



piano urbanistico esecutivo

COMUNE DI MONOPOLI

Contesti urbani residenziali di nuovo
impianto a bassa densita'
Ambito | Urbano | A3

Progettazione
ing. arch. Claudia Piscitelli
ing. arch. Marco Selicato

Consulenza urbanistica
prof. ing. Francesco Selicato

Bozza di convenzione

COMUNE DI MONOPOLI

C O N V E N Z I O N E

DI ATTUAZIONE DEL P.U.E. (art. PUG/P) di lotti edificatori individuati in località

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno in ... , via n. ..., ove richiesto

Dinanzi a me , notaio in iscritto al collegio notarile del distretto di

sono comparsi

- **dott.ing. D'ONGHIA Amedeo**, ingegnere, nato a il giorno , nella sua qualità di Dirigente Responsabile dell'area IV "Edilizia Privata, Urbanistica e Ambiente" del Comune di Monopoli, il quale dichiara di intervenire al presente atto in virtù dei poteri derivatigli dall'art. 107 e seguenti del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, per dare esecuzione alla seguente delibera della Giunta Comunale:

n. del, "Adozione PUE Ambito Urbano A3 (artt. 15-16-17, LR n.20/2001, Contesti urbani residenziali di nuovo impianto a bassa densità, area via Conversano, richiedenti Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero della Diocesi di Conversano-Monopoli, Demarco Angela, Demarco Francesco", esecutiva a norma di legge che in copia si allega al presente atto rispettivamente sotto le lettere "A";

- **MUOLO Paolo**, in qualità di legale rappresentante dell'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero della Diocesi di Conversano-Monopoli, con sede a Monopoli in Palazzo San Martino, via San Domenico n.18C, ncf. 80094890722, che dichiara di intervenire al presente atto in qualità di proprietario per 1/1 delle particelle 4, 72, 103, foglio di mappa n. 17;

- **DEMARCO Angela**, nata a Monopoli il 17.12.1954, domiciliata a Conversano in via XXV aprile n.55, ncf. DMRNGL54T57F376X, che dichiara di intervenire al presente atto in qualità di proprietaria per 1/2 delle particelle 220, 221, 73, foglio di mappa n. 17;

- **DEMARCO Francesco**, nato a Monopoli il 25.11.1947, domiciliato a Monopoli in via Vico n.21, ncf. DMRFNC47S25F376B, che dichiara di intervenire al presente atto in qualità di proprietario per 1/2 delle particelle 220, 221, 73, foglio di mappa n. 17;

- **Ancona Giovanni**, nato a Monopoli il 28.02.1948, domiciliato a, ncf. NCNGNN48B28F376X, che dichiara di intervenire al presente atto in qualità di proprietario per 1/3 delle particelle 74, 6, foglio di mappa 17;

- **Ancona Mario**, nato a Monopoli il 15.06.1958, domiciliato a, ncf. NCNMRA58H15F376S, che dichiara di intervenire al presente atto in qualità di proprietario per 1/3 delle particelle 74, 6, foglio di mappa 17;

- **Ancona Onofrio**, nato a Monopoli il 04.03.1953, domiciliato a, ncf. NCNNFR53C04F376T, che dichiara di intervenire al presente atto in qualità di proprietario per 1/3 delle particelle 74, 6, foglio di mappa 17;

- **Ciaccia Mario**, nato a Monopoli il 27.01.1958, domiciliato a, ncf. CCCMRA58A27F376D, che dichiara di intervenire al presente atto in qualità di proprietaria per 1/1 della particella 208, foglio di mappa 17;

- **Lamacchia Vito**, nato a Bari il 26.03.1972, domiciliato a, ncf. LMCVTI72C26A662B, che dichiara di intervenire al presente atto in qualità di proprietario per 1/1 della particella 209, foglio di mappa 17;

- **ENTE AUTONOMO PER L'ACQUEDOTTO PUGLIESE,**

.....,
che dichiara di intervenire al presente atto in qualità di ente proprietario per 1/1 di una quota parte (pari a 3507,00 mq) della particella 75, foglio di mappa n. 17;

- **COMUNE DI MONOPOLI,**

.....
.....
.....
.....

