

Repertorio n.

Raccolta n.

CONVENZIONE

Piano particolareggiato zona D3

REPUBBLICA ITALIANA

Il ..... (.....) in Fasano, presso il Palazzo di Città, alla piazza Ciaia.

Innanzi a me dottor ....., Notaio in ....., iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di ....., assistito dai testimoni idonei ai sensi di legge, come gli stessi dichiarano, ed a me noti signori:

- ..... nato a ..... il ..... e residente in ..... alla via ..... n. ....;

- ..... nato a ..... il ..... e residente in ..... alla via ..... n. ....;

si sono personalmente costituiti i signori:

CARRIERI Antonio nato a Fasano (BR) il 29 novembre 1956, in qualità di Dirigente della Divisione Territorio ed Ambiente e legale rappresentante del COMUNE di FASANO, codice fiscale 81001370741 e partita I.V.A. 00182990747, domiciliato per la carica in Fasano, a questo atto autorizzato ai sensi dell'art. 97, comma 1, del Regolamento per la disciplina dei contratti del Comune;

COLUCCI Maria, COLUCCI Vita, VELLETRI Luigi, DELUCA Sebastiano, DI BARI Genesio, DI BARI Pasquale, DI BARI Maddalena, COLUCCI Pietro, CONVERSANO Tommaso, COFANO Carlo, COFANO Luigi, COFANO Caterina, MICELE Angelo, L'ABBATE Lorenza, L'ABBATE Maria Giovanna, L'ABBATE Stefano, C.D.A. Diagnostica per Immagini S.r.l., GIOIOSO Giammichele, GIOIOSO Sebastiano, GIROLAMO Maria, GIROLAMO Eleonora, CONVERTINI Italo, CERVELLERA Rosa, CONVERSANO Agnese, LEGROTTAGLIE Mario, LEGROTTAGLIE Domenico, LISI Vito, COMUNE di FASANO, convengono e stipulano quanto segue.

PREMESSO

- che il Comune di Fasano con delibera di Giunta Municipale n. .... del ..... ha fatto propria la proposta di un Piano Particolareggiato ricadente in zona D3-via Roma dell'abitato di Fasano;

- che con delibera di Consiglio Comunale n. .... del ..... il predetto piano è stato adottato;

- che con successiva delibera di Consiglio Comunale n. .... del ..... lo stesso è stato definitivamente approvato con la contestuale dichiarazione di pubblica utilità ed indifferibilità delle opere in esso contenute;

- che devesi ora procedere alla traduzione in apposita convenzione ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. n. 380/2001, nonché ai sensi dell'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente, delle obbligazioni da assumersi da

##

parte dei proprietari per l'attuazione del piano particolareggiato in parola, per il quale si fa espresso richiamo ai disegni di progetto, costituiti da:

Tav. 1 - Stralcio aereofotogrammetrico dei luoghi, Stralcio di P.R.G. vigente, Stralcio di mappa catastale, Ortofoto;

Tav. 2 - Zonizzazione, Dati metrici;

Tav. 3A - Planimetria generale di progetto, Dati planovolumetrici di progetto, Schema tipologico di progetto;

Tav. 3B - Sovrapposizione planimetria generale di progetto su ortofoto;

Tav. 4 - Planimetria lotti e dati metrici;

Tav. 5 - Profili longitudinali, particolare sezione stradale;

Tav. 6 - Opere di urbanizzazione a rete: pubblica illuminazione, energia elettrica;

Tav. 7 - Opere di urbanizzazione a rete: gas, telefonia;

Tav. 8 - Opere di urbanizzazione a rete: acquedotto, fogna acque nere maglia D3 e strade di P.R.G.;

Tav. 9 - Opere di urbanizzazione a rete: fogna acque bianche;

Tav. 10 - Opere di urbanizzazione a rete: Tracciato fogna in zona agricola;

Tav. 11 - Rilievo alberature esistenti;

Tav. 12 - Planivolumetrico e viste rendering;

Rilievo fotografico delle piante arboree - L.R. n. 14/2007;

Schede alberature;

Relazione tecnica, Norme tecniche di attuazione, Relazione finanziaria previsionale;

Relazione tecnica illustrativa e di compatibilità paesaggistica;

Relazione geologica;

Verifica di assoggettabilità a V.A.S. - Rapporto preliminare;

che in copie conformi si allegano e che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto;

