



COMUNE DI MOLFETTA
CITTA' METROPOLITANA DI BARI
DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE
del 12/12/2018

N. 347

O G G E T T O: Intervento edilizio per la demolizione e ricostruzione degli immobili esistenti ai sensi dell'art. 4 della L.R. 14/2009 e smi. Con destinazione e residenza, nonché realizzazione di centro sportivo polifunzionale, sugli immobili situati alla Via Fondo Favale – Fg.8 p.lle 140, 105 e 126. Approvazione schemi di convenzione.

L'anno duemiladiciotto, il giorno dodici del mese di dicembre 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	PRESENTE
ANTONIO Ancona	ASSESSORE	PRESENTE
AZZOLLINI Gabriella	ASSESSORE	PRESENTE
BALDUCCI Ottavio	ASSESSORE	PRESENTE
CAPUTO Mariano	ASSESSORE	PRESENTE
MASTROPASQUA Pietro	ASSESSORE	PRESENTE
PANUNZIO ANGELA	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 non rilevanza 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: Intervento edilizio per la demolizione e ricostruzione degli immobili esistenti ai sensi dell'art. 4 della L.R. 14/2009 e smi con destinazione a residenza, nonché realizzazione di centro sportivo polifunzionale, sugli immobili situati alla Via Fondo Favale. Fg.8 p.lle 140, 105 e 126. Approvazione schemi di convenzione.

che viene sottoposta all'esame della Giunta Comunale

Premesso che:

il Comune di Molfetta è dotato di Piano Regolatore Generale (PRGC) la cui Variante generale è stata approvata 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, che individua la zonizzazione del territorio comunale;

i proprietari del complesso immobiliare costituito da suoli e fabbricati situati sulla Via Fondo Favale, identificati catastalmente al Fg. 8, p.lle 140, 105 e 126 hanno presentato al Comune di Molfetta istanza assunta al protocollo 14966 del 15 marzo 2016, successivamente integrata e modificata con istanza acquisita al protocollo n. 28112 del 7 maggio 2018, per il rilascio del Permesso di Costruire allegando un progetto che si suddivide in due sub-interventi: demolizione e ricostruzione degli immobili esistenti ai sensi dell'art. 4 della L.R. 14/2009 e smi con destinazione a residenza, nonché realizzazione di centro sportivo polifunzionale;

il complesso immobiliare, così come sopra costituito, è inserito in parte nella zona omogenea "Verde attrezzato", normata dall'art. 20 delle NTA del PRGC, ed in parte nella zona a destinazione speciale "Aree di rispetto", normata dall'art.43 delle NTA del PRGC.

Rilevato che:

per quanto concerne l'intervento di demolizione e ricostruzione degli immobili esistenti ai sensi dell'art. 4 della L.R. 14/2009 e smi, con destinazione a residenza, il comma 1 dell'art. 4 della citata L.R. 30 luglio 2009, n. 14, come da ultimo modificata ed integrata dalla L.R. 48/2017, consente la demolizione e ricostruzione di edifici residenziali e non residenziali, con ampliamento volumetrico fino al 35%, destinando *"la complessiva volumetria risultante a seguito dell'intervento ad uso residenziale"*, anche in deroga agli indici e ai parametri prescritti dalla pianificazione urbanistica locale, ai sensi dell'art. 1 della citata L.R. 14/2009 e smi;

la nuova volumetria prevista in progetto sarà del 34,77% superiore a quella esistente e, quindi, completamente assentibile, in quanto inferiore al 35%, la ricostruzione sarà eseguita secondo i criteri dell'edilizia sostenibile di cui alla L.R. 13/2008 e smi, ai sensi dell'art. 4, comma 4 della Legge, inoltre l'istanza risulta presentata entro il 31 dicembre 2018 ai sensi dell'art. 7, comma 1 della Legge;

L'art. 5, comma 3 della suddetta L.R. 14/2009 e smi dispone che: *"... la formazione del titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi previsti dagli articoli 3 e 4 è subordinato:*

a) alla corresponsione del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del t.u. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia emanato con D.P.R. n. 380/2001,;

b) alla cessione delle aree a standard in misura corrispondente all'aumento volumetrico previsto ...”;

per quanto concerne l'intervento di realizzazione di centro sportivo polifunzionale, l'art. 20 delle NTA del PRGC recita: “... *la realizzazione degli interventi può essere sia pubblica sia privata, purché regolata da apposita convenzione con il Comune ...”*”

Rilevata la conformità alle leggi ed agli strumenti urbanistici vigenti, la proposta progettuale ha ottenuto parere favorevole al rilascio del Permesso di Costruire in data 19 ottobre 2018, come comunicato con nota del Settore Territorio prot. 68250 del 26 ottobre 2018, subordinando il rilascio del PdC, tra l'altro, alla “*stipula di apposita Convenzione con il Comune, che individui le aree da cedere al Comune per standard urbanistici per l'esecuzione dell'intervento ai sensi dell'art. 5 della L.R. 14/2009 e smi*”, nonché alla “*stipula di apposita Convenzione con il Comune, ai sensi dell'art. 20 delle NTA del PRGC, che preveda forme di utilizzo pubblico del centro sportivo polifunzionale*”; l'intervento, costituito dai due sub-interventi sopra descritti, è altresì subordinato al pagamento del contributo cui all'art. 16 del DPR 380/2001 e smi.