Detti componenti, della cui identità personale io notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto al quale

PREMETTONO

1) i soggetti innanzi citati, in seguito denominati lottizzanti, intervengono nel presente atto in qualità di proprietari e/o promissari acquirenti dei terreni siti in Monopoli in località via Conversano, ed individuati in catasto terreni al foglio di mappa n.17:

- p.lle nn. 4, mq 17.691 (corrispondente alla quota parte della particella n. 4 - di consistenza complessiva pari a mq. 22.720 - ricadente nel comparto); 72, mq 5.713 (corrispondente alla quota parte della particella n. 72 - di consistenza complessiva pari a mq. 9.722 - ricadente nel comparto); 103, mq 2.529; in totale mq. 25.933 (proprietà Istituto Diocesano);
- p.lle n.220, mq 10.043; n.73, mq 560; n. 221, mq 37; in totale mq 10.640 (proprietà Demarco Angela, Demarco Francesco);

- p.lle n. 74, mq 3.495; n.6, mq 3.440; in totale mq 6.935 (proprietà Ancona Giovanni, Ancona Mario, Ancona Onofrio);

- p.lle n. 208, mq 2.294 (corrispondente alla quota parte della particella n. 208 - di consistenza complessiva pari a mq 2.800 - ricadente nel comparto (proprietà Ciaccia Mario);

- p.lle n. 209, mq 1.193 (proprietà Lamacchia Vito);

- p.lle 75, mq 3.507 (corrispondente alla quota parte della particella n. 75 - di consistenza complessiva pari a mq 4.855 - ricadente nel comparto) (proprietà Ente Autonomo per l'Acquedotto Pugliese);

per una estensione complessiva di metri quadrati cinquantamilacinquecentodue (mq. 50.502) *rappresentanti, in base alla superficie catastale, al 100% degli immobili compresi entro il perimetro dell'area interessata, e soggetta alle disposizioni dell'art. 20/P bis "Contesti urbani residenziali di nuovo impianto a bassa densità" delle N.T.A. del P.U.G. vigente.*

ELABORATI GRAFICI DI ANALISI

- 1.a INQUADRAMENTO AMBITO URBANO A3 SU AEROFOTOGRAMMETRICO 1:5.000 (all. A1)
- 1.b RILIEVO FOTOGRAFICO DELL'AREA 1:1000 (all. A2)
- 1.c RILIEVO PLANOVOLUMETRICO 1:1000 (all. A3)
- 1.d RILIEVO ALTIMETRICO 1:1000 (all. A4)
2. INQUADRAMENTO AMBITO URBANO A3 SU MAPPA CATASTALE 1:2.000 (all. A5)
- 3.a STRALCIO PUG/S 1:5.000 (all. A6)
- 3.b STRALCIO PUG/P 1:5.000 (all. A7)
4. STRALCIO PUTT/P DA PUG 1:5.000 (all. A8)
5. STRALCI PAI 1:10.000 (all. A9)
- 6.a POLARITA' STORICHE E AMBIENTALI 1:5.000 (all. A10)
- 6.b RILIEVO ULIVI 1:1.000 (all. A11)
- 7.a ESPANSIONE INSEDIATIVA 1:5.000 (all. A12)
- 7.b DENSITA' INSEDIATIVA 1:5.000 (all. A13)
- 7.c MORFOLOGIA INSEDIATIVA 1:5.000 (all. A14)
- 7.d TESSUTO FUNZIONALE 1:5.000 (all. A15)
8. POLARITA' FUNZIONALI 1:5.000 (all. A16)
- 9.a INFRASTRUTTURE E PARCHEGGI 1:5.000 (all. A17)
- 9.b PRINCIPALE RETE CICLABILE DI PROGETTO DA PUG 1:10.000 (all. A18)
10. QUADRO DI SINTESI 1:5.000 (all. A19)