- che i signori COLUCCI Maria, COLUCCI Vita, VELLETRI Luigi, DELUCA Sebastiano, DI BARI Genesisio, DI BARI Pasquale, DI BARI Maddalena, COLUCCI Pietro, CONVERSANO Tommaso, COFANO Carlo, COFANO Luigi, COFANO Caterina, MICELE Angelo, L'ABBATE Lorenza, L'ABBATE Maria Giovanna, L'ABBATE Stefano, , GIOIOSO Giammichele, GIOIOSO Sebastiano, GIROLAMO Maria, GIROLAMO Eleonora, CONVERTINI Italo, CERVELLERA Rosa, CONVERSANO Agnese, LEGROTTAGLIE Mario, LEGROTTAGLIE Domenico, LISI Vito, la società " C.D.A. Diagnostica per Immagini S.r.l.", e il COMUNE di FASANO, sono proprietari delle aree site in Fasano e ricadenti nel suddetto piano; tale superficie misura complessivamente 122.274,18, è così composta: 118.009,70 mq come area zonizzata "Nuove Zone Artigianali e Commerciali D3" e 4.264,48 mq zonizzati a strada di P.R.G. (allargamento e rettifica della strada comunale Scafati già esistente).

##

Tutto ciò premesso i costituiti stipulano apposita convenzione secondo il testo appresso riportato.

Art. 1 - PREMESSE DEL PRESENTE ATTO

Le premesse del presente atto costituiscono parte integrante e sostanziale della convenzione in oggetto.

Art. 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente Convenzione ha per oggetto la regolamentazione per la realizzazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica in argomento, Zona D3 Fasano - via Roma relativo alle aree della superficie complessiva di metriquadri 122.274,18 (centoventidue\_miladuecentosettantaquattrovirgoladiciotto)circa.

Art. 3 - NORMATIVA E DATI PROGETTUALI

La redazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica in oggetto, è stata eseguita in attuazione delle disposizioni di cui all'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G vigente, con i seguenti indici e prescrizioni:

Dati di P.R.G.:

IFF = 1 mc/mq

IUF = 0,25 mq/mq

RC = 30%

H max = 8 mt

D min = continuità sul confine del lotto 6,00 mt

D min ciglio stradale 6,00 mt

Dis. tra edifici all'interno del lotto = altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a 5,00 mt

Verde privato min 20%

Destinazione residenziale consentita in misura massima 30% della Su complessiva.

Area a standards - verde attrezzato + parcheggio pubblico 15% SF.

Non sono consentite costruzioni accessorie sulle aree libere per lotti con sup. inferiore a 3.000 mq.

Lungo i confini di proprietà devono essere messi a dimora alberature di alto fusto.

Dati di P.P.

Superficie Comparto (comprensivo delle strade di PRG e fascia di rispetto stradale) = 122.274,18 mq

Superficie a strade di PRG = 4.264,48 mq

Superficie a destinazione agricola per tracciato fogna dinamica pubblica= 2.480,00 mq

Superficie territoriale D3 St = 118.009,70 mq

Superficie fondiaria D3 Sf = 89.742,34 mq

Superficie a standards (parcheggi e verde pubblico) = 13.640,00 mq

Superficie a strade di Piano Particolareggiato = 14.627,36 mq

Volume edificabile = 89.742,34 mc

##

#### Art.4 - IDENTIFICAZIONE DEGLI ONERI

##### A CARICO DELLE DITTE PROPRIETARIE

Gli oneri a carico delle Ditte proprietarie delle aree relative al Piano Particolareggiato zona D3 di iniziativa pubblica consistono:

- a) nella cessione gratuita al COMUNE di FASANO, delle aree per opere di urbanizzazione primaria;
- b) nella cessione gratuita al COMUNE di FASANO, delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria;
- e) nella realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria relative all'intera maglia D3;
- d) nell'assunzione dei costi relativi ai collaudi delle reti infrastrutturali;
- e) nella realizzazione del verde pubblico;
- f) nell'assunzione dell'impegno di corresponsione del contributo di costruzione di cui all'art. 19 del D.P.R. 380/2001, in fase di ritiro delle concessioni edilizie relative ai singoli lotti;
- g) nella prestazione delle necessarie garanzie finanziarie tramite fideiussione calcolata in ragione del 30% (trentapercento) dei costi di urbanizzazione complessivi.

I termini e le modalità di adempimento delle suddette obbligazioni sono precisati negli articoli seguenti.