Osservato che l'intervento proposto comprende, altresì, la realizzazione della viabilità corrente lungo la linea ferroviaria, conformemente a quanto previsto dal PRGC, con contestuale acquisizione, da parte del Comune, delle aree occorrenti alla realizzazione dell'infrastruttura viaria e delle relative urbanizzazioni.

Preso atto 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.]”

Rilevato che:

per il rilascio del titolo abilitativo edilizio relativo all'intervento proposto dai privati risulta

necessario stipulare apposita Convenzione tra i Proprietari e il Comune di Molfetta, avente ad oggetto le 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 smi, oltre che regolamentare l'utilizzo del centro sportivo come disposto dall'art. 20 delle NTA del PRGC;

l'intervento proposto si compone di due sub-interventi che, secondo quanto previsto in progetto, potranno essere realizzati separatamente e, pertanto, regolamentati da due distinte convenzioni urbanistiche.

Visti gli schemi di Convenzione allegati al presente atto per farne parte integrante e sostanziale, regolanti rispettivamente l'intervento di "demolizione e ricostruzione degli immobili esistenti ai sensi dell'art. 4 della L.R. 14/2009 e smi con destinazione a residenza", nonché la "realizzazione di centro sportivo polifunzionale".

Rilevato, altresì, che 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 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.

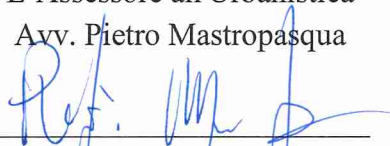
PROPONE DI DELIBERARE

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

1. **Approvare** gli schemi di Convenzione allegati al presente atto per farne parte integrante e sostanziale, regolanti la realizzazione dei due sub-interventi costituenti il progetto presentato dai Proprietari degli immobili iscritti in catasto al Fg. 8, p.lle 140, 105 e 126, per la realizzazione, rispettivamente, dell'intervento di "*demolizione e ricostruzione degli immobili esistenti ai sensi dell'art. 4 della L.R. 14/2009 e smi con destinazione a residenza*", a norma dell'art. 5 della L.R. 14/2009 e smi, nonché la "*realizzazione di centro sportivo polifunzionale*", a norma dell'art. 20 delle NTA del PRGC.
2. **Autorizzare** il Dirigente del Settore Territorio, ad intervenire nella stipula dell'atto in parola, da parte di Notaio, 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 dei Proprietari proponenti.
3. **Stabilire** che la stipula dell'atto convenzionale, è propedeutica al rilascio e/o formazione del titolo abilitativo edilizio.

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.


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, 07 DIC. 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, 12/12/2018

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



SCHEMA DI CONVENZIONE
PER REALIZZAZIONE CENTRO SPORTIVO POLIFUNZIONALE
CESSIONE AREE 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 _____, _____,

_____, nato a _____ il _____ cod. fisc.: _____

_____ residente in _____ (____), via _____, _____,

in qualità di proprietari dell'immobile situato nel Comune di Molfetta, infra meglio descritto, nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Proprietari» od anche «Soggetti attuatori», 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), con sede in Molfetta, via Carnicella s.n.c., codice fiscale 00306180720, autorizzato ai sensi dell'art.107 del D.lgs. 267/2000, per dare esecuzione alla deliberazione di Giunta Comunale n. _____ del _____, che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "A", nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune» dall'altra;

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:

i Sigg.ri _____ e _____ sono titolari della piena proprietà dell'intero complesso immobiliare sito nel Comune di Molfetta, costituito da suoli della superficie catastale complessiva di _____ mq e fabbricati, censito nel N.C.T. del Comune di Molfetta, come segue:

foglio 8, mappale _____,

foglio 8, mappale _____,

foglio 8, mappale _____;

i proprietari hanno la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente sono in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;

l'immobile, così come sopra costituito, è inserito in parte nella zona omogenea "Verde attrezzato", normata dall'art. 20 delle NTA del PRGC, ed in parte nella zona a destinazione speciale "Aree di rispetto", normata dall'art.43 delle NTA del PRGC;

i proprietari hanno presentato al Comune di Molfetta istanza assunta al protocollo 14966 del 15 marzo 2016, successivamente integrata e modificata con istanza acquisita al protocollo n. 28112 del 7 maggio 2018, per il rilascio del Permesso di Costruire allegando un progetto che si suddivide in due sub-interventi: demolizione e ricostruzione degli immobili esistenti ai sensi dell'art. 4 della L.R. 14/2009 e smi con destinazione a residenza, nonché realizzazione di centro sportivo polifunzionale;

i due sub-interventi, secondo quanto previsto in progetto, potranno essere realizzati separatamente e, pertanto regolamentati da due distinte convenzioni urbanistiche.