ELABORATI GRAFICI DI PROGETTO

- 11.a PLANIMETRIA DI PROGETTO ALLA SCALA DEL PUG 1:5.000 (all. A20)
- 11.b PLANIMETRIA DI PROGETTO 1:2.000 (all. A21)
- 12.a DESTINAZIONI D'USO E LAYERS DI PROGETTO 1:1.000 (all. A22)
- 12.b DIMENSIONAMENTO DELLA SUPERFICIE DI COMPENSAZIONE 1:500 (all. A23)
- 13.a. SISTEMA DELLA VIABILITA' 1:1.000 (all. A24)
- 13.b SEZIONI STRADALI A-A', B-B', C-C' 1:100 (all. A25)
- 14.a URBANIZZAZIONI PRIMARIE SU AEROFOTOGRAMMETRICO 1:1.000 (all. A26)
- 14.b URBANIZZAZIONI PRIMARIE SU BASE CATASTALE 1:1.000 (all. A27)
15. URBANIZZAZIONI SECONDARIE, SISTEMA DEL VERDE E ABACO DI DETTAGLIO 1:500 (all. A28)
- 16.a UNITA' MINIME DI INTERVENTO SU AEROFOTOGRAMMETRICO 1:1.000 (all. A29)
- 16.b UNITA' MINIME DI INTERVENTO SU BASE CATASTALE 1:1.000 (all. A30)
17. SUPERFICI BONUS PER EDILIZIA SOSTENIBILE. PROFILI ALTIMETRICI 1:1.000 (all. A31)
18. PLANOVOLUMETRIA QUOTATA. SCHEMI TIPOLOGICI 1:1000, 1:200, 1:500 (all. A32)
19. PLANOVOLUMETRIA QUOTATA. RENDERING DELL'INTERVENTO 1:1000 (all. A33)
20. PLANIMETRIA SU MAPPA CATASTALE 1:1.000 (all. A34)
21. PROGETTO PRELIMINARE. VIABILITA' PUBBLICA E RETI IMPIANTISTICHE 1:1.000, 1:50 (all. A35)
- 22.a PROGETTO DEFINITIVO URBANIZZAZIONI. Rete fognante e rete idrica 1:500, 1:2.000 (all. A36)
- 22.b PROGETTO DEFINITIVO URBANIZZAZIONI. Rete fognante e rete idrica 1:500, 1:2.000 (all. A37)
- 22.c PROGETTO DEFINITIVO URBANIZZAZIONI. Rete fognante e rete idrica 1:500, 1:2.000 (all. A38)
- 22.d PROGETTO DEFINITIVO URBANIZZAZIONI. Rete fognante e rete idrica 1:500, 1:2.000 (all. A39)

22.e PROGETTO DEFINITIVO URBANIZZAZIONI. Rete fognante e rete idrica 1:500, 1:2.000 (all. A40)
22.f PROGETTO DEFINITIVO URBANIZZAZIONI. Rete fognante e rete idrica 1:500, 1:2.000 (all. A41)
22.g PROGETTO DEFINITIVO URBANIZZAZIONI. Particolari costruttivi rete fognante 1:10, 1:20 (all. A42)
22.h PROGETTO DEFINITIVO URBANIZZAZIONI. Particolari costruttivi rete idrica 1:10 (all. A43)
22.i PROGETTO DEFINITIVO URBANIZZAZIONI. Superfici stradali su base catastale 1:1000 (all. A44)
22.l PROGETTO DEFINITIVO URBANIZZAZIONI. Particolari costruttivi stradali 1:10, 1:100 (all. A45)
22.m PROGETTO DEFINITIVO URBANIZZAZIONI. Rete elettrica 1:1000 (all. A46)
22.n PROGETTO DEFINITIVO URBANIZZAZIONI. Pubblica illuminazione 1:1000 (all. A47)

ELABORATI DESCRITTIVI

RELAZIONE ILLUSTRATIVA (all. A48)
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (all. A49)
COMPUTO METRICO ESTIMATIVO ED ELENCO PREZZI UNITARI PROGETTO DEFINITIVO DELLE URBANIZZAZIONI (all. A50)
RELAZIONE PROGETTO DEFINITIVO DELLE URBANIZZAZIONI (all. A51)
ADEMPIMENTI VAS (all. A52)
RELAZIONE GEOLOGICA (all. 53)

dei quali in copia conforme, si allegano al presente atto rispettivamente sotto le lettere dalla "A1" alla "A47" gli elaborati grafici e sotto le lettere dalla "A48" alla "A53" gli elaborati descrittivi.

