



COMUNE DI MOLFETTA
CITTA' METROPOLITANA DI BARI
DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 291

del 16/10/2018

O G G E T T O: Approvazione schema di convenzione tipo per interventi edilizi che prevedano la concessione di aree e/o la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo dei contributi previsti dall'art. 16 del DPR 380/2001 e s.m.i.

L'anno duemiladiciotto, il giorno sedici del mese di ottobre nella Casa Comunale, legalmente convocata, si è riunita, sotto la Presidenza del Sindaco Tommaso Minervini e con l'assistenza del Segretario Generale Irene Di Mauro, la Giunta comunale nelle persone dei Signori:

MINERVINI Tommaso	SINDACO	PRESENTE
ALLEGRETTA Serafina	VICE SINDACO	ASSENTE
AZZOLLINI Gabriella	ASSESSORE	PRESENTE
BALDUCCI Ottavio	ASSESSORE	PRESENTE
CAPUTO Mariano	ASSESSORE	PRESENTE
MASTROPASQUA Pietro	ASSESSORE	PRESENTE
PANUNZIO Angela, Maria	ASSESSORE	PRESENTE

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta e invita la Giunta Comunale a trattare l'argomento segnato in oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

ESAMINATA l'allegata proposta di deliberazione;

VISTO il parere favorevole espresso ai sensi dell'art. 49 comma 1° e dell'art. 147 bis del D.Lvo 267/2000 allegato alla presente deliberazione:

- dal Dirigente del Settore Territorio, in ordine alla regolarità tecnica;
- dal Segretario Generale, Dirigente a.i. del Settore Servizi Finanziari e Istituzionali, in ordine alla regolarità contabile;

Con voti unanimi e favorevoli espressi in forma palese;

DELIBERA

- 1) Di approvare la proposta di deliberazione in oggetto facendola propria ad ogni effetto.

Successivamente, con separata votazione unanime

LA GIUNTA COMUNALE

Dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 comma 4° del D.Lgs. n. 267/2000.

IL SINDACO - PRESIDENTE
Tommaso MINERVINI

IL SEGRETARIO GENERALE
Irene DI MAURO

A cura dell'Assessore all'Urbanistica, sulla scorta dell'istruttoria effettuata dal Settore Territorio, è stata formulata la seguente

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

Avente ad

OGGETTO: Approvazione schema di convenzione tipo per interventi edilizi che prevedano la cessione di aree e/o la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria a scomputo dei contributi previsti dall'art. 16 del DPR 380/2001 e smi.

che viene sottoposta all'esame della Giunta Comunale

Premesso che:

l'art. 16 del DPR 380/2001 e smi dispone che:

“1. Salvo quanto disposto all'articolo 17, comma 3, il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente articolo.

2. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione va corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'articolo 2, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modificazioni, [ora art. 1, comma 2, lett. e) e art. 36, commi 3 e 4, d.lgs. n. 50 del 2016 e smi n.d.r.] con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune.

2-bis. Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 [ora art.35, comma 1, d.lgs. n. 50 del 2016 e smi n.d.r.], funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 [ora d.lgs. n. 50 del 2016 e smi n.d.r.]”

Osservato che:

con l'art. 17, comma 1, lettera q), della L. n. 164/2014, è stato introdotto, nel D.P.R. 380/2001, l'art. 28-bis che prevede un nuovo strumento autorizzativo denominato Permesso di Costruire Convenzionato;

il comma 1 del predetto articolo recita: *“Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato”*;

il successivo comma 2 dispone: *“La convenzione, approvata con delibera del consiglio comunale, salva diversa previsione regionale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi”*;

con riferimento alla convenzione, inoltre, il comma 3, del succitato art. 28 bis del D.P.R. 380/01, prevede la possibilità di ricorrere a questo strumento qualora si intendano regolare: la cessione di

aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori; la realizzazione di opere di urbanizzazione, la definizione delle caratteristiche morfologiche degli interventi e la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale;

il *Permesso di Costruire Convenzionato*, pertanto, è un provvedimento utilizzabile in alternativa agli strumenti urbanistici attuativi, quando l'urbanizzazione di un'area può essere realizzata con un limitato contenuto discrezionale delle scelte ovvero quando le linee essenziali dell'urbanizzazione siano già tracciate dallo stato dei luoghi in modo tale che l'operato della P.A. si configuri più come un controllo di corretta esecuzione che non come individuazione, fra varie e sostanzialmente diverse scelte, di quella più consona al pubblico interesse.

