COMUNE DI PALAGIANELLO

PROVINCIA DI TARANTO

PIANO URBANISTICO GENERALE

PIANO URBANISTICO ESECUTIVO (PUE)

(art.15 L.R. 20-07-2001 n.20)

(Piano Particolareggiato di Esecuzione)

Comparto di Concentrazione Volumetrica

C2

Elaborato n.12 rev.01:

Schema convenzione

Ufficio di Piano

ing. Pietro Alessio Nardelli -UTC Settore Urbanistica-
ing. Orazio Milano - UTC settore Lavori pubblici-
arch. Lorenzo D'Onghia - Componente-
ing. Giuseppe Pellegrini -Componente-

Palazzo Municipale- via D'Azeglio s.n.c.- 74018 Palagianello (TA)

agosto 2014

Repertorio n. _____ Raccolta n. _____

CONVENZIONE URBANISTICA

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno _____ del mese di _____ dell'anno 2011 nella casa comunale del Comune di Palagianello in Via D'Azeglio, snc innanzi a me _____ Notaio in Taranto, iscritto al Collegio Notarile di Taranto.

Sono presenti

1) Il sig. _____ il quale interviene nel presente atto in qualità di Dirigente UTC del "COMUNE DI PALAGIANELLO" con sede in Palagianello alla Via Massimo D'Azeglio n.1, ove domiciliato per la carica, codice fiscale e partita IVA 80010830737, ed in esecuzione delle delibere del Consiglio Comunale

in data _____, (di adozione del piano urbanistico esecutivo) e in data _____, (di approvazione definitiva del piano), che al presente atto in copia conforme si allegano rispettivamente sotto le lettere "____", "____", per formarne parte integrante e sostanziale;

2) De Maio Giuseppe nato a _____ il _____

il quale dichiara di essere di stato civile _____;

3), 4), 5), 6), 7), 8), 9), 10), 11), 12), 13), 14), 15), 16), 17), 18), 19), 20), 21), 22), 23), 24), 25), 26), 27), 28), 29), 30), 31), 32), 33), 34), 35), 36), 37), 38), 39), 40).

- - - o m i s s i s - - - <u>(elenco nominativi di cui alla tabella 1 tav. 14)</u>

Detti comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo

Premettono che

1) _____ nato a _____ il _____ è proprietario della zona di terreno in agro di Palagianello individuata in Catasto

al foglio ____, particella _____ pervenuta con atto di compravendita a rogito del Notaio _____ di _____ in data _____, registrato a Taranto il _____ al n._____);

2), 3), 4), 5), 6), 7), 8), 9), 10), 11), 12), 13), 14), 15. - - - - o m i s s i s - - - -

(elenco nominativi di cui alla tabella 3 tav. 14)

Premettono ancora:

- che con Delibera di Consiglio Comunale n.11 del 25 febbraio 2004 è stato adottato il Piano Urbanistico Generale (PUG);
- che con Delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 04 febbraio 2010 è stato definitivamente approvato il Piano Urbanistico Generale (PUG);
- che con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 01 Marzo 2010 è stato approvato "Atto di indirizzo relativo agli interventi ritenuti strategici e prioritari dall'amministrazione comunale per l'attuazione del PUG";
- che con Delibera di Giunta Municipale n. 58 del 08 giugno 2010 si costituisce l'Ufficio di Piano per dare concreta attuazione agli interventi strategici di cui all'atto di indirizzo;
- che l'Ufficio di Piano come da DGM n. 58/2010 ha redatto il Piano Urbanistico Esecutivo denominato CCV (comparto di concentrazione volumetrica) C2 di iniziativa pubblica;
- che Con Delibera di Consiglio Comunale n. ___ del _____ viene adottato il P.U.E. del Comparto ci Concentrazione Volumetrica C2
- che Con Delibera di Consiglio Comunale n. ___ del _____ viene approvato il P.U.E. del Comparto di Concentrazione Volumetrica n. C2
- che i proprietari aventi titolo hanno dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;
- vista la legge 18 aprile 1962 n. 167;

- visto l'art. 8 della Legge 6 agosto 1967 n. 765;
- preso atto della circolare dei Ministero dei Lavori Pubblici contenente istruzioni per l'applicazione della legge 765/1967;
- visto il D.M. del 2 aprile 1968;
- vista la legge n. 10/1977;
- vista la legge n. 01/1978;
- vista la legge n. 457/1978;
- vista la Legge Regionale n. 6 del 12 novembre 1979 modificata ed integrata dalla legge regionale n. 66 del 31 ottobre 1979;
- vista la legge regionale n. 56 del 31 maggio 1980;
- vista la legge regionale n. 20 del 27 luglio 2001;
- vista la DGR n. 2753 del 14.12.2010.

