

CITTA' DI FASANO

Provincia di Brindisi

**CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI FASANO E LA SOCIETA'
"PARCO DI MILETO SRL" PER LA VARIANTE AL VIGENTE PRG
ATTRAVERSO L'ISTITUTO DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA AI
SENSI DELL'ART. 34 DELLA LEGGE 267/2000 DEL COMPLESSO
TURISTICO-RICETTIVO SITO IN LOCALITA' POZZO FACETO.**

L'anno duemilatredici del mese di in Fasano, nella
residenza municipale, avanti a me Dott....., segretario
del Comune di Fasano autorizzato a rogare gli atti nella forma
pubblica amministrativa nell'interesse del Comune, ai sensi
dell'art.17, comma 68, lett.c) della Legge 15.05.1997 n.127, sono
presenti i Sigg.:

1) **Arch. CARRIERI Antonio**, nato a Fasano il, quale
rappresentante del Comune di Fasano nella qualità di Dirigente della
"Direzione Territorio e Ambiente" che interviene esclusivamente in
nome, per conto e nell'interesse del Comune (c.f.....)
ai sensi dell'art.97 - comma 1 - del Regolamento per la disciplina dei
contratti del Comune;

2) **Sig. SAVOIA Pietro**, nato a Fasano il 04.05.1957 ed ivi domiciliato
in Via Roma n.1/P (C.F. SVAPTR57E04D508X), il quale interviene
nel presente atto nella qualità di Amministratore Unico della Società
Parco di Mileto srl, giusta certificato della Camera di Commercio,
Industria, Artigianato e Agricoltura di Brindisi rilasciato in data.....

Detti componenti, della cui personale identità, qualifica e poteri io

Segretario Comunale sono certo

PREMESSO

a) che la Società "Parco di Mileto Srl", corrente in Fasano, in persona dell'Amministratore Unico pro-tempore è proprietaria di un lotto di terreno sito in Fasano alla frazione di Pozzo Faceto identificato in catasto al foglio 81 con la particella 475; che per dette aree era stata promossa una variante urbanistica al PRG, ai sensi della legge regionale n.3/98, approvata dal Consiglio Comunale con delibera num. 39/99, la quale tipizzava tali immobili come turistico ricettivi; che detta destinazione urbanistica, sebbene efficace, non era stata riportata negli elaborati grafici del vigente PRG; che in coerenza con detta disciplina era stato rilasciato il Permesso di Costruire n.205/2010 per la realizzazione degli interventi del complesso Turistico Alberghiero;

b) che, il tipo di mercato a cui la proposta di intervento è stata rivolta, è quello nord-europeo, da cui deriva anche un significativo interesse per l'investimento di tipo residenziale all'interno di un complesso turistico (a gestione unitaria secondo il dettato normativo regionale), ma costituito da una articolazione di tipologie entro cui poter fruire anche di spazi di natura residenziale (alloggi turistici privati), su istanza degli aventi causa, il Sindaco del Comune di Fasano ha richiesto al Presidente della Giunta Regionale la definizione, in attuazione dell'art.34 della Legge 267/2000 di apposito Accordo di Programma per la modifica di una parte degli immobili previsti da ricettivi a residenziali, ridefinendo tra l'altro le volumetrie previste in

coerenza con quelle a suo tempo esistenti (circa mc. 30.500);

c) che l'Accordo di Programma è stato richiesto al fine di consentire anche l'incremento occupazionale, a breve e lungo termine;

d) che rispetto al nuovo carico insediabile di natura residenziale e terziaria sono state ridefinite le aree a standards, in coerenza con il dettato di cui al DM 1444/68, allocandole in maniera diversa da quanto a suo tempo statuito con l'approvazione della variante;

e) che, in ottemperanza alle disposizioni della Legge 267/200, il Presidente della Giunta Regionale ed il Sindaco del Comune di Fasano hanno in data ... sottoscritto l'Accordo di Programma che, comportando variante allo strumento urbanistico generale vigente nel Comune di Fasano, deve essere ratificato dal Consiglio Comunale entro e non oltre 30 giorni dalla data della sua sottoscrizione;

f) che al fine di rendere esecutivi gli effetti precedentemente indicati, l'Accordo di Programma è stato ratificato da parte del Consiglio Comunale, con Deliberazione n..... del, dichiarata immediatamente esecutiva;

g) che tale ratifica ha definitivamente mutato le destinazioni urbanistiche del lotto secondo le precisazioni rappresentate negli elaborati grafici approvati;

h) che in sede di ratifica dell'Accordo di Programma con la deliberazione del Consiglio Comunale di cui alla precedente lett.g), è stato, tra l'altro, approvato lo schema di convenzione tra il Comune di Fasano ed il soggetto attuatore - Parco di Mileto Srl - volta alla definizione delle reciproche obbligazioni per la realizzazione

