o delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.

2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite prima della richiesta del certificato di agibilità se necessarie al conseguimento di quest'ultimo.

ART. 9 - CESSIONI

Il proprietario cede gratuitamente al Comune di Molfetta le aree a standards previste nel progetto per il quale è stato richiesto il PdC così precisate:

aree per _____ della superficie di mq _____, costituenti parte della p.lla _____ del Fg. _____, come da planimetria allegata.

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

1. L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese dei proprietari 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 progettazione, direzione lavori coordinamento per la sicurezza, collaudo, ecc., spese per allacciamenti e ogni altra spesa necessaria per la completa esecuzione delle opere.

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i proprietari 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 primaria eseguite direttamente dai proprietari e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia, la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei proprietari 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 proprietari 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 proprietari di cui all'articolo 15, comma 1, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

6. I proprietari o i loro aventi causa si obbligano inoltre:

a) ad integrare il valore delle fideiussioni alle entità attuali nel caso in cui esso si appalesasse insufficiente per effetto dell'eventuale mutato valore delle moneta secondo gli indici ufficiali;

b) ad integrare la fideiussione medesima qualora essa venisse utilizzata in tutto o in parte a seguito di inadempienza.

7. L'importo di cui al comma 1 deve essere adeguatamente documentato prima del collaudo; la documentazione dovrà avere carattere probatorio ed essere fiscalmente verificabile, mediante fatturazione e tracciabilità bancaria dei pagamenti, nonché mediante esibizione dei documenti attestanti la regolarità contributiva dei lavoratori impiegati nella realizzazione delle opere di urbanizzazione. Qualora sia documentato un costo inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, lo scomputo 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 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 proprietari possono ritirare il Permesso di Costruire.

2. L'efficacia del Permesso di Costruire, è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del D.P.R. n. 380 del 2001, al netto della quota compensata con l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria secondo quanto stabilito dagli articoli che precedono, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio del Permesso di costruire.

3. Per le costruzioni comunque assentite entro il termine di validità della presente convenzione, gli oneri per le urbanizzazioni 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 le urbanizzazioni 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 primaria.

ART. 12 - VARIANTI

1. E' consentito apportare al Permesso di Costruire, in fase di esecuzione, varianti che non comportino variazioni in aumento della quantità di aree per standard.

ART. 13 - COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Ad avvenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria eseguite direttamente dai proprietari, sotto l'Alta Sorveglianza del Comune, con esclusione di quelle di cui all'art. 5 comma 2, gli stessi proprietari presenteranno al Comune una dichiarazione di fine lavori; le predette opere saranno collaudate da un Collaudatore nominato dal Comune, su richiesta dei proprietari, a spese degli stessi che ne dovranno versare l'onere, nella misura minima stabilita dai parametri vigenti al momento del collaudo, oltre agli oneri accessori e connessi, a semplice richiesta del Comune medesimo, entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta.

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 trenta giorni dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole, a meno che 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 proprietari, può - in caso di inottemperanza - provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici dallo stesso Comune incaricati, con spese a carico dei proprietari; tale adempimento resta obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo.

4. Per motivate ragioni, a richiesta dei proprietari o del Comune, può essere disposto il collaudo parziale delle opere di urbanizzazione primaria eseguite direttamente dai proprietari purché si riferisca ad un complesso di opere dotato di autonomia funzionale. In tal caso, per ogni collaudo parziale si procede le 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. 14 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria eseguite direttamente dai proprietari, ancorché già cedute formalmente al Comune o già asservite all'uso pubblico, resta a carico dei proprietari fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 13, comma 2, restando pertanto i proprietari 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 13, 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 proprietari o dai loro aventi causa a qualsiasi titolo in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati con il rilascio del Permesso di Costruire; tali interventi di riparazione, ripristino, sostituzione o manutenzione devono essere effettuati tempestivamente dai proprietari, ferma restando ogni altra azione del Comune a difesa dei propri diritti patrimoniali.