Tutto ciò premesso, i comparenti mi richiedono di ricevere il presente atto con il quale convengono e stipulano quanto segue.

Art. 1 – PREMESSA E ALLEGATI TECNICI

La premessa costituisce parte integrante e sostanziale insieme agli atti tecnici sotto elencati:

Elaborati di **analisi**:

TAVOLA n.01: Inquadramento area 1:2000;

TAVOLA n.02: Planimetria stato di fatto (rilievo planimetrico e sezioni con quote altimetriche) 1:500;

TAVOLA n.03: Planimetria stato di fatto (urbanizzazioni esistenti) 1:500;

TAVOLA n.04: Estratto di mappa catastale con perimetro PUE 1:500;

TAVOLA n.05: Stralci elaborati PUG 1:1000;

TAVOLA n.06 rev.01: Planimetria vincoli esistenti 1:1000;

TAVOLA n.07: Immobili esistenti;

TAVOLA n.08: Relazione geologica, geotecnica, idrologica, idraulica;

TAVOLA n.09: Documentazione fotografica.

Elaborati di **progetto**:

ELABORATO n.10 rev.01: Relazione illustrativa;

ELABORATO n.11 rev.01: Relazione finanziaria (ripartizione degli utili e degli oneri-disciplinare tecnico urbanizzazioni);

ELABORATO n.12 rev.01: Schema Convenzione;

ELABORATO n.13 rev.02: Norme urbanistico-edilizie;

TAVOLA n.14 rev.01: Tabelle (assetto proprietario-indici e parametri urbanistici);

ELABORATO n.15: Comparto n.1 trasformazione perequativa. Aree esterne ai C.C.V. Proprietari- volumetrie;

TAVOLA n.16 rev.02: Inquadramento PUE 1:1000;

TAVOLA n.17 rev.01: Planimetria PUE destinazioni d'uso (urbanizzazioni-aree edificabili-verde) 1:500

TAVOLA n.18 rev.01: Planimetria progetto urbanizzazioni primarie 1:500;

TAVOLA n.19 rev.02: PUE progetto planivolumetrico (lotti, edifici, distanze, altezze) 1:300;

TAVOLA n.20 rev.01: PUE su mappe catastali 1:500;

TAVOLA n.21 rev.01: Profili, sezioni 1:200;

TAVOLA n.22: Tipologie edilizie 1:200,

atti tecnici qui tutti per integralmente riportati e trascritti, che i comparenti dichiarano di ben conoscere ed accettare per averne preso visione prima d'ora in ogni loro parte.

Art. 2 – ATTUAZIONE PUE C2

Il Piano Urbanistico Esecutivo delle aree indicate in premessa si attuerà in conformità alle previsioni del Piano Urbanistico Generale vigente, alle norme di cui alla presente convenzione, nonché in conformità agli elaborati dello stesso piano che fanno parte integrante del presente atto.

Art. 3 - CESSIONE GRATUITA DI AREE

I proprietari aventi titolo contraenti ciascuno per i propri diritti, per l'attuazione del comparto in relazione al combinato disposto di cui all'art. 8 legge 06 agosto

1967 n. 765 e art. 28 della legge regionale 31 maggio 1980 n. 56, L.R. n. 20/2001 e s.m.i. con la sottoscrizione della presente convenzione CEDONO GRATUITAMENTE al Comune di Palagianello, tutte le aree necessarie per:

1. VIABILITA' PUBBLICA individuate al NCT del Comune di Palagianello al Foglio ..... P.lle ..... per una superficie complessiva di Mq. _____
2. PARCHEGGI individuate al NCT del Comune di Palagianello al Foglio ..... P.lle ..... per una superficie complessiva di Mq. _____
3. FORMAZIONE DEI LOTTI FONDIARI PER EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (ERP) individuate al NCT del Comune di Palagianello al Foglio ..... P.lle ..... per una superficie complessiva di Mq. _____
4. FORMAZIONE DEI LOTTI FONDIARI PER EDILIZIA DI TRASFERIMENTO PEREQUATIVA (ERL) individuate al NCT del Comune di Palagianello al Foglio ..... P.lle ..... per una superficie complessiva di Mq. _____

Le aree di cui sopra saranno trasferite al Comune libere da persone e cose, da liti pendenti e da trascrizioni pregiudizievoli, con le più ampie garanzie.