Osservato, altresì, che:

la Legge Regionale 30 luglio 2009, n. 14 e s.m.i., disciplina gli interventi straordinari di ampliamento e gli interventi straordinari di demolizione e ricostruzione con ampliamento volumetrico di edifici esistenti, con le modalità e condizioni di cui all'art. 5 della medesima legge che, al comma 3, lettera b) dispone che la formazione del titolo abilitativo edilizio è subordinata: *“b) alla cessione delle aree a standard in misura corrispondente all'aumento volumetrico previsto. Il comune può prevedere che l'interessato, qualora sia impossibile reperire in tutto o in parte dette aree, in alternativa alla cessione (totale o parziale), provveda alla monetizzazione degli standard mediante pagamento di una somma commisurata al costo di acquisizione di altre aree ...”*

Rilevato che:

nei casi sopra esposti risulta necessario stipulare apposita Convenzione tra il Soggetto proponente l'intervento e il Comune di Molfetta, avente ad oggetto la cessione delle aree da destinare a standards urbanistici e la eventuale esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria da portare a scomputo del contributo dovuto ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/2001 e s.m.i.

si rende opportuno stabilire, in maniera univoca e standardizzata per le diverse fattispecie, gli obblighi reciproci fra il Soggetto proponente ed il Comune di Molfetta, salvo gli adeguamenti di dettaglio demandati all'esame del Dirigente del Settore Territorio, specifici per ciascuna richiesta in tal senso.

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

Visto che, il Permesso di Costruire Convenzionato ex art. 28-bis del DPR 380/2001 e s.m.i., è uno strumento che, in particolari condizioni, può sostituire un piano attuativo, ai sensi dell'art.28 della L. n.1150/1942 e dell'art. 25 della L.R. n. 56/1980, in quanto applicabili per analogia e 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.

Rilevato, altresì, che negli altri casi, la cessione delle aree a standards e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo del contributo dovuto rappresentano specifiche disposizioni di legge.

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 ss.m.ii.

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

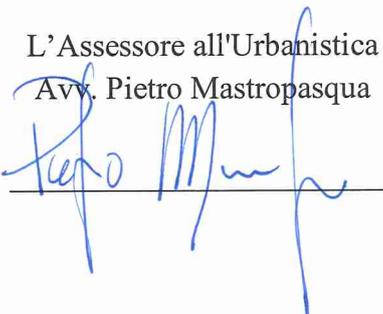
PROPONE DI DELIBERARE

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, da utilizzare in tutti i casi in premessa delineati, ogni qualvolta si renda necessario definire la cessione di aree per standards urbanistici e/o la esecuzione di opere di urbanizzazione primaria a scomputo del contributo di cui all'art. 16 del DPR 380/2001 e s.m.i.
2. **Demandare** al Dirigente del Settore Territorio l'adeguamento dello schema tipo di cui al punto precedente, senza alterarne gli aspetti fondamentali, con specifico provvedimento, in relazione alla peculiarità dell'intervento proposto.
3. **Autorizzare** il Dirigente del Settore Territorio, ad intervenire nella stipula dell'atto in parola, da parte di Notaio e/o Segretario Generale, 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, sono a carico esclusivo del Soggetto proponente.
4. **Stabilire** che la stipula dell'atto convenzionale, è propedeutica al rilascio e/o formazione del titolo abilitativo edilizio nei casi di cui all'art. 28-bis del DPR 380/2001 e s.m.i (permesso di Costruire Convenzionato) e nei casi di applicazione della L.R. n. 14/2009 e s.m.i, per espressa previsione di legge. La stipula potrà essere successiva al rilascio/formazione del titolo abilitativo edilizio, negli altri casi, sempre che il Soggetto proponente abbia optato per il regime di rateizzazione del contributo da versare e non abbia ancora completato i pagamenti dovuti alle scadenze prestabilite.
5. **Stabilire** che, laddove la convenzione abbia ad oggetto la sola esecuzione di opere di urbanizzazione primaria a scomputo, su aree già di proprietà comunale, di importo non superiore ad Euro 40.000,00 potrà essere stipulata in forma di scrittura privata tra le parti, secondo le previsioni dello schema allegato, opportunamente modificate e integrate, fermo restando i termini e condizioni stabilite nello schema, con atto del Dirigente del Settore Territorio.