Rilevato che:

la proposta progettuale ha ottenuto parere favorevole al rilascio del Permesso di Costruire in data 19 ottobre 2018, come comunicato con nota del Settore Territorio prot. 68250 del 26 ottobre 2018, subordinando il rilascio del PdC, tra l'altro, alla "*stipula di apposita Convenzione con il Comune, ai sensi dell'art. 20 delle NTA del PRGC, che preveda forme di utilizzo pubblico del centro sportivo polifunzionale*"; l'intervento è altresì subordinato al pagamento del contributo cui all'art. 16 del DPR 380/2001 e smi;

l'art. 20 delle NTA. del PRGC recita: "*... la realizzazione degli interventi può essere sia pubblica sia privata, purché regolata da apposita convenzione con il Comune ...*"

per quanto sopra condizione essenziale per la realizzazione dell'intervento proposto dai proprietari, relativamente al **centro sportivo polifunzionale**, è la stipula di apposita convenzione con il Comune;

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

1. Tutte le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione che ha lo scopo di stabilire quali sono i rapporti tra i Proprietari ed il Comune di Molfetta ai fini della realizzazione e utilizzo del "Centro Sportivo polifunzionale".
2. I Proprietari si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi nei loro confronti vincolante e irrevocabile.

ART. 2 DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. La presente convenzione disciplina altresì l'esecuzione delle opere previste sulle aree indicate in premessa. Essa avverrà in conformità alle previsioni del PRGC vigente, in conformità alle norme di cui alla presente convenzione nonché in conformità alle previsioni del progetto approvato dal Settore Territorio, allegato al rilasciando Permesso di Costruire (pratica edilizia n. 20/2016).
2. Il P.di.C. sarà rilasciato previo pagamento del contributo di costruzione di cui all'art. 16 del DPR 380/2001 e s.m.i., salvo quanto disposto ai successivi articoli.
3. I proprietari degli immobili oggetto della presente convenzione sono obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai proprietari con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.
4. 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 INTERVENTI OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1. I Proprietari, si obbligano per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a realizzare le seguenti opere.

In linea con le previsioni dello strumento urbanistico generale, i proprietari, da molto tempo impegnati nell'educazione sportiva rivolta ai ragazzi, intendono realizzare più campi da gioco su cui praticare diverse attività sportive. Alcuni di essi saranno, all'occorrenza chiusi con teli sorretti da arcate metalliche.

L'intero centro sarà gestito da un unico blocco direzionale di circa 1000 mq in cui trovano spazio, oltre ai locali destinati alla direzione, anche i blocchi spogliatoi e servizi igienici di tutti i campi, un locale commerciale da destinare alla somministrazione di cibi e bevande e una ludoteca. Questi ultimi due locali sono direttamente interconnessi con l'esterno per potenziare la fruibilità degli stessi nei mesi estivi.

Completano il centro una piccola area che ospiterà equini da destinare all'educazione dei giovani e una ulteriore area in cui è stata prevista una piscina scoperta.

Nel settore nord-est si trova un ulteriore blocco su due livelli di circa 800 mq ognuno, che potrà eventualmente essere isolato dal restante centro sportivo; esso ospiterà una palestra e/o un centro di fisioterapia.

Dal punto di vista urbanistico, l'intervento si configura, ai sensi dell'art 3 del D.P.R. 380/01 come "intervento di nuova costruzione", subordinato, ai sensi dell' art. 10 dello stesso D.P.R., a Permesso di Costruire, il tutto è meglio rappresentato nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "B", previa approvazione del relativo progetto e rilascio del Permesso di Costruire da parte del Settore Territorio del Comune di Molfetta.

ART. 4 PROPRIETA' DELLE OPERE REALIZZATE

1. Tutte le strutture realizzate di cui all'art. 3 restano di proprietà dei Sigg. _____ e/o dei loro aventi causa, che ne assumono l'onere per la gestione, manutenzione e pulizia.