Art. 4 – RIPARTIZIONE DELLE VOLUMETRIE

Ai sensi dell'art. 14 delle N.T.A. del PUG la volumetria totale realizzabile nel comparto è per il 60 % attribuita ai privati aventi titolo e per il 40 % attribuita al Comune di Palagianello.

Art. 5 – ATTRIBUZIONE LOTTI E VOLUMETRIE – ERL

I soggetti comparenti titolari di diritti edificatori, al fine di dare concreta attuazione al Piano Urbanistico Esecutivo col presente atto, ai sensi dell'art. 20 della legge 28 gennaio 1977 n. 10, dell'articolo 32 dei D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601, tenuto conto della risoluzione del Ministero delle Finanze n. 2 del 3 gennaio 1983 prot. n. 250666/VIII, ed in considerazione dei diritti di ciascuno, fermo

restando i rapporti plano volumetrici scaturenti dalle singole proprietà originarie, di comune accordo precisano e convengono che, ai medesimi spettano i lotti fondiari qui di seguito indicati:

1) al Sig. _____ nato a _____ il _____

che accetta, viene attribuito il lotto in Palagianello alla strada da denominarsi identificato con il n. ___ (____), della superficie di metri quadrati circa _____ (_____) ed una volumetria spettante pari a mc. _____. Il lotto confina con _____ a Nord, con _____ a Sud, con _____ a est e con _____ a ovest.

Esso è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Palagianello al Foglio ___ , con le seguenti particelle _____.

2) 3), 4), 5), 6), 7), 8), 9), 10), 11), 12), 13), 14), 15). - - - - o m i s s i s - - - -

(elenco nominativi di cui alla tabella 4 tav. 14)

Art. 6 – ATTRIBUZIONE LOTTI E VOLUMETRIE – ERP

Al Comune di Palagianello titolare di diritti edificatori pari al 40 % della volumetria di comparto, al fine di dare concreta attuazione alla ERP del PUE col presente atto, ai sensi dell'art. 20 della legge 28 gennaio 1977 n. 10, dell'articolo 32 dei D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601, tenuto conto della risoluzione del Ministero delle Finanze n. 2 del 3 gennaio 1983 prot. n. 250666/VIII, ed in considerazione dei diritti di ciascuno, fermo restando i rapporti plano volumetrici scaturenti dalle singole proprietà originarie, spetta i lotti fondiari qui di seguito indicati:

- Lotti in Palagianello su _____ identificato con il n. _____ (_____), della superficie di metri quadrati circa _____ (_____), ed una volumetria spettante pari a mc.

_____. Il lotto confina con _____ a Nord, con _____ a Sud, con _____ a est e con _____ a ovest. E' riportato nel Catasto Terreni del Comune di Palagianello al Foglio ____, con le seguenti particelle _____ .

Art. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Gli assegnatari dei lotti di cui all'art. 5 e 6 si obbligano per loro e per i loro aventi causa a realizzare tutte le opere di urbanizzazione primaria (art. 4, legge 29 settembre 1964, n. 847) previste dal PUE e che vengono precisate come di seguito:

- i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque nere ed i relativi allacciamenti alla rete principale urbana esistente;
  (RETE FOGNATURA NERA)
- canalizzazioni sotterranee, per raccogliere e smaltire lontano dal comparto residenziale le acque superficiali meteoriche;
  (RETE FOGNATURA BIANCA)
- la rete idrica, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e relative opere per la captazione, il sollevamento ed accessorio, nonché dai necessari condotti d'allacciamento alla rete principale urbana; (RETE IDRICA)
- la rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici comprese le cabine secondarie; (RETE ELETTRICA)
- la rete del gas combustibile per uso domestico ed i relativi condotti d'allacciamento; (RETE DI METANIZZAZIONE)
- la rete telefonica, comprese le centraline telefoniche; (RETE TELEFONICA)

- la pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e d'uso pubblico. (RETE DI PUBBLICA ILLUMINAZIONE).

Per dare concreta attuazione alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, il Comune di Palagianello entro 2 (due) mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione redige il progetto definitivo di tali opere per tutto il comparto di concentrazione volumetrica. Le opere dovranno essere conformi per dimensioni e caratteristiche quantitative e qualitative a quanto previsto dal disciplinare tecnico delle opere di urbanizzazione di cui alla Tavola 11 rev.01 del PUE.