2) le aree oggetto della presente convenzione interessano superfici di "Contesti urbani residenziali di nuovo impianto a bassa densità" di estensione pari mq. 50.502 coincidenti con l'Ambito Urbano del PUG/P denominato A3 e quindi interessato da un Piano Urbanistico Esecutivo redatto da ing. arch. Marco Selicato, ing. arch. Claudia Piscitelli, ing. arch. Sergio Selicato;

4) l' Ufficio Tecnico in merito alla proposta di P.U.E. ha espresso parere favorevole in data con nota n.;

5) la Giunta Comunale ha adottato il suddetto Piano Urbanistico Esecutivo secondo la procedura degli artt. 15 e 16 della Legge Regionale 20/2001, con atto deliberativo n. del

6) la Giunta Comunale/Consiglio Comunale ha approvato il suddetto Piano Urbanistico Esecutivo secondo la procedura degli artt. 15 e 16 della Legge Regionale 20/2001, con atto deliberativo n.... del pubblicato sul B.U.R.P. n.... del;

7) il rilascio dei Permessi di Costruire per ogni singola unità di minimo intervento, in conformità alle previsioni del Piano Urbanistico Esecutivo, è subordinato alla sottoscrizione ed alla osservanza della presente convenzione;

8) ciascun proprietario, partecipante al P.U.E., in attuazione del Comparto, ha posto in atto tutti quei trasferimenti e

permutate necessarie a realizzare il disegno urbano così come previsto dal P.U.E.. Detti trasferimenti sono stati perfezionati dai singoli lottizzanti partecipanti mediante atto pubblico dopo che il P.U.E. è stato approvato dalla Giunta Comunale/Consiglio Comunale;

9) che gli obblighi sono i seguenti:

a) impegno, in generale, alla cessione in favore del Comune da parte di ciascun lottizzante partecipante delle aree destinate ad urbanizzazioni primarie e secondarie, nonché a superficie di compensazione;

b) impegno, in particolare, alla cessione in favore del Comune, da parte di ciascun lottizzante partecipante, delle aree destinate ad urbanizzazioni primarie e secondarie, tutte ricomprese nel perimetro dell'Ambito Urbano A3, come da elaborati di progetto Tav. 12a. DESTINAZIONI D'USO E LAYERS DI PROGETTO 1:1000 (all. A22):

aree destinate a viabilità e parcheggi pubblici per metri quadrati settemilanovantasette (mq. 7.097);

aree destinate a standard verde pubblico per metri quadrati diecimilanovecentonovantacinque (mq. 10.995);

c) trasferimenti e/o permutate di aree di sedime di lotti o porzioni di lotti tra i lottizzanti partecipanti e non, giusta quanto indicato nella Tav. 16.b. UNITA' MINIME DI INTERVENTO SU BASE CATASTALE 1:1000 (all. A30):

lotto A, per la realizzazione di edifici privati per civile abitazione, per metri quadrati complessivi seimilasettecentotrentanove (mq. 6.739) (sub-lotto 1: mq. 2.726; sub-lotto 2: mq. 2.193; sub-lotto 3: 1.820; totale: mq. 6.739), all'Istituto Diocesano (Sul edificabile mq. 2.814,00, e in aggiunta l'incremento del 10%, pari a ulteriori mq. 281,40, per edilizia sostenibile, se ne ricorrono le condizioni); in aggiunta a tali superfici rimangono nella proprietà dell'Istituto Diocesano ulteriori superfici destinate a verde privato pari a metri quadrati settemilaseicentoquindici (mq. 7.615).

lotto B, per la realizzazione di edifici privati per civile abitazione, per metri quadrati complessivi duemilaottocentocinquantesette (mq. 2.857), a Demarco Angela e Demarco Francesco (Sul edificabile mq. 1.118,60, e in aggiunta l'incremento del 10%, pari a ulteriori mq. 111,86, per edilizia sostenibile, se ne ricorrono le condizioni); in aggiunta a tali superfici rimangono nella proprietà di Demarco Angela e Demarco Francesco ulteriori superfici destinate a verde privato pari a metri quadrati tremilaottocentoventinove (mq. 3.829).

lotto C, per la realizzazione di edifici privati per civile abitazione, per metri quadrati complessivi

millesettecentosessantasette (mq. 1.767), ad Ancona Giovanni, Ancona Mario, Ancona Onofrio (Sul edificabile mq. 728,70, e in aggiunta l'incremento del 10%, pari a ulteriori mq. 72,87, per edilizia sostenibile, se ne ricorrono le condizioni); in aggiunta a tali superfici rimangono nella proprietà di Ancona Giovanni, Ancona Mario, Ancona Onofrio ulteriori superfici destinate a verde privato pari a metri quadrati duemilaottocentocinquantanove (mq. 2.859).