	dell'intervento;	
	i) che il contenuto della presente convenzione è in tutto conforme allo schema approvato con la deliberazione di cui alla lettera i) e contiene tutte le prescrizioni indicate nell'accordo di programma sottoscritto di cui alla precedente lettera f);	
	l) che la destinazione urbanistica, a seguito del decreto del Presidente della Giunta Regionale n.... del è quella rinveniente dalla certificazione rilasciata in data dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Fasano e che al presente atto si allega sotto la lett.A) per costituirne parte integrante e sostanziale;	
	m) che a garanzia degli adempimenti rinvenenti dall'attuazione dell'intervento previsto dall'Accordo di Programma e disciplinato dalla presente convenzione, il soggetto attuatore, ai sensi dell'art. 8 della convenzione ha presentato idonea garanzia mediante polizza fidejussoria dell'importo di Euro..... rilasciata in data da	
	tutto ciò premesso	
	le parti come sopra costituite, convengono e stipulano quanto segue:	
	Art.1	
	Le premesse costituiscono parte integrante della presente convenzione.	
	Art.2	
	Oggetto della convenzione	
	La presente convenzione, attuativa dell'Accordo di Programma che ha valore di strumento urbanistico esecutivo in variante alle previgenti	
	- 4 -	

destinazioni urbanistiche, ha per oggetto le pattuizioni tra il
proponente e la Pubblica Amministrazione con la cessione delle aree
destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie secondo la
individuazione e quantificazione di cui agli elaborati di progetto
approvati con l'AdP.

Art.3

Realizzazione dell'intervento

La realizzazione dell'intervento avverrà in conformità alle
determinazioni, prescrizioni e condizioni tutte rivenienti dall'Accordo
di Programma ed alle norme previste dalla presente convenzione.

Per una completa ed esatta individuazione ed identificazione
dell'intervento di cui al progetto adottato, si rinvia agli elaborati tecnici
che costituiscono parte integrante e sostanziale dell'Accordo di
Programma, sottoscritto dai rappresentanti della Regione e del
Comune e dallo stesso soggetto attuatore dell'intervento, per presa
visione ed accettazione incondizionata, e che sono vevoli ai fini
della individuazione dell'estensione dell'area e della consistenza
planivolumetrica nonché del tipo e dell'entità del progetto e che è
costituito dai seguenti documenti:

1) Accordo di Programma sottoscritto in data dal Presidente
della Giunta Regionale e dal Sindaco del Comune di Fasano;

2) i seguenti elaborati grafici finalizzati alla migliore identificazione
del programma costruttivo e dell'area dell'intervento:

Tav.1

Tav. 2

Tav.3

Tav,4

ecc

Art.4

Aree per la realizzazione delle UP e delle US

Considerate le aree cedute in sede di rilascio dei titoli abilitativi (PdC n.205/2010) edilizi, con la sottoscrizione del presente atto, tenuto conto della nuova individuazione delle aree secondo gli elaborati di cui al precedente articolo 3, il Comune pone in essere la retrocessione rispetto a quanto già ceduto ed in particolare delle particelle 259-266-368-369 del foglio di mappa 81, derivanti dal frazionamento, a cura del geom..... ed acquisisce le nuove aree, come riportate negli elaborati innanzi citati e derivanti dal frazionamento a cura del geom...

Quanto rispettivamente ceduto si intende trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con tutte le accessioni, adiacenze, pertinenze, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti e con ogni uso, diritto, azione, ragione ed onere ad esso relativi. Il possesso di quanto ceduto si intende trasferito da oggi ai rispettivi cessionari per tutti gli effetti utili ed onerosi.

Art.5

Opere di urbanizzazione

Il soggetto attuatore si obbliga a realizzare a propria cura e spese, tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie ad assicurare il regolare espletamento dell'attività turistico-alberghiera e di quella

residenziale secondo le vigenti disposizioni legislative e regolamentari ed in particolare:

- Viabilità di collegamento tra le aree oggetto dell'intervento e le strade comunali e provinciali;
- rete idrica di collegamento alla rete cittadina;
- rete fognante delle acque nere interne e di collegamento alla rete cittadina;
- rete fognante acque bianche, accumulo, depurazione e relativi sistemi di smaltimento;
- sistema di pubblica illuminazione della zona e dei percorsi di collegamento con la viabilità pubblica;
- rete telefonica;
- spazi di sosta e di parcheggi pubblici;
- spazi pubblici a verde attrezzato.

Tutte le suddette opere dovranno essere realizzate contestualmente all'intervento programmato e completate prima della definitiva conclusione dei lavori edilizi coi relativi titoli di agibilità. In caso di inerzia il Comune provvederà in danno come meglio di seguito specificato.

Art.6

Esecuzione delle opere di Urbanizzazione

Per l'esecuzione dei lavori concernenti le opere di urbanizzazione primaria previste a carico del soggetto attuatore, questi dovrà presentare i relativi progetti esecutivi a firma di tecnici specializzati di Sua fiducia e redatti in conformità alle norme vigenti ed alle

disposizioni di cui all'art.3 della presente convenzione, per l'esame e l'approvazione da parte dei competenti organi.

I lavori saranno eseguiti sotto la vigilanza dell'Ufficio Tecnico Comunale ed il collaudo dei lavori stessi sarà omologato dal Comune con la nomina di apposito collaudatore a cura e spese dei proponenti.