Tale progetto costituisce la base logistica della esecuzione delle opere previste nei singoli comparti di concentrazione volumetrica e individua i costi complessivi delle opere di urbanizzazione primaria da ripartirsi perequativamente tra tutti i titolari dei diritti edificatori del singolo comparto di concentrazione volumetrica. I costi sopra determinati saranno rivalutati nel corso del periodo di attuazione del CCV dall'UTC. Entro 1 (uno) mese dalla sottoscrizione della presente convenzione gli assegnatari dei lotti ERL devono manifestare l'interesse a realizzare l'intervento edificatorio del lotto attribuito nei 2 (due) anni successivi alla stipula o, se nelle loro possibilità programmatiche, indicare anche l'ulteriore biennio. Tale manifestazione rappresenta il punto di partenza per l'attuazione dei comparti di concentrazione volumetrica. Successivamente, il Dirigente UTC esegue una valutazione tecnico – economica e disciplina i tempi e le modalità esecutive al fine di reperire le risorse finanziarie necessarie. Resta ferma la modalità di realizzazione prevista dal punto 6 dell'art. 18 delle N.T.A. del PUG vigente, qualora i soggetti richiedenti la diretta esecuzione delle opere a scomputo degli oneri concessori dovuti, rappresentino almeno il 20% della

edilizia residenziale libera di titolarità all'interno del CCV di attuazione. Le opere in questo caso, saranno progettate esecutivamente dai richiedenti in conformità al progetto definitivo del CTP n. 1. Nel caso in cui il costo degli interventi proposto nel progetto superi la quota di spettanza dei richiedenti, il Comune di Palagianello si impegna ad anticipare la quota eccedente per garantire a tutti i soggetti attuatori il diritto edificatorio. Nel caso in cui il costo degli interventi proposto nel progetto è inferiore alla quota di spettanza dei richiedenti, il Comune di Palagianello richiederà in sede di richiesta di Permesso a Costruire il saldo degli oneri di urbanizzazione primaria. Gli stessi proponenti possono realizzare le opere indifferentemente o in proprio o mediante aziende fornitrici di servizi pubblici (es. ENEL, AQP ecc...). In quest'ultimo caso il Comune già con la firma della presente convenzione solleva da ogni e qualsiasi onere gli enti per l'occupazione delle aree pubbliche, in quanto i servizi in oggetto saranno posti al di sotto di aree già destinate a viabilità di comparto in proprietà al Comune di Palagianello.

Art. 8 – DURATA ESECUZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Gli assegnatari si obbligano per sé e per i loro aventi causa ad eseguire a qualsiasi titolo le opere di cui al precedente art. 7, entro e non oltre anni 10 (dieci) dalla stipula del presente atto, salvo eventuali proroghe previste dalla legge e concordate dalle parti in ogni momento, prima della scadenza, con eventuali modifiche ed integrazioni per un ulteriore periodo di tempo. Quanto sopra salvo quanto previsto al successivo art. 9.

Art. 9 - GARANZIA PER LA REALIZZAZIONE DIRETTA DELLE OPERE

Nel caso in cui le opere di urbanizzazione vengano direttamente eseguite dai proprietari dei lotti (minimo 20 %), a garanzia della esatta piena esecuzione delle stesse e della loro manutenzione, i richiedenti stipuleranno polizza

fidejussoria _____ emessa in data _____ dalla Agenzia _____ a beneficio del Comune di Palagianello dell'importo di Euro _____ (_____ virgolazerozero) superiore al 60% (sessanta per cento) degli oneri di urbanizzazione stimati nel progetto esecutivo approvato. Qualora i proprietari ed i loro aventi causa a qualsiasi titolo si rendessero inadempienti in tutto o in parte agli obblighi assunti, il Comune, dopo aver proceduto in contraddittorio all'accertamento delle inadempienze, imporrà un termine massimo di 3 (tre) mesi per ottemperare. Trascorso inutilmente tale termine, il Comune procederà di ufficio all'esecuzione delle opere non compiute; per il recupero delle somme spese per la esecuzione di ufficio dei lavori, il Comune si avvarrà dei fondi posti a garanzia finanziaria con la maggiorazione del 10% (dieci per cento) delle anzidette spese a titolo di sanzione convenzionale ed a ciò é fin d'ora autorizzato dai convenuti secondo la procedura. Al fine di garantire l'esatta rispondenza della somma prestata in garanzia delle opere da eseguire, la cauzione suddetta sarà proporzionalmente aumentata in conseguenza degli aggiornamenti annuali automatici secondo gli indici ufficiali ISTAT e proporzionalmente ridotta man mano che saranno effettuate le opere di urbanizzazione secondo quanto previsto dal Progetto esecutivo. Tale riduzione sarà autorizzata dal Dirigente dell'UTC previa presentazione da parte del Direttore dei Lavori dei lavori eseguiti con la relativa percentuale.

