

COMUNE DI FASANO

Provincia di Brindisi

PROGETTO : PIANO DI LOTTIZZAZIONE
Zona Direzionale
Via Gravinella - Fasano

LOTTIZZANTI:

ASP CANONICO ROSSINI (c.f. 81000770743 - Fasano)	COLANINNO Antonio (08/08/1966 - Fasano) - 1/18 COLANINNO Francesco (15/11/1964 - Fasano) - 1/18 COLANINNO Giuseppe (19/07/1961 - Fasano) - 1/18 COLANINNO Grazia (01/03/1971 - Fasano) - 1/18 COLANINNO Tommaso (03/01/1960 - Fasano) - 1/18 COLANINNO Vito (08/09/1963 - Fasano) - 1/18 FIUSCO Antonia (01/10/1937 - Fasano) - 12/18	DE CAROLIS GIULIA (10/10/1951 Fasano)
A.T.I.: Cogit SpA (c.f. 00113370746 - Brindisi) Carparelli Costruzioni Srl (c.f. 00631060746 - Fasano)		

Schema di convenzione

Progettista:

Arch. Giovanni Musa

giovanimusa@libero.it

spazio a disposizione per protocolli e vidimazioni da parte di Enti

DATA prima elaborazione: marzo 2013

Revisione:

Studio di progettazione integrata **SIMONE & MUSA**
Viale A. Moro, 67/17 - Centro servizi - tel. 080.9303060 - 70043 - MONOPOLI - BA-
e-mail simone.musa@libero.it
www.musasimonearchitetti.it

oggetto: Lottizzazione comparto n.17 – “Zona per Attività Terziario Direzionale – Via Gravinella - Ditte: ASP Canonico Rossini; Colaninno-Fusco; De Carolis

BOZZA TIPO DI CONVENZIONE RELATIVA AL P.di L.

Tra il Comune di Fasano di Brindisi e i Lottizzanti:

Ditta..... con sede in alla Via n....., p. iva, rappresentata dal Sig., nato a il ed ivi residente alla Via n., cod. fisc., in qualità di

Sig., nato a il, residente in alla via n., Cod. Fisc.;

per l'attuazione di un Piano di Lottizzazione in Fasano alla via Gravinella.

PREMESSO

- che la ditta è proprietaria della p.lla del Fg. 42, ricompresa totalmente/parzialmente nel comparto residenziale n.7 del P.R.G., giusta tabella di cui alla relazione tecnica illustrativa allegata sotto la lettera “X”;
- che il Sig. è proprietario della p.lla del Fg.42, anch’essa ricompresa totalmente/parzialmente nel comparto residenziale n.7 del P.R.G., giusta tabella di cui alla relazione tecnica illustrativa allegata sotto la lettera “X”;
- che la ditta è proprietaria della p.lla del Fg. 42, ricompresa totalmente/parzialmente nel comparto residenziale n.7 del P.R.G., giusta tabella di cui alla relazione tecnica illustrativa allegata sotto la lettera “X”;
- che nel vigente PRG, approvato con Delibera di Giunta Regionale n.1000/2001 (Burp 138/2001), la destinazione delle aree interessate è Zona per Attività Terziario Direzionale;
- che il vigente PRG risulta adeguato alla Legge Regionale n.56/’80;
- che le Norme Tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale prevedono che la edificazione dell’area tipizzata quale “Zona per attività terziario direzionale” è subordinata all’approvazione di un piano di lottizzazione da sottoporre all’Amministrazione Comunale ad iniziativa dei privati proprietari dei suoli;
- che i signori suindicati hanno presentato il P.di L. in argomento in data, acquisito al protocollo comunale il al numero d’ordine, costituito da:
 - .Relazione tecnica;
 - .Norme tecniche d’attuazione del P.di L.;
 - .Tav.1 – Stralcio PRG vigente con individuazione ST e perimetro comparto, 1/2000 - Estratto di mappa catastale con individuazione perimetro ST, 1/2000 - Stralcio PRG vigente con individuazione ST e perimetro comparto rev., 1/2000 - Ortofoto con individuazione ST, 1/2000 - Stralcio aereofotogrammetria con individuazione perimetro ST, 1/2000 - Tabella superfici, destinazioni urbanistiche e Ditta corrispondente;
 - .Tav.2 – Rilievo altimetrico su aereofotogrammetria, 1/1000 - Rilievo celerimetrico, 1/500;
 - .Tav.3 – Piano di lottizzazione destinazione aree e distanza tra edifici e dalle strade, 1/500 - Tabella ripartizione percentuale tra le Ditte - Tabella dati urbanistici da PRG, dati PdL, conteggio Standards;
 - .Tav.4 - Piano di lottizzazione, planimetria di progetto, 1/200;
 - .Tav.5 - Tipologie edilizie;
 - .Tav.6 - Planimetria di progetto impianto di pubblica illuminazione, distribuzione energia elettrica e distribuzione linea telefonica, 1/200;