Propone di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n.267/2000, stante l'urgenza di provvedere per quanto espresso in narrativa.

Molfetta, 19 OTT. 2018

L'Assessore all'Urbanistica
Avv. Pietro Mastropasqua


Il Dirigente del Settore III - Territorio sottoscrive la presente proposta di deliberazione a valere quale parere favorevole reso ai sensi degli artt. 49 e 147/bis del D.lgs. n. 267/2000.

Molfetta, 15 OTT. 2018

Il Dirigente del Settore Territorio
ing. Alessandro Binetti



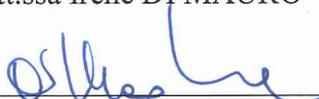
Il Dirigente a.i. del Settore I - Servizi Finanziari e Istituzionali, vista ed esaminata la proposta di deliberazione sopra riportata, esprime parere favorevole, ai sensi dell'art. 49 e dell'art. 147- bis del D.Lgs n. 267/2000,

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, 16 OTT. 2018

Il Dirigente a.i. del Settore I
Servizi Finanziari e Istituzionali
dott.ssa Irene DI MAURO



SCHEMA DI CONVENZIONE
PER CESSIONE AREE A STANDARDS ED ESECUZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE
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 comparenti e col mio consenso, si sono costituiti i Signori:

_____, nato a _____ il _____ cod. fisc.: _____
_____ residente in _____ (____), via _____, _____, in qualità di proprietario/legale rappresentante della ditta _____ 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 «Soggetto proponente», 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, nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune» dall'altra.

Premesso che:

con istanza del _____, assunta al protocollo comunale n. _____, il Soggetto Proponente, ha richiesto il Permesso di Costruire per _____;

con nota acquisita al protocollo comunale n. _____ del _____, il Soggetto Proponente ha richiesto di poter eseguire opere di urbanizzazione primaria a scomputo totale/parziale della quota dovuta relativa agli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 16 del DPR 380/2001 e smi.

Rilevato che:

il Settore Territorio ha esaminato favorevolmente l'istanza, subordinando il rilascio del Permesso di Costruire alla preventiva stipula di una Convenzione, che individui le aree da cedere al Comune per *standard urbanistici* e disciplini le eventuali opere di urbanizzazione da eseguirsi a cura del Soggetto Proponente.

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 Soggetto Proponente 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 i proprietari delle aree e il Comune di Molfetta, la precisazione delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare direttamente a cura del Soggetto Proponente 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 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.

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 di tre anni dalla data di consegna ai proprietari, da parte del Comune, delle aree sedi delle urbanizzazioni primarie da realizzare direttamente a cura degli stessi, termine essenziale.
2. La realizzazione del solo tappetino di usura delle strade pubbliche e di uso pubblico può essere differita fino all'ultimazione degli interventi previsti dal Permesso di Costruire.
3. In ogni caso, le opere di viabilità devono essere iniziate contestualmente all'inizio dei lavori previsti dal Permesso di Costruire purché le relative aree siano state consegnate al proprietario dal Comune.
4. 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.
5. 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.
6. Fermi restando i termini di cui ai commi precedenti, tutti gli adempimenti di pubblico interesse prescritti nella convenzione devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di tre anni dalla stipula della convenzione e comunque non oltre il periodo di validità della stessa. 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 dal Soggetto Proponente, 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.
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 sogget-

ti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico del Soggetto Proponente; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 7.

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 - sola 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 negli spazi privati.