ART. 5 OBBLIGHI A CARICO DEI PROPRIETARI

1. I Proprietari si impegnano a mettere a disposizione, gratuitamente, del Comune di Molfetta e/o del Soggetto da quest'ultimo individuato, le opere di cui all'art. 3 costituenti il Centro sportivo poli-funzionale, i locali spogliatoi, le aree a parcheggio e tutte le attrezzature secondo Regolamento d'uso da stabilirsi tra i Proprietari della struttura ed il Comune di Molfetta, che dovrà contenere i tempi e modi di utilizzo da parte degli utenti esterni e le relative responsabilità circa l'uso delle strutture, prevedendo comunque un utilizzo in favore del Comune non inferiore a cinque giorni alla settimana, dal lunedì al venerdì, dalle 9:00 alle 12:00 per tutto l'anno solare.

2. La messa a disposizione in favore del Comune avrà inizio con l'agibilità del complesso.

ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Le opere di urbanizzazione primaria di cui ai successivi commi, con esclusione di quelle individuate al successivo art. 8, saranno eseguite direttamente dai Proprietari, a propria cura e spese, nei limiti dell'importo degli oneri di urbanizzazione così come previsto dall'art. 16 del DPR 380/2001, in conformità al progetto definitivo, che qui si intende interamente recepito, 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 dei proprietari; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 8.

3. Le opere di urbanizzazione primaria eseguite direttamente dai Proprietari sono 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.

4. La realizzazione delle opere di urbanizzazione che, in esecuzione della presente convenzione non sono poste a carico dei proprietari, sono poste a esclusivo carico del Comune di Molfetta che ne curerà la costruzione assumendone il relativo onere.

5. 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).

6. 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.

7. 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.

8. 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.

ART. 6-bis - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Le opere di cui all'art. 6 devono essere ultimate in ogni loro parte entro il termine di tre anni dalla data di comunicazione dell'inizio dei lavori che, comunque, dovrà avvenire entro un anno dalla stipula della convenzione, termine essenziale.

2. La realizzazione del solo tappetino di usura delle strade pubbliche e di uso pubblico può essere differita fino all'ultimazione degli edifici 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 del centro sportivo.

4. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria deve avvenire con regolarità e continuità contestualmente o comunque in coordinamento con gli interventi di costruzione 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 dal proprietario 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 un anno dalla stipula della presente convenzione il proprietario dovrà, in ogni caso, ritirare il Permesso di Costruire.

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Ai Proprietari compete la cessione delle aree relative alle eventuali urbanizzazioni secondarie, risultanti dal calcolo.
2. La quota degli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria, calcolata secondo le tabelle parametriche approvate dal Comune di Molfetta e vigenti al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire, è compensata ai sensi del comma 2 dell'art. 16 del DPR n. 380/2001.

ART. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Le opere di cui ai punti C1, C2, C3, D1, E1, E2 e F1 dell'articolo 6, 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 6 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 dello stesso.

ART. 9 - 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 apparecchiature 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. 10 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle opere, da eseguirsi a cura e spese dei Proprietari, previste 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.), dell'IVA e dei relativi oneri accessori, ammonta a euro _____ (_____), come risulta dal quadro economico approvato con il progetto definitivo. Il costo delle opere di urbanizzazione primaria sarà scomputato dagli oneri di urbanizzazione da versare.
2. 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, dovranno essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione calcolati per il Permesso di Costruire già rilasciato.
3. Il mancato versamento dei maggiori oneri di urbanizzazione determinerà l'impossibilità di procedere alla formazione del titolo di agibilità degli edifici.
4. 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 5, rilasciata da Soggetti con i requisiti di cui all'art. 1.2.6 del Regolamento Edilizio Comunale.
5. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta del proprietario, 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.
6. La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta del proprietario, quando questo abbia assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'articolo 8 e tale circostanza sia adeguatamente provata mediante l'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati.
7. 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 soggetta a escussione a semplice richiesta del Comune senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

8. 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 adempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto *iure privatorum*, 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 proprietario cui all'articolo 16, comma 1, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

9. 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.

10. 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 dagli oneri di urbanizzazione sarà limitato al costo documentato e non quello preventivato o garantito di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo.

ART. 11 - REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO EDILIZIO

1. Dopo la registrazione e la trascrizione della convenzione i proprietari possono ritirare il Permesso di Costruire necessario per avviare l'edificazione dell'intervento edilizio.

2. L'efficacia del permesso di costruire è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del DPR 380/2001.

3. La quota di contributo relativa al costo di costruzione va corrisposta al Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e comunque non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione, salvo quanto disposto al successivo articolo 16.

4. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione sarà compensata con l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria in conformità agli importi definiti dal progetto approvato e riportati all'art. 10.

5. Poiché l'intervento è stato assentito prima del collaudo finale delle opere di urbanizzazione, la quantificazione o l'esenzione dal pagamento degli oneri per urbanizzazione primaria è sempre effettuata con alla condizione "salvo conguaglio" essendo subordinata all'accertamento del costo documentato effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

6. I tempi per l'esecuzione dell'intervento edilizio potranno essere divisi in più stralci funzionali secondo le esigenze del proprietario.