I progetti dei lavori concernenti le opere di urbanizzazione primaria devono essere redatti secondo le disposizioni degli Enti istituzionalmente preposti (Enel, Telecom, Aqp, ecc...) e da Quelli approvati secondo le vigenti disposizioni.

Il soggetto attuatore si obbliga a provvedere alla realizzazione degli impianti e delle connessioni interne, sia per le opere stradali che per le opere di fognatura, acqua ed altri impianti, assicurando la manutenzione delle stesse: i progetti, a cura e spese del proponente, saranno trasmessi alla struttura comunale per il rilascio dei titoli abilitativi e dovranno essere approvati dagli Enti competenti ove richiesto dalla vigente normativa. Il collaudo delle opere avverrà con la nomina del tecnico da parte del proponente e con la liquidazione dello Stesso da parte del proponente.

Art.7

Altri oneri a carico del soggetto attuatore

Il soggetto attuatore, oltre agli obblighi relativi alle urbanizzazioni primarie e secondarie, assume espressamente l'impegno a rispettare inderogabilmente le prescrizioni e condizioni di cui alla presente convenzione e quelle assunte con l'Accordo di Programma con la eventuale modifica degli elaborati progettuali prima del rilascio dei

diversi Permessi di Costruire.

Art. 8

Oneri di urbanizzazione

Considerato che gli oneri di urbanizzazione primaria vengono assorbiti dalla realizzazione delle opere e che pertanto nulla è dovuto in fase di rilascio dei titoli abilitativi per tale capitolo, il soggetto attuatore si obbliga a versare al Comune, all'atto del rilascio dei Permessi di Costruire, gli oneri di urbanizzazione secondaria, calcolati sulla base delle tabelle vigenti deliberate dal Consiglio Comunale in quanto applicabili e delle disposizioni di cui alle legge regionale 6-66/1979.

Per quanto concerne il contributo inerente il costo di costruzione di cui all'art.6 della Legge 28.01.1977, n.10 si applicano le aliquote previste dalle norme vigenti al momento del rilascio dei Permessi di Costruire, salvo conguaglio rispetto a quanto già versato al momento attuale. Il pagamento avverrà con le modalità e con le garanzie stabilite col Comune.

Art. 9

Garanzie

Il soggetto attuatore, a garanzia degli adempimenti rivenienti dall'attuazione dell'intervento previsto dal programma ed in particolare per quelli previsti all'art.5 ha costituito, cauzione di importo pari ad euro..... mediante polizza fidejussoria assicurativa num. del.....

Art. 10

Sanzioni

In caso di inadempimento alle obbligazioni assunte con la presente convenzione, il soggetto attuatore autorizza il comune a disporre della cauzione prestata ai sensi dell'art.7 nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il comune dovrà fare.

Oltre alla sanzione di cui al comma precedente, il comune, accertata l'inadempienza e previa messa in mora, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori nella parte che, a suo giudizio e previa constatazione, riterrà interessata dalle inadempienze.

qualora il soggetto attuatore non stipuli la convenzione o l'intervento non venga, per qualunque ragione, realizzato o non ceda le aree di cui all'art.5 lett.c), l'Accordo di Programma si intende risolto di pieno diritto ed in tal caso l'area interessata riacquisirà l'originaria destinazione urbanistica.

Art. 11

Spese

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione sono a totale carico del soggetto attuatore. Ai fini fiscali si dichiara che i lavori di cui alla presente convenzione, per un valore presunto di euro....., sono soggetti al pagamento dell'IVA per cui si richiede la registrazione in misura fissa, ai sensi dell'art.38 del DPR n.634/72.

Art.12

Domicilio

A tutti gli effetti rivenienti dalla presente convenzione il soggetto attuatore elegge domicilio in Fasano alla Frazione Pozzo Faceto in Via del Miracolo n.75 e designa quale rappresentante con il Con il comune il Sig. Pietro Savoia.

Art.13

Rinvio e controversie

Per quanto non previsto dalla presente convenzione si fa esplicito rinvio all'Accordo di Programma, sottoscritto dai rappresentanti legali della Regione e del Comune e firmata, per presa visione ed accettazione incondizionata, dal soggetto attuatore.

Le eventuali controversie che dovessero insorgere per la applicazione della convenzione sono devolute al collegio arbitrale di cui al n.10 dell'Accordo di Programma.

Vengono conservati agli atti d'ufficio, previa lettura e debitamente sottoscritti dalle parti in segno di accettazione, i documenti di cui all'art.3 ed i seguenti:

- Certificato della C.C.I.A.A. di brindisi rilasciato in data.....;
- Autocertificazione dell'Amm.re Unico della società dalla quale si evince che lo stesso non ha procedimenti penali in corso e che la società non risulta fallita e che non è stata presentata negli ultimi cinque anni all'apposito ufficio dichiarazione di fallimento

La presente convenzione, che è la fedele e completa espressione

della volontà delle parti e si compone di n..... facciate e righe....sin
qui.

Del presente atto è stata data lettura alle parti che lo confermano
integralmente.

IL SINDACO

IL SOGGETTO ATTUATORE

IL SEGRETARIO GENERALE

Fasano, lì