.Tav.7 - Planimetria di progetto tronco fognante, adduzione idrica e adduzione gas metano, 1/200;

.Tav.8 - Individuazione lottizzazione su base ortofoto - Censimento ulivi: individuazione ulivi esistenti; individuazione ulivi da espianare. - P. di L. con individuazione ulivi da mantenere e da reimpiantare.

.Titoli proprietà;

.Visure catastali;

.Schema di convenzione;

- che il progetto di lottizzazione in argomento si inquadra nelle previsioni del vigente PRG;
- che il progetto di P.di L. è stato istruito favorevolmente dal Responsabile del Procedimento ing./arch. in data
- che il progetto di P.di L. è stato esaminato dalla preposta Commissione Consiliare nella seduta del, la quale ha espresso parere favorevole alla sua approvazione;
- che ai sensi del comma 5° dell'art.28 della L.17/8/42,n 1150 la bozza della presente convenzione è stata approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. del
- che il P.di L. in argomento è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. del

Tutto ciò premesso e considerato, l'anno il giorno del mese di
nell'Ufficio/Studio di Segreteria del Comune di Fasano/Notarile, alla presenza del
Segretario/Notaio..... tra il sig. nella sua qualità di
Dirigente del Settore "Urbanistica" del Comune di Fasano ed i Sigg.ri
nella loro qualità di con sede in in seguito denominati nel
presente atto "Lottizzante", si conviene e si stipula quanto segue.

Art. 1 - Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

Art. 2 - La Lottizzazione delle aree indicate in premessa avverrà in conformità alle norme di cui alla presente convenzione, nonché in conformità alle previsioni degli elaborati presentati ed in premessa richiamati che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 3 - Il Lottizzante, in relazione al disposto del paragrafo I, V comma dell'art. 28 della L.17/8/42,n 1150, modificato dall'art.8 della legge 6 agosto 1967, n.765, nonché al paragrafo I, IV comma dell'art. 35 Legge Regionale 12 febbraio 1979, n.6 e ss. mm. ed ii., si obbliga, per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al "Comune" le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, di cui alla progetto di lottizzazione ed individuate nella tabella C) della Legge Regionale 12.02.1979, n.6, ivi comprese le parti delle p.lle 715 e 562 esterne al comparto ma necessarie per collegare la lottizzazione alla via Gravinella, giuste tavole di PdL, nonché a cedere gratuitamente le aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondarie di cui alla citata tabella C), nella misura minima di cui al D.M. 2 aprile 1968, n.1444 ed individuate nella Tavola 3 del progetto di lottizzazione in argomento, detta cessione avverrà su richiesta del Comune nei termini di cui all'art.13.

Art. 4 - Il Lottizzante,in relazione al disposto del paragrafo II, V comma dell'art.28 della L.17/8/42 n.1150 e successive modifiche e del paragrafo 2, IV comma art.35 L.R. 12 febbraio 1979, n.6 si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

a) strade

b) spazi di sosta e parcheggio

- c) rete fognante
- d) rete idrica
- e) rete di distribuzione energia elettrica
- f) rete di distribuzione del gas
- g) rete telefonica
- h) pubblica illuminazione
- i) spazi di verde attrezzato di uso pubblico.