Nell'ipotesi di esecuzione parziale dell'intervento edilizio previsto, lo scomputo delle opere di urbanizzazioni potrà essere ridefinito in funzione della quota equivalente alle opere effettivamente realizzate.

7. Il termine per l'ultimazione dei lavori del permesso di costruire, considerata la natura e l'entità dell'intervento, ai sensi del comma 5 dell'art. 28-bis del DPR n. 380/2001, è fissato in cinque anni dalla data di inizio dei lavori del Permesso di Costruire. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'art. 22 del DPR 380/2001.

ART. 12 - VARIANTI

1. E' consentito, in fase di esecuzione, apportare varianti all'intervento edilizio senza la necessità di modificare la presente convenzione, purché non incidano sulla impostazione generale del progetto e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della presente convenzione, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

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. 8, gli stessi 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, della presente convenzione e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali delle reti e degli impianti di cui all'articolo 8. 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 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 degli stessi 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 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 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 dallo stesso o 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 per il quale è stato richiesto il Permesso di Costruire e il progetto delle opere di urbanizzazione primaria, approvati dal Dirigente del Settore Territorio, sono parte integrante e sostanziale della presente convenzione, ancorché non materialmente allegati.

2. Per tutta la durata della convenzione il proprietario 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 - CESSIONE AL COMUNE DELLE AREE DA DESTINARE A SEDE STRADALE.

1. Il lotto di intervento comprende anche una fascia, sul versante sud, adiacente alla ferrovia, da destinarsi, secondo le previsioni del vigente PRGC a "strada di piano". Su tale area, stante il pubblico interesse, sussiste un vincolo di natura espropriativa finalizzato all'attuazione delle prospettive di sviluppo della rete viaria cittadina.

2. Al fine di dare immediata esecuzione all'opera, per altro funzionale allo stesso intervento in parola, risulta condizione necessaria e imprescindibile per il rilascio del titolo abilitativo edilizio, l'acquisizione di tale fascia. Pertanto i signori _____ e _____, cedono e trasferiscono, in favore del Comune di Molfetta che, come sopra rappresentato, accetta ed acquista le aree strettamente necessarie alla realizzazione della strada di PRGC, previste dal progetto edilizio, di 3.060 metri quadrati circa, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, ivi comprese le opere e manufatti ivi presenti, consistenti in muro di recinzione in cls armato e tufo di altezza variabile, spessore di 30 cm e sviluppo lineare complessivo di mt. 270,00 circa.

2. Il valore venale della detta cessione è quantificato in complessivi Euro _____, come risulta dai conteggi effettuati dal Dirigente del Settore Territorio. Detto costo, posto a carico del Comune, sarà parzialmente compensato con il Costo di Costruzione per l'intervento in oggetto.
3. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "C", per farne parte integrante e sostanziale.
4. Le aree sono censite al NCEU del Comune di Molfetta come segue:
foglio 8 , mappale _____ a seguito di frazionamento eseguito a cura e spese dei Proprietari.
5. Le aree sono cedute e asservite all'uso pubblico libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.
6. I Proprietari si impegnano e, a tal fine, assumono ogni onere conseguente, alla rettifica dei confini e delle consistenze delle aree da cedere 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 assume ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

ART. 17 - DICHIARAZIONI URBANISTICHE

1. Ai sensi della vigente normativa in materia urbanistica, i comparenti dichiarano che:
 - i terreni descritti all'art. 16 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 "D";
 - 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. 18 - SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, 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. 19 - 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. 16 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. 20 - TRASFERIMENTO DEI LOTTI E ADESIONE DEI NUOVI PROPRIETARI ALLA CONVENZIONE

1. I Proprietari comparenti 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 titolo di abitabilità, impegnandosi, altresì ad assumere in proprio tutte le norme contenute nelle dette clausole e quelle connesse.
2. Tali clausole dovranno essere specificatamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'articolo 1341 del Codice Civile.
3. Gli atti di trasferimento dovranno essere notificati al Comune per la verifica dell'avvenuta osservanza di quanto innanzi.
4. 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. 21 - INADEMPIENZE E RELATIVI PROVVEDIMENTI

1. Nel caso di mancata esecuzione, parziale o totale, delle opere di cui al precedente art. 3, ovvero di una non idonea esecuzione, nonché in tutti i casi di violazione degli obblighi di cui all'art. 5, il Comune non consentirà l'utilizzo di quanto realizzato fino a che non siano ripristinate le condizioni di rispetto complessivo di quanto previsto dalla presente Convenzione, entro un congruo termine stabilito dall'Ente.
2. Restano comunque salve le eventuali ulteriori sanzioni previste dalla legge in caso di esecuzione di opere difformi dai titoli abilitativi edilizi.
3. Il Comune potrà, inoltre, dichiarare in danno dei comparenti la decadenza della presente convenzione per la parte non eseguita nei seguenti casi:
 - a) esecuzione di opere di urbanizzazione in sostanziale difformità rispetto ai progetti approvati e previa 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 20;
 - 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 per effetto della convenzione e determinerà, altresì, l'acquisizione di diritto da parte del Comune della piena proprietà e disponibilità delle opere di urbanizzazione, 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.