#### Art. 5 - CESSIONE GRATUITA DELLE AREE DESTINATE

##### A OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

I proprietari delle aree ricadenti nel Piano Particolareggiato zona D3 di Fasano-Via Roma, come innanzi costituiti e rappresentati, cedono al COMUNE di FASANO, che, in persona come sopra, accetta, a titolo gratuito, contestualmente alla stipula della presente convenzione, le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria.

Le aree cedute dovranno essere prive di servitù e gravami di alcun genere, fatta eccezione per le servitù esistenti (quali elettrodotti o reti interrate) che non possano essere tolte o spostate e che dovranno comunque consentire il corretto utilizzo delle stesse.

I proprietari rinunciano all'iscrizione dell'ipoteca legale.

Gli effetti attivi e passivi della cessione gratuita si intendono riferiti al momento della cessione stessa delle aree.

I soggetti medesimi garantiscono la piena proprietà e la libera disponibilità delle aree suddette, nonché la loro completa libertà da ipoteche, vincoli, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi anche fiscali in genere.

I proprietari, come sopra, consentono al COMUNE di FASANO di accedere, in qualsiasi tempo, sulle aree sulle quali sarà posizionata la fogna.

##

Art.6 - CESSIONE GRATUITA DELLE AREE  
DESTINATE A OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

I proprietari delle aree ricadenti nel Piano Particolareggiato zona D3 di Fasano-Via Roma, come innanzi costituiti e rappresentati, cedono al COMUNE di FASANO, che, in persona come sopra, accetta, a titolo gratuito, contestualmente alla stipula della presente convenzione, le aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria.

Le aree cedute dovranno essere prive di servitù e gravami di alcun genere, fatta eccezione per le servitù esistenti (quali elettrodotti o reti interrato) che non possano essere tolte o spostate e che dovranno comunque consentire il corretto utilizzo delle stesse.

I proprietari rinunciano all'iscrizione dell'ipoteca legale. Gli effetti attivi e passivi della cessione gratuita si intendono riferiti al momento della cessione stessa delle aree.

I proprietari garantiscono la piena proprietà e la libera disponibilità delle aree suddette, nonché la loro completa libertà da ipoteche, vincoli, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi anche fiscali in genere.

Art. 7 - REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

I proprietari delle aree ricadenti nel Piano Particolareggiato in Zona D3 di Fasano-via Roma si obbligano a realizzare, a propria cura e proprie spese, in conformità ai progetti esecutivi da approvarsi con apposito titolo abilitante alla costruzione da parte dei competenti Uffici Tecnici Comunali, le seguenti opere di urbanizzazione relative all'intera maglia D3 di Fasano - Via Roma:

1. parcheggi, strade, marciapiedi;
2. rete gas e acquedotto, ed eventuali altre reti tecnologiche;
3. linee elettriche e telefoniche;
4. fognature;
5. illuminazione pubblica;
6. attrezzatura a verde;
7. altro (vasche per il recupero acque piovane e loro manutenzione, ecc.).

Qualora il costo di realizzazione di dette opere fosse inferiore al costo tabellare degli oneri di urbanizzazione primaria, sarà dovuto il relativo conguaglio.

E' riconosciuta inoltre al COMUNE di FASANO, nell'ambito della presente convenzione, la facoltà di prescrivere l'allacciamento alle opere di urbanizzazione primaria ed alle reti da realizzare anche a terzi e finitimi interventi edificatori e compatibilmente con i dimensionamenti effettuati e definiti in sede di piano

##

particolareggiato.

Ciò per esigenze di esercizio e funzionalità dei servizi complessivamente previsti, potendosi procedere a tali allacciamenti anche prima che le opere siano prese in carico dal Comune o dalle competenti Aziende speciali. In tale ipotesi detti allacciamenti dovranno essere realizzati con adeguate garanzie a salvaguardia della funzionalità generale degli impianti e in accordo con la direzione dei lavori.

La progettazione esecutiva dovrà essere redatta secondo i contenuti e gli standard della vigente normativa sui LL.PP. (Legge n. 109/94 modificata ed integrata e D.P.R. n. 554/99), in conformità alle indicazioni e/o prescrizioni degli uffici tecnici comunali, anche in relazione al contesto generale dell'intervento e dei programmi dell'Amministrazione Comunale.

I prezzi unitari da utilizzare per la redazione del Computo Metrico Estimativo dovranno essere desunti dal Prezzario della Camera di Commercio di Brindisi o dal prezzario delle opere edili della Regione Puglia.