Tutte le suddette opere dovranno essere realizzate entro 10 anni, dalla data di stipulazione della presente convenzione, e comunque contestualmente agli interventi edilizi nei vari lotti.

Art. 5 - Il lottizzante assume a proprio carico quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi per le quali l'Amministrazione resta obbligata a rilasciare apposita autorizzazione in ordine ai progetti presentati dal Lottizzante.

Art. 6 - Il Lottizzante, in relazione al disposto del paragrafo II, V° comma dell'Art.28 della L.17/8/42, n. 1150, e successive modifiche e del paragrafo 2, IV comma art.35 L.R. 12 febbraio 1979, n.6, si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo a versare al Comune all'atto delle singole concessioni edilizie, a titolo di quota parte oneri di urbanizzazione primaria, l'importo derivante dall'applicazione delle seguenti percentuali ai valori unitari per la zona omogenea in specie di cui alla Delibera di G.M. n.412 del 5.12.2002: 8,3% per "impianto di depurazione"; 10% per "impianto di smalt. rifiuti solidi urb. ed ind."

Art. 7 - Il Lottizzante, in relazione al disposto del paragrafo II, V° comma dell'Art.28 della L.17/8/42, n. 1150, e successive modifiche e del paragrafo 3, IV comma art.35 L.R. 12 febbraio 1979, n.6, si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo a versare al Comune all'atto delle singole concessioni edilizie, a titolo di urbanizzazioni secondarie, l'importo derivante dall'applicazione dei valori unitari per la zona omogenea in specie di cui alla Delibera di G.M. n.412 del 5.12.2002.

Art. 8- All'atto del rilascio delle singole concessioni edilizie sarà determinata la quota di contributo di cui al comma 9, art. 16 D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, commisurato al 5% del costo di costruzione determinato periodicamente dalla Regione Puglia, giusta comma 1, art.36 L.R. 12 febbraio 1979, n.6.

Il pagamento di detto contributo avverrà secondo le modalità e con le garanzie stabilite dal Comune.

Il rilascio delle concessioni in base alle determinazioni che l'Amministrazione Comunale assumerà, ai sensi del comma 3, art.16 D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, sarà subordinato al versamento di parte della quota di contributo, alla sottoscrizione d'impegnativa relativa ai versamenti differiti nonché alla presentazione di idonea garanzia.

Art. 9 - Il Lottizzante, a garanzia dell'esatta e piena esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria del P.L. dovranno presentare polizza fidejussoria, pari al presunto importo del costo di realizzazione delle stesse, stipulata con la n°.... del..... per la durata di 10 anni, pari ad Euro La presente norma non si applica nel caso in cui, al momento della <<convenzione>> i lottizzanti dichiarino che intendono realizzare tutte le opere sopradette prima del rilascio delle concessioni degli interventi edilizi nei singoli lotti.

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il lottizzante autorizza il Comune a disporre della fidejussione stessa nella misura relativa alle opere per le quali risulta inadempiente.

Art. 10 - Per l'esecuzione delle opere di competenza del Lottizzante e da questi direttamente eseguite, di cui all'art.4 del presente atto, dovranno essere presentati a parte i relativi progetti esecutivi, a mente dell'art.31 della Legge Urbanistica e successive modificazioni, a firma di tecnici specializzati, per l'esame e per la approvazione da parte dei competenti organi comunali, ai cui dettami il Lottizzante dovrà sottostare. I lavori verranno eseguiti sotto la sorveglianza degli organi succitati ed il collaudo dei lavori stessi è riservato all'esclusiva competenza dell'Ufficio Comunale. I costi per la realizzazione delle opere primarie di cui all'art.4 del presente atto e realizzate dai lottizzanti potranno essere scomputati fino all'importo dovuto. Non possono essere scomputati gli allacci alle reti comunali di acqua e fognature.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi in sostituzione del Lottizzante ed a spese del medesimo, rilevandosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando esso non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune l'abbia messo in mora con un preavviso non inferiore -in ogni caso-a tre mesi.