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 13, comma 2, i proprietari 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 13, comma 2, resta in capo ai proprietari 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.

5. È data ai proprietari la facoltà di impedire la circolazione e l'accesso alle urbanizzazioni primarie eseguite direttamente dagli stessi proprietari a soggetti terzi non autorizzati da quest'ultimi fino alla definitiva consegna al Comune di Molfetta di tutte le dette opere di urbanizzazione.

ART. 15 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto per il quale è stato richiesto il Permesso di Costruire e il progetto delle opere di urbanizzazione primaria approvato dal Dirigente del Settore Territorio sono parte integrante e sostanziale della presente convenzione, ancorché non materialmente allegati.
2. Per tutta la durata della convenzione i proprietari 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.

ART. 16 - 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, comprese le spese afferenti la redazione di eventuali tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei proprietari.

ART. 17 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. I proprietari rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. I proprietari 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 all'art. 9 del presente atto, sono fatte in attuazione 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. 18 - TRASFERIMENTO DEI LOTTI E ADESIONE DEI NUOVI PROPRIETARI ALLA CONVENZIONE

I proprietari componenti si impegnano ad inserire negli atti di trasferimento dei lotti apposite clausole atte a garantire la perfetta conoscenza da parte dell'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 norme contenute nelle dette clausole 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.

Tali obblighi hanno valore fino alla conclusione dell'intervento.

ART. 19 - INADEMPIENZE E RELATIVI PROVVEDIMENTI

1. In caso di inadempienza dei proprietari ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, il Comune, previa messa in mora, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori o il rilascio del Permesso di Costruire 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 o rilasciato il Permesso di Costruire.
3. Il Comune potrà, inoltre, dichiarare in danno dei componenti la decadenza della presente convenzione per la parte non eseguita soltanto nei seguenti casi:
 - a) esecuzione di opere di urbanizzazione in sostanziale difformità rispetto ai progetti approvati e previo mancata ottemperanza, nei congrui termini assegnati, a quanto richiesto dal Comune, in data certa, per il rispetto della convenzione;
 - b) mancata reintegrazione della fideiussione di cui all'articolo 10 nel termine fissato dal Comune che, comunque, non potrà essere inferiore a trenta giorni;
 - c) inadempimento accertato 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;
 - d) mancato inserimento nei contratti di vendita dei lotti, da parte dei proprietari componenti, delle clausole di cui all'articolo 7;
 - e) variazione accertata e non autorizzata della destinazione d'uso delle aree.
4. La dichiarazione di decadenza della presente convenzione, totale o parziale, comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti ai proprietari componenti per effetto della convenzione ma 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 ai proprietari inadempienti.

Letto, confermato e sottoscritto, li

Il Proprietario

il Comune



CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

(Art. 124 e 134 del Decreto Legislativo 18/08/2000, n. 267 – Art. 32 della Legge n. 69 del 18/06/2009 e ss.mm.ii.)

La presente deliberazione è pubblicata all'Albo Pretorio On Line del sito informatico istituzionale del Comune www.comune.molfetta.ba.it dal giorno - 5 GIU. 2017 per quindici giorni consecutivi.



IL SEGRETARIO GENERALE
Irene Dott.ssa Di Mauro

Certificato di avvenuta esecutività e pubblicazione

Il sottoscritto Segretario Generale certifica che la presente deliberazione:

- è stata pubblicata all'Albo Pretorio On Line del sito informatico istituzionale del Comune www.comune.molfetta.ba.it dal _____ per quindici giorni consecutivi;
- è divenuta esecutiva, essendo decorsi 10 giorni dalla pubblicazione ai sensi dell'art. 134, comma 3 del D.Lgs. n. 267/2000.

IL SEGRETARIO GENERALE
Irene Dott.ssa Di Mauro

, li _____

Per l'esecuzione:

Al Dirigente Settore _____

Al Dirigente Settore Programmazione Economico-Finanziaria e Fiscalità