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 ed approvato dal Dirigente del Settore Territorio, 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. Se il costo delle opere a consuntivo dovesse superare gli oneri da versare 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 agli oneri determinati dal Comune, 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 dei 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 opere di urbanizzazione secondaria. Al Soggetto Attuatore 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 del Soggetto Proponente 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, il Soggetto Attuatore, provvederà 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. Il Soggetto Proponente provvederà 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 del Soggetto Proponente, che ne deve tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa causati da ritardi imputabili ad inadempimento dello stesso.

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 titolo;
- 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 titolo 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 apparecchiatura inerenti le utenze private.

2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite prima della segnalazione certificata di agibilità se necessarie al perfezionamento di quest'ultima.

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 del Soggetto Proponente 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, rilasciata da Soggetti con i requisiti di cui all'art. 1.2.6 del Regolamento Edilizio Comunale.

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 del Soggetto Proponente 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 a prima richiesta 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 quindi 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 del Soggetto Proponente 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. Il Soggetto Proponente o i suoi 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 titolo abilitativo edilizio, 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 dal Soggetto Proponente, sotto l'Alta Sorveglianza del Comune, con esclusione di quelle di cui all'art. 5 comma 2, lo stesso presenterà 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 al Soggetto Proponente, 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 del Soggetto Proponente 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.

5. Per opere di urbanizzazione di lieve entità, ossia contenute entro un importo complessivo di quadro economico generale non superiore ad Euro 40.000,00, il Collaudo di cui ai commi precedenti è sostituito da una verifica di regolarità eseguita da personale del Comune, opportunamente individuato dal Dirigente del Settore Territorio, che esegue le operazioni descritte ai commi precedenti con le semplificazioni del caso. Al termine delle operazione verrà rilasciata una certificazione di regolarità che sostituisce, a tutti gli effetti, il certificato di collaudo.

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 dal Soggetto Proponente, ancorché già cedute formalmente al Comune o già asservite all'uso pubblico, resta a carico dello stesso 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, il Soggetto proponente deve 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 provvisoriale 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 al Soggetto Proponente 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 al Soggetto Proponente la facoltà di impedire la circolazione e l'accesso alle urbanizzazioni primarie eseguite direttamente dallo stesso a soggetti terzi non autorizzati da quest'ultimo fino alla definitiva consegna al Comune di Molfetta di tutte le dette opere di urbanizzazione.

ART. 15 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto delle opere di urbanizzazione primaria approvato dal Dirigente del Settore Territorio è parte integrante e sostanziale della presente convenzione, ancorché non materialmente allegato.

2. Per tutta la durata della convenzione il Soggetto Proponente si obbliga 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 - DICHIARAZIONI URBANISTICHE

1. Ai sensi della vigente normativa in materia urbanistica, i componenti dichiarano che:

– i terreni descritti all'art. 9 hanno le caratteristiche di cui al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Molfetta in data _____ che, in originale, si allega sotto la lettera "___";

– da tale certificato risulta che i terreni medesimi hanno la seguente destinazione urbanistica: _____;

– dal momento del rilascio del suddetto certificato fino alla sottoscrizione del presente atto, per i suddetti terreni, non sono intervenute modificazioni nel vigente strumento urbanistico.

ART. 17 - 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 del Soggetto Proponente.

ART. 18 - 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 Direttore dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale Servizi di pubblicità immobiliare - 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. 19 - TRASFERIMENTO DEI LOTTI E ADESIONE DEI NUOVI PROPRIETARI ALLA CONVENZIONE

Il Soggetto Proponente comparente si impegna 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 titolo 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 comparenti per sé e i rispettivi aventi causa a qualsiasi titolo.

Tali obblighi hanno valore fino alla conclusione dell'intervento.

ART. 20 - INADEMPIENZE E RELATIVI PROVVEDIMENTI

1. In caso di inadempienza del Soggetto Proponente 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 comparenti 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 comparenti, delle clausole di cui all'articolo 19;
 - 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 al Soggetto Proponente 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 Soggetto Proponente

il Comune

Deliberazione di Giunta Comunale n. 291 del 16/10/2018

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 30 OTT, 2018 per quindici giorni consecutivi.



IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Irene 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 data di pubblicazione ai sensi dell'art. 134, comma 3 del D.Lgs. n. 267/2000.

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Irene Di Mauro

, li _____