I proprietari delle aree ricadenti nel Piano Particolareggiato in Zona D3 di Fasano-via Roma dovranno provvedere a consegnare, su supporto informatico, secondo le modalità che l'Amministrazione Comunale indicherà, il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e, una volta terminato l'intervento, dovranno produrre all'Amministrazione Comunale, quale documentazione da allegare al collaudo finale, il progetto delle opere "come costruite".

#### Art.8 - CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione primaria dovranno essere conformi a quanto indicato dalle tavole di piano particolareggiato, ai rispettivi disciplinari tecnici, nonché a quanto stabilito dalle "Prescrizioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria" e dal "Capitolato Speciale d'Appalto per l'esecuzione delle opere di Urbanizzazione Primaria" del Comune di Fasano.

#### Art.9 - MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

E' possibile la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria per stralci funzionali che dovranno essere individuati nel progetto e per un periodo complessivo non superiore a 5 (cinque) anni. Nel titolo abilitante alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, potranno essere indicati tempi più lunghi per l'ultimazione dei relativi lavori, rispetto ai previsti 5 (cinque) anni, che dovranno comunque essere concordati con i competenti Uffici Comunali.

##

All'Amministrazione Comunale è riconosciuta la facoltà di richiedere, per esigenze tecniche più generali quali la necessità di esercizio dei servizi a rete, l'anticipata realizzazione di una o più tra le opere di urbanizzazione primaria precedentemente citate; tale eventualità dovrà essere individuata nel progetto delle opere di urbanizzazione e inserita nel titolo abilitativo.

Art. 10 - REALIZZAZIONE E COLLAUDO

DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sarà sottoposta alla vigilanza ed al collaudo tecnico e funzionale, anche in corso d'opera, di un Collaudatore, individuato o all'interno dei competenti Uffici Comunali o all'esterno e incaricato con atto dell'Amministrazione Comunale. La richiesta per il rilascio del necessario titolo abilitante alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, dovrà inoltre contenere anche il nominativo del "Responsabile Coordinatore alla Sicurezza", nominato a cura e spese dell'Amministrazione Comunale.

I proprietari delle aree ricadenti nel Piano Particolareggiato in Zona D3 di Fasano-via Roma ed i suoi aventi causa, sono tenuti a comunicare all'Amministrazione ed al Collaudatore di cui sopra, la data di inizio nonché di sospensione e ripresa dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria. Previo parere favorevole del Collaudatore, al fine del rilascio dell'agibilità di parte dei fabbricati, potrà essere rilasciato il collaudo parziale, da parte del Collaudatore stesso, finalizzato alla verifica della funzionalità delle opere di urbanizzazione di pertinenza dei fabbricati di cui viene richiesta l'agibilità. Il collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione primaria, dovrà essere rilasciato tempestivamente e comunque entro 6 (sei) mesi dalla comunicazione dell'avvenuta ultimazione delle opere medesime, sempreché le opere realizzate non vengano contestate.

Art. 11 - CONTRIBUTO PER COSTI

SOSTENUTI DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

La Ditta lottizzante, contestualmente al ritiro del titolo abilitante alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, dovrà corrispondere al Comune una somma pari al 3% (tre per cento) dell'importo delle opere stesse. Tale somma sarà versata a titolo di contributo per i costi e compensi sostenuti dall'Amministrazione Comunale e connessi alle attività e agli incarichi del Collaudatore.

Art. 12 - REALIZZAZIONE DEL VERDE PUBBLICO

PREVISTO NEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Realizzazione e cessione del verde pubblico. I proprietari delle aree e loro aventi causa si impegnano alla cessione e realizzazione

del verde sull'area di cessione, come da progetto esecutivo approvato dai competenti Uffici Tecnici Comunali.

Art. 13 - QUOTA PARTE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA  
Gli oneri di urbanizzazione secondaria, ove dovuti, nella quota gravante le ditte proprietarie, in relazione ai progetti esecutivi, verranno corrisposti in conformità ai parametri vigenti, in riferimento ai relativi titoli abilitanti alla costruzione.

#### Art. 14 - GARANZIE FINANZIARIE

A garanzia dell'adempimento degli obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dalla presente convenzione, i proprietari delle aree, contestualmente alla stipulazione della convenzione, prestano fideiussione a favore del COMUNE di FASANO, pari al 30% (trenta per cento) del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, risultante dalla Relazione finanziaria allegata al progetto di Piano.