ART. 22 – FORMULA FINALE

1. I Proprietari dichiarano, con la sottoscrizione del presente atto, di essere a conoscenza del progetto degli interventi e delle norme regolamentari inerenti il progetto in questione.

2. La presente Convenzione, mentre impegna immediatamente i Proprietari diverrà operante per il Comune solo dopo che essa sarà divenuta esecutiva a termine delle vigenti disposizioni di legge.

* * *

Richiesto io Notaio ho redatto il presente atto che viene da me letto previa visione e lettura degli allegati ai costituiti che, interpellati, l'approvano in quanto conforme alla loro volontà.

Letto, confermato e sottoscritto, li
I Proprietari

il Comune

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
PER ESECUZIONE INTERVENTO AI SENSI DELL'ART. 4 L.R. 14/2009
CESSIONE AREE 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 _____, _____,

_____, nato a _____ il _____ cod. fisc.: _____

_____ residente in _____ (____), via _____, _____,

in qualità di proprietari dell'immobile situato nel Comune di Molfetta, infra meglio descritto, nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Proprietari» od anche «Soggetti attuatori», 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), con sede in Molfetta, via Carnicella s.n.c., codice fiscale 00306180720, autorizzato ai sensi dell'art.107 del D.lgs. 267/2000, per dare esecuzione alla deliberazione di Giunta Comunale n. _____ del _____, che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "A", nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune» dall'altra;

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:

i Sigg.ri _____ e _____ sono titolari della piena proprietà dell'intero complesso immobiliare sito nel Comune di Molfetta, costituito da suoli della superficie catastale complessiva di _____ mq e fabbricati, censito nel N.C.T. del Comune di Molfetta, come segue:

foglio 8, mappale _____,

foglio 8, mappale _____,

foglio 8, mappale _____;

i proprietari hanno la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente sono in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;

l'immobile, così come sopra costituito, è inserito in parte nella zona omogenea "Verde attrezzato", normata dall'art. 20 delle NTA del PRGC, ed in parte nella zona a destinazione speciale "Aree di rispetto", normata dall'art.43 delle NTA del PRGC;

i proprietari hanno presentato al Comune di Molfetta istanza assunta al protocollo 14966 del 15 marzo 2016, successivamente integrata e modificata con istanza acquisita al protocollo n. 28112 del 7 maggio 2018, per il rilascio del Permesso di Costruire allegando un progetto che si suddivide in due sub-interventi: demolizione e ricostruzione degli immobili esistenti ai sensi dell'art. 4 della L.R. 14/2009 e smi con destinazione a residenza, nonché realizzazione di centro sportivo polifunzionale;

i due sub-interventi, secondo quanto previsto in progetto, potranno essere realizzati separatamente e, pertanto regolamentati da due distinte convenzioni urbanistiche.

Rilevato che:

il comma 1 dell'art. 4 della L.R. 30 luglio 2009, n. 14, e successive modifiche ed integrazioni, consente la demolizione e ricostruzione di edifici residenziali e non residenziali, con ampliamento volumetrico fino al 35%, destinando *“la complessiva volumetria risultante a seguito dell'intervento ad uso residenziale”*, anche in deroga agli indici e ai parametri prescritti dalla pianificazione urbanistica locale, ai sensi dell'art. 1 della citata L.R. 14/2009 e smi;

la nuova volumetria prevista in progetto sarà del 34,77% superiore a quella esistente e, quindi, completamente assentibile, in quanto inferiore al 35%.

la proposta progettuale ha ottenuto parere favorevole al rilascio del Permesso di Costruire in data 19 ottobre 2018, come comunicato con nota del Settore Territorio prot. 68250 del 26 ottobre 2018, subordinando il rilascio del PdC, tra l'altro, alla *“stipula di apposita Convenzione con il Comune, che individui le aree da cedere al Comune per standard urbanistici per l'esecuzione dell'intervento ai sensi dell'art. 4 della L.R. 14/2009 e smi”*; l'intervento è altresì subordinato al pagamento del contributo cui all'art. 16 del DPR 380/2001 e smi;

per quanto sopra condizione essenziale per la realizzazione dell'intervento proposto dai proprietari, relativamente alla **demolizione e ricostruzione degli immobili esistenti ai sensi dell'art. 4 della L.R. 14/2009 e smi con destinazione a residenza**, è la stipula di apposita convenzione con il Comune;