lotto D, per la realizzazione di edifici privati per civile abitazione, per metri quadrati complessivi duemiladuecentonovantaquattro (mq. 2.294), a Ciaccia Mario (Sul edificabile mq. 263,60);

lotto E, per la realizzazione di edifici privati per civile abitazione, per metri quadrati complessivi millecentonovantatre (mq. 1.193), a Lamacchia Vito (Sul edificabile mq. 125,20);

Ente Autonomo per l'Acquedotto Pugliese: rimane nella proprietà dell'Acquedotto una superficie pari a metri quadrati tremiladuecentocinquantesette (mq. 3.257).

d) ridistribuzione in misura proporzionale alle quote di proprietà, per ciascuno dei cinque lotti A, B, C, D, E, della Sul edificabile pari a mq. 350,70 attribuita all'Ente Autonomo per l'Acquedotto Pugliese, salvo corrispondere allo stesso Ente la somma relativa, determinata sulla base dei parametri unitari riferibili ai valori di mercato:

Tutto ciò premesso

da formare parte integrante e sostanziale del dispositivo della presente convenzione, tra le parti, come sopra costituite, si conviene e stipula quanto segue:

Articolo 1

CESSIONE DI AREE AL COMUNE ALL'INTERNO DELL'AMBITO URBANO A8

I lottizzanti, ciascuno per la propria spettanza, si obbligano a cedere e trasferire, a titolo gratuito, al Comune di Monopoli, le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria secondo le delimitazioni indicate con colore giallo (per la viabilità e parcheggi pubblici) e con colore verde (per le aree a standard) nella planimetria catastale allegata al presente atto sotto la lettera "B" e precisamente:

* aree destinate a viabilità e parcheggi pubblici per metri quadrati settemilanovantasette (mq. 7.097); in catasto terreni del Comune di Monopoli, al **foglio 17, mappali:**

-
-
-

* aree destinate a standard verde pubblico per metri quadrati diecimilanovecentonovantacinque (mq. 10.995); in catasto terreni del Comune di Monopoli, al **foglio 17, mappali:**

-
-

-

Articolo 2

TRASFERIMENTI E/O PERMUTE DI LOTTI TRA I LOTIZZANTI

I lottizzanti, ciascuno per la propria spettanza, si obbligano a cedere e trasferire, a titolo di compensazione:

all'Istituto Diocesano, il **lotto A** per la realizzazione di edifici privati per civile abitazione, per metri quadrati complessivi seimilasettecentotrentanove (mq. 6.739); in aggiunta a tali superfici rimangono nella proprietà dell'Istituto Diocesano ulteriori superfici destinate a verde privato pari a metri quadrati settemilaseicentoquindici (mq. 7.615); in catasto terreni del Comune di Monopoli, al **foglio 17, mappali:**

-

-

-

a Demarco Angela e Demarco Francesco, il **lotto B** per la realizzazione di edifici privati per civile abitazione, per metri quadrati complessivi duemilaottocentocinquantesette (mq. 2.857); in aggiunta a tali superfici rimangono nella proprietà di Demarco Angela e Demarco Francesco ulteriori superfici destinate a verde privato pari a metri quadrati tremilaottocentoventinove (mq. 3.829); in catasto terreni del Comune di Monopoli, al **foglio 17, mappali:**

-

-

-

ad Ancona Giovanni, Ancona Mario, Ancona Onofrio, il **lotto C** per la realizzazione di edifici privati per civile abitazione, per metri quadrati complessivi millesettecentosessantasette (mq. 1.767); in aggiunta a tali superfici rimangono nella proprietà di Ancona Giovanni, Ancona Mario, Ancona Onofrio ulteriori superfici destinate a verde privato pari a metri quadrati duemilaottocentocinquantanove (mq. 2.859); in catasto terreni del Comune di Monopoli, al **foglio 17, mappali:**