Consequentemente la fidejussione ammonta a Euro 3.373.936,70 (tremilionitrecentosettantatremilanovecentotrentasei virgola settanta) moltiplicato 0,30 (zero virgola trenta) = Euro 1.012.181,00.

Analogamente, i proprietari delle aree si impegnano a prestare fidejussione pari al 100% (cento per cento) del costo di realizzazione del verde pubblico, di cui al precedente art.12, pari a Euro 48.250,00 (quarantottomiladuecentocinquanta).

Nei contratti fideiussori, che dovranno essere depositati al momento del trasferimento in atto pubblico della presente convenzione deve essere escluso il beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1.944 del c.c. secondo comma e l'Istituto fideiussore deve impegnarsi a soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta del Comune.

#### Art. 15 - ELEMENTI PROGETTUALI DI MASSIMA DELL'INTERVENTO

L'esecuzione delle costruzioni edilizie avverrà in base alla normativa del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica e, per quanto non previsto, all'art. 62 delle N.T.A. del P.R.G. vigente. Modifiche che non incidano in maniera sostanziale sul planivolumetrico, sempre nel rispetto degli indici urbanistici, fondiari ed edilizi che li riguardano, saranno possibili senza dover procedere a varianti al Piano.

#### Art. 16 - AGIBILITÀ DEI FABBRICATI

L'agibilità dei fabbricati del piano particolareggiato di che trattasi, potrà essere concessa qualora sia stato rilasciato il certificato di collaudo, o di collaudo parziale, delle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza.

#### Art. 17 - TERMINI DI INIZIO E ULTIMAZIONE DELLE OPERE E DEGLI EDIFICI

I proprietari delle aree si impegnano a richiedere titolo abilitante alla realizzazione del verde pubblico e di parte o tutte le restanti opere di urbanizzazione primaria, nonché di almeno uno degli edifici, nel termine massimo di un anno dalla stipula della presente convenzione. Il termine finale di realizzazione delle opere ed impianti di urbanizzazione primaria, con relativa cessione e consegna delle stesse al Comune ed agli Enti ed Aziende interessate, nonché di realizzazione degli edifici previsti nel piano di che trattasi, viene stabilito in 10 (dieci) anni dalla data di approvazione del Piano medesimo.

#### Art. 18 - RAPPORTI TRA LE DITTE STIPULANTI

##### ED I PROPRI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA

Nel caso di alienazione delle aree lottizzate, i proprietari delle aree medesime potranno trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli oneri ed obblighi di cui alla presente convenzione. In questo caso i proprietari delle aree che stipulano la presente convenzione restano solidalmente responsabili nei confronti del Comune di Fasano di tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione. Qualora i proprietari procedano ad una alienazione unitaria e globale dei lotti oggetto della presente convenzione, potranno trasmettere agli acquirenti gli oneri e gli obblighi previsti senza il permanere della propria responsabilità.

#### Art. 19 - ONERI E SPESE

Tutte le spese, imposte e tasse conseguenti e connesse al presente atto ed a quello successivo di stipula e di registrazione, sono a carico dei proprietari.

#### Art. 20 - CONTROVERSIE

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione della presente convenzione, che non fosse possibile comporre bonariamente, è competente esclusivo il Foro di Brindisi.

#### Art. 21 - SANZIONI

In caso di inosservanza da parte dei proprietari delle aree ricadenti nel piano particolareggiato, degli obblighi assunti con la presente convenzione si richiamano le sanzioni di legge. Inoltre il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:

- a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti previa comunicazione scritta di messa in mora; in tal caso la fidejussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato applicando i prezzi unitari desunti dal progetto esecutivo.
- b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fidejussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte dei proprietari delle aree rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dai competenti uffici tecnici, per

la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto a); c) Nelle ipotesi di cui ai punti a) e b), il Comune potrà realizzare le opere mancanti o non collaudabili, anche su aree non cedute ricomprese nel perimetro di piano. Le ditte proprietarie delle aree autorizzano, ora per allora, i lavori necessari sulle suddette aree.

I proprietari dichiarano che i terreni ceduti al COMUNE di FASANO agli artt. 5 e 6 hanno tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato, ai sensi dell'art. 30, secondo comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, in data odierna, che in originale si allega e che lo stesso è tuttora valido per non essere intervenute modifiche degli strumenti urbanistici che concernono detti immobili e che per gli stessi non risultano trascritte ordinanze di cui al settimo comma del medesimo art. 30 del D.P.R. 380/2001.

Letto, confermato e sottoscritto.