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

1. Tutte le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione che ha lo scopo di stabilire quali sono i rapporti tra i Proprietari ed il Comune di Molfetta ai fini della realizzazione dell'intervento di *“demolizione e ricostruzione degli immobili esistenti ai sensi dell'art. 4 della L.R. 14/2009 e smi con destinazione a residenza”*.
2. I Proprietari si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi nei loro confronti vincolante e irrevocabile.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. La presente convenzione disciplina altresì l'esecuzione delle opere previste sulle aree indicate in premessa. Essa avverrà in conformità alle previsioni del PRGC vigente, in conformità alle norme di cui alla presente convenzione nonché in conformità alle previsioni del progetto approvato dal Settore Territorio, allegato al rilasciando Permesso di Costruire (pratica edilizia n. 20/2016).
2. Il P.di.C. sarà rilasciato previo pagamento del contributo di costruzione di cui all'art. 16 del DPR 380/2001 e s.m.i., salvo quanto disposto al successivi articoli.
3. I proprietari degli immobili oggetto della presente convenzione sono obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai proprietari con la presente

convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.

4. 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. 5 devono essere ultimate in ogni loro parte entro il termine di tre anni dalla data di comunicazione dell'inizio dei lavori che, comunque, dovrà avvenire entro un anno dalla stipula della convenzione, termine essenziale.

2. La realizzazione del solo tappetino di usura delle strade pubbliche e di uso pubblico può essere differita fino all'ultimazione degli edifici 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 degli edifici.

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 dal proprietario 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 un anno dalla stipula della presente convenzione il proprietario dovrà, 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.

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 del proprietario; 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 del proprietario.

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;

2. La realizzazione delle opere di urbanizzazione non poste a carico del proprietario 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. Il proprietario assume inoltre a proprio totale carico, limitatamente alle opere di urbanizzazione primaria da essi eseguite, gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari:

- a. gli allacciamenti per gli edifici previsto dal PdC, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete;
- b. la segnaletica stradale, verticale e orizzontale;

8. Se il costo delle opere a consuntivo dovesse superare gli oneri da versare non si procederà ad alcun conguaglio a favore del proprietario 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. Ai Proprietari compete la cessione delle aree relative alle eventuali urbanizzazioni secondarie, risultanti dal calcolo.

2. La quota degli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria, calcolata secondo le tabelle parametriche approvate dal Comune di Molfetta e vigenti al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire, è compensata ai sensi del comma 2 dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001.

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 proprietario 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 proprietario, 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. Il proprietario provvede 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 proprietario, che ne deve tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa causati da ritardi imputabili ad inadempimento dello stesso proprietario.

ART. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive del proprietario a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:
 - a) - passaggi carrabili, ciclabili e pedonali afferenti alle singole costruzioni previste dal PdC;
 - 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 PdC 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 sub. "B".

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

1. L'importo preventivato delle opere, da eseguirsi a cura e spese dei Proprietari, previste 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.), dell'IVA e dei relativi oneri accessori, ammonta a euro _____ (_____), come risulta dal quadro economico approvato con il progetto definitivo. Il costo delle opere di urbanizzazione primaria sarà scomputato dagli oneri di urbanizzazione da versare.

2. 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, dovranno essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione calcolati per il Permesso di Costruire già rilasciato.

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

4. 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 5, rilasciata da Soggetti con i requisiti di cui all'art. 1.2.6 del Regolamento Edilizio Comunale.

5. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta del proprietario, 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.

6. La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta del proprietario, quando questo abbia assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'articolo 8 e tale circostanza sia adeguatamente provata mediante l'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati.

7. 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 soggetta a escussione a semplice richiesta del Comune senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

8. 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 adempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto *iure privatorum*, 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 proprietario cui all'articolo 16, comma 1, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

9. 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.

10. 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 dagli oneri di urbanizzazione sarà limitato al costo documentato e non quello preventivato o garantito di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo.

ART. 11 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e la trascrizione della convenzione i proprietari possono ritirare il Permesso di Costruire necessario per avviare l'edificazione dell'intervento edilizio.

2. L'efficacia del permesso di costruire è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del DPR 380/2001.

3. La quota di contributo relativa al costo di costruzione va corrisposta al Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e comunque non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione.

4. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione sarà compensata con l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria in conformità agli importi definiti dal progetto approvato e riportati all'art. 10.

5. Poiché l'intervento è stato assentito prima del collaudo finale delle opere di urbanizzazione, la quantificazione o l'esenzione dal pagamento degli oneri per urbanizzazione primaria è sempre effettuata con alla condizione "salvo conguaglio" essendo subordinata all'accertamento del costo documentato effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

6. I tempi per l'esecuzione dell'intervento edilizio sono divisi in due stralci funzionali: il primo riguarda la realizzazione delle palazzine identificate nel progetto con i numeri 1 e 2 e i corpi destinati ad autorimessa; il secondo riguarda la realizzazione delle palazzine identificate nel progetto con i numeri 3 e 4.