Art. 11 - La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere completata entro 10 anni dalla stipula della presente, e potrà anche essere effettuata gradualmente in modo però da assicurare sempre i servizi agli edifici da costruire.

Il rilascio delle concessioni edilizie relative ai singoli lotti è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria od all'impegno di esecuzione delle stesse prima dell'ultimazione degli edifici.

Art. 12 - Gli impianti e tutti i servizi di cui all'art.4 del presente atto, ricadenti su aree pubbliche passeranno gratuitamente al Comune, dietro richiesta di una delle due parti, e dopo che per gli stessi sia stata accertata la regolare esecuzione mediante collaudo eseguito dagli uffici competenti. Con il passaggio di proprietà viene trasferito a carico del Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sino a che non avviene ciò, sarà obbligo dei lottizzanti di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria. Decade tale obbligo se entro sessanta giorni dalla richiesta di trasferimento, completa da certificazione di regolare esecuzione da parte di un tecnico libero professionista, non sia intervenuto il collaudo da parte degli uffici tecnici comunali.

Per gli impianti a rete che resteranno di proprietà privata secondo il progetto di lottizzazione, il costo per il loro funzionamento nonché per la loro manutenzione ordinaria e straordinaria sarà a totale carico del lottizzante. Il Comune, per eventuali opere da realizzare sulle aree di cui al D.M. 1444/68, si riserva la possibilità di allacciarsi gratuitamente alla rete idrica e fognaria nei modi e nei tempi che riterrà necessario. Sarà costituita una servitù sui terreni p.lla 715 e p.lla 562 del Fg 21 per una fascia della larghezza di mt 3 ed una superficie rispettivamente di mq. 235,00 e mq. 145,00 e quindi per un totale di mq. 380,00 a favore dei lottizzanti e dell'Amministrazione Comunale per l'interramento della condotta fognaria atta a collegare l'insediamento urbano di cui al P.di L. con la condotta fognaria pubblica esistente su Via degli Astronauti.

Art. 13 - Le strade di lottizzazione non ancora rese di proprietà pubblica dovranno subire l'eventuale allacciamento alle strade dei terreni lottizzati, ovvero lottizzanti circostanti, quando ciò sia reso necessario ed opportuno dalla rete stradale di cui allo strumento urbanistico vigente.

L'eventuale apposizione di targhe con denominazione stradali o numeri civici, poste per necessità anagrafiche, non mutano le condizioni giuridiche della strada privata stessa.

Analogamente i condotti di fognatura, acqua, gas ed eventuali altri servizi del comprensorio lottizzato dovranno sopportare, quando tecnicamente sia stato riconosciuto possibile, l'allacciamento eventuale di condotti di fognatura, acqua, gas ed eventuali altri servizi di terreni lottizzati ovvero lottizzanti circostanti, quando ricorrono le stesse condizioni di cui sopra e previo pagamento di adeguati contributi da parte di coloro che si allacciano a favore dei proprietari dei condotti sopraccitati.

Il contributo dei nuovi utenti, sia per le opere stradali che per le opere di fognatura, acqua, gas ed altri eventuali impianti, nel caso di mancato accordo fra le parti, sarà determinato inappellabilmente dal Comune, su proposta degli uffici competenti e dovrà essere pagato prima che vengano effettuati gli allacciamenti.

Art. 14 - Qualora il Lottizzante proceda ad alienazione delle aree lottizzate potrà trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli oneri di cui alla convenzione stipulata con il Comune. Sia nell'ipotesi di alienazione di singoli lotti sia nell'ipotesi di alienazione dell'intero comprensorio di lottizzazione il Lottizzante ed i suoi successori aventi causa a qualsiasi titolo restano comunque solidalmente responsabili verso il Comune dell' adempimento a tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione.

Art. 15 - Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico del Lottizzante che si riserva di richiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

Art. 16 - Clausola compromissoria. Tutte le contestazioni che potessero insorgere sull'attuazione della presente convenzione, saranno decise da un collegio arbitrale composto da un magistrato, con funzione di presidente, nominato dal tribunale e da due arbitri nominati rispettivamente dal Comune e dai proprietari lottizzanti.