Art. 10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Il Contributo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, che sarà determinato dal Comune di Palagianello sarà ripartito perequativamente tra tutti i titolari dei diritti edificatori del CTP n. 1.

Art. 11 - VENDITA SUCCESSIVA ALLA CONVENZIONE

Qualora gli assegnatari procederanno all'alienazione delle aree di proprietà si obbligano a trasferire agli acquirenti subentranti gli oneri di cui alla presente convenzione. Il mancato inserimento da parte dei proprietari venditori delle clausole inerenti gli oneri di cui alla presente, dà titolo al Comune di Palagianello di impugnare direttamente e rendere nullo tale trasferimento.

Art. 12 – AFFRANCAZIONE LIVELLI GRAVANTI SUI TERRENI OGGETTO DEL PUE

Ai proprietari assegnatari di cui all'art. 5 che sul proprio terreno grava il livello comunale, è fatto obbligo di affrancarlo entro 3 (tre) mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione. A garanzia di tale affrancazione i proprietari di cui sopra hanno stipulato polizza fideiussoria _____ emessa in data _____ dalla Agenzia _____ a beneficio del Comune di Palagianello dell'importo di Euro _____ (_____ virgolazerozero) pari al costo totale dell'affrancazione dei terreni. Qualora i proprietari ed i loro aventi causa a qualsiasi titolo si rendessero inadempienti in tutto o in parte agli obblighi assunti, il Comune, imporrà un termine perentorio massimo di 3 (tre) mesi per ottemperare. Trascorso inutilmente tale termine, il Comune procederà al recupero delle somme dai fondi posti a garanzia finanziaria con la maggiorazione di tutte le spese maturate dalla stipula della presente convenzione fino al momento dell'affrancazione. I convenuti sin da questo momento autorizzano il Comune ad esperire tale procedura in caso di inadempimento. L'anagrafe delle proprietà gravate da livello da affrancare in base alla legge _____ e alla DCC n. ____ del _____ è disponibile presso l'UTC del Comune di Palagianello.

Art. 13 – PATTI E CONDIZIONI

In conseguenza delle attribuzioni di cui all'art. 5 e 6 i proprietari:

- si dichiarano pienamente soddisfatti di ogni diritto che potesse loro competere in dipendenza della presente convenzione di PUE;
- dichiarano che la volumetria edificabile a ciascuno spettante corrisponde a quella richiesta in sede di partecipazione ai PUE;
- dichiarano essere rispettata l'originaria proporzione delle volumetrie edificabili spettanti a ciascuno dei medesimi tenuto anche conto del pregiudizio patrimoniale che, in misura differente, gli stessi subiranno a seguito della cessione gratuita di aree da effettuarsi in favore del Comune di Palagianello come sopra convenuto;
- rinunziano, anche a titolo transattivo, ad ogni eventuale pretesa sui lotti assegnati ad ogni altro avente titolo;
- dichiarano e garantiscono reciprocamente, ciascuno per i propri diritti, che quanto oggetto della presente convenzione è di loro piena ed esclusiva titolarità e disponibilità, libero da pesi, vincoli, ipoteche, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, diritti di terzi in genere, privilegi anche fiscali;
- dichiarano essere immediati gli effetti utili ed onerosi del presente atto con il contestuale trasferimento del possesso legale e materiale dei lotti assegnati.

Art. 14 - CERTIFICAZIONE URBANISTICA

Ai sensi e per gli effetti della vigente normativa, le parti mi consegnano il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Palagianello in data _____che si allega al presente Atto sotto la lettera "_____", e dichiarano, all'uopo, che, successivamente al rilascio, non sono intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici.

Art. 15 - SPESE

Tutte le spese relative e consequenziali alla formalizzazione della presente Convenzione restano a totale carico dei proprietari aventi titolo. Anche la trascrizione sarà eseguita a cura e spese dei proprietari medesimi. Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa espressamente rinvio alla vigente normativa di legge e di regolamenti nonché di quelle contenute nei vigenti strumenti urbanistici.

Art. 16 – AGEVOLAZIONI FISCALI

Le parti chiedono le agevolazioni fiscali di cui all'art. 20 della legge n. 10 del 1977, all'art. 32 del D.P.R. n. 601 del 1973.

Art. 17 - ESONERO LETTURA ALLEGATI

Le parti mi esonerano dalla lettura degli allegati dichiarando di averne esatta conoscenza.

Art. 18 – SOTTOSCRIZIONE

Per la sottoscrizione ai margini dei fogli del presente atto le parti tutte all'unanimità delegano i signori:

il Dirigente UTC _____

e i signori PROPRIETARI AVENTI TITOLO _____

Il notaio rogante _____