7. Il termine per l'ultimazione dei lavori del permesso di costruire, considerata la natura e l'entità dell'intervento, ai sensi del comma 5 dell'art. 28-bis del DPR n. 380/2001, è fissato in cinque anni dalla data di inizio dei lavori del Permesso di costruire. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'art. 22 del d.p.r. 380/2001.

ART. 12 - VARIANTI

1. E' consentito, in fase di esecuzione, apportare varianti all'intervento edilizio senza la necessità di modificare la presente convenzione, purché non incidano sulla impostazione generale del progetto e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della presente convenzione, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

2. E' consentito cambiare la destinazione d'uso di una parte o di tutta la volumetria da realizzare compatibilmente con quanto previsto dall'art. 4 della L.R. 14/2009. Qualora sia attribuita una desti-

nazione d'uso diversa da quella residenziale, dovranno essere reperite, sempre in misura corrispondente all'aumento volumetrico, le aree per attrezzature e servizi pubblici nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quanto precedentemente previsto nel progetto edilizio oggetto di convenzione.

3. E' facoltà del proprietario decidere affinché tale conguaglio venga monetizzato ai sensi dell'art. 5 della L.R. 14/2009. In tal caso l'importo del conguaglio della monetizzazione è versato prima del rilascio dell'atto di assenso o prima del trentesimo giorno della presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

ART. 13 - COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Ad avvenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria eseguite direttamente dal proprietario, sotto l'Alta Sorveglianza del Comune, con esclusione di quelle di cui all'art. 5 comma 2, lo stesso proprietario presenterà al Comune una dichiarazione di fine lavori; le predette opere saranno collaudate da un Collaudatore nominato dal Comune, su richiesta del proprietario, 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 proprietario, 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 del proprietario; tale adempimento resta obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo.

4. Per motivate ragioni, a richiesta del proprietario o del Comune, può essere disposto il collaudo parziale delle opere di urbanizzazione primaria eseguite direttamente dal proprietario 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 dal proprietario, ancorché già cedute formalmente al Comune o già asservite all'uso pubblico, resta a carico del proprietario 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 il proprietario l'unico responsabile civile e penale 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 dal proprietario o dai suoi 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 dal proprietario, 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 proprietario 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 proprietario 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 dallo stesso proprietario 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, approvati dal Dirigente del Settore Territorio, sono parte integrante e sostanziale della presente convenzione, ancorché non materialmente allegati.

2. Per tutta la durata della convenzione il proprietario 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. 16 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 "C";
- 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 proprietario.

ART. 18 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Il proprietario rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. Il proprietario autorizza 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. 19 - TRASFERIMENTO DEI LOTTI E ADESIONE DEI NUOVI PROPRIETARI ALLA CONVENZIONE

1. I Proprietari comparenti 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 titolo di abitabilità, impegnandosi, altresì ad assumere in proprio tutte le norme contenute nelle dette clausole e quelle connesse.
2. Tali clausole dovranno essere specificatamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'articolo 1341 del Codice Civile.
3. Gli atti di trasferimento dovranno essere notificati al Comune per la verifica dell'avvenuta osservanza di quanto innanzi.
4. 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 proprietario 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 del comparente 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 del proprietario comparente, 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 proprietario comparente per effetto della convezione ma determinerà, altresì, l'acquisizione di diritto da parte del Comune della piena proprietà e disponibilità delle opere, manufatti ed impianti relativi alle urbanizzazioni primarie 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.

ART. 21 – FORMULA FINALE

1. I Proprietari dichiarano, con la sottoscrizione del presente atto, di essere a conoscenza del progetto degli interventi e delle norme regolamentari inerenti il progetto in questione.
2. La presente Convenzione, mentre impegna immediatamente i Proprietari diverrà operante per il Comune solo dopo che essa sarà divenuta esecutiva a termine delle vigenti disposizioni di legge.

* * *

Richiesto io Notaio ho redatto il presente atto che viene da me letto previa visione e lettura degli allegati ai costituiti che, interpellati, l'approvano in quanto conforme alla loro volontà.

Letto, confermato e sottoscritto, li

Il Proprietario

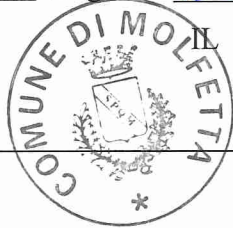
il Comune

Deliberazione di Giunta Comunale n. 347 del 12/12/2018

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 21/12/2018 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 _____

Per l'esecuzione:

Al Dirigente Settore _____

Al Dirigente Settore Settore Servizi Finanziari e Istituzionali