-

-

-

a Ciaccia Mario, il **lotto D** per la realizzazione di edifici privati per civile abitazione, per metri quadrati complessivi duemiladuecentonovantaquattro (mq. 2.294); in catasto terreni del Comune di Monopoli, al **foglio 17, mappali:**

-

-

-

a Lamacchia Vito, il **lotto E** per la realizzazione di edifici privati per civile abitazione, per metri quadrati complessivi millecentonovantatre (mq. 1.193); in catasto terreni del Comune di Monopoli, al **foglio 17, mappali:**

-
-
-

all'Ente Autonomo per l'Acquedotto Pugliese, una superficie pari a metri quadrati tremiladuecentocinquantasette (mq. 3.257); in catasto terreni del Comune di Monopoli, al **foglio 17, mappali:**

-
-
-

a ciascuno dei cinque lotti A, B, C, D, E, in misura proporzionale alle rispettive quote di proprietà, la Sul edificabile pari a mq. 350,70 attribuita all'Ente Autonomo per l'Acquedotto Pugliese, salvo corrispondere allo stesso Ente la somma relativa, determinata sulla base dei parametri unitari riferibili ai valori di mercato.

Articolo 3

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

I lottizzanti, ciascuno per la propria spettanza, si obbligano, in attuazione del P.U.E., alla realizzazione, a proprie spese, delle opere di urbanizzazione primaria previste nel P.U.E. stesso (strade, spazi di parcheggio, reti fognante, idrica, elettrica e di pubblica illuminazione), nonché alla cessione delle medesime unitamente alle relative aree, senza corrispettivo, al Comune di Monopoli.

Il tutto coerentemente al "progetto definitivo di dette opere" redatto a norma del D.Lgs n.163 del 12.04.2006, modificato e integrato dalla Legge 12 luglio 2011 n.106 e regolamento di attuazione DPR 05.10.2010, n. 207 e s.m.i.; e approvato con determina dirigenziale dell'A.O. III n..... del..... .

L'importo dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è quello risultante dal quadro economico del progetto definitivo approvato con la citata determina dirigenziale n del , pari ad € 623.896 (seicentoventitremila-ottocentonovantasei).

Il costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione è posto a carico dei lottizzanti in misura proporzionale alla Sul spettante a ciascuno di essi. La Sul complessiva edificabile all'interno dell'Ambito Urbano A3 è pari a mq. 5.050,20 (metri quadrati cinquemilacinquanta,20).

La somma di € 623.896 (euro seicentoventitremila-ottocentonovantasei) incide su ciascun lotto destinato a edilizia privata nella misura di:

lotto A (mq. 2.814,00 pari a 55,72% della Sul), € 347.635 (euro trecentoquarantasettemila-seicentotrentacinque);

lotto B (mq. 1.118,60 pari a 22,15% della Sul), € 138.193 (euro centotrentottomila-centonovantatre);

lotto C (mq. 728,70 pari a 14,43% della Sul), € 90.028 (euro novantamila-ventotto);

lotto D (mq. 263,60 pari a 5,22% della Sul), € 32.567 (euro trentaduemila-cinquecentosessantasette);

lotto E (mq. 125,20 pari a 2,48% della Sul), € 15.473 (euro quindicimila-quattrocentosettantatre).

Per l'affidamento dei lavori si seguiranno tutte le procedure di cui al D.Lgs n.163 del 12.04.2006 modificato e integrato dalla Legge 12 luglio 2011 n.106, atteso che le opere previste sono da annoverare tra quelli di cui all'art. 32 lettera g). A seguito dell'entrata in vigore della Legge 22 dicembre 2011, n. 214, giusta art. 45 comma 1 sono escluse dalla procedura di cui al predetto D.lgs tutte le opere il cui importo complessivo è al di sotto della soglia comunitaria di cui all'art.28 del D.lgs 163/2006 e s.m.i. (euro 5.000.000,00).

La parte lottizzante si impegna ad eseguire le dette opere prima della costruzione dei singoli lotti o contemporaneamente alla realizzazione di ciascun lotto.

Verificandosi l'attuazione del piano di lottizzazione in tempi successivi, la costruzione delle opere di urbanizzazione primaria potrà essere effettuata anche gradualmente, in modo da assicurare sempre i servizi ai fabbricati costruiti e comunque entro e non oltre il termine di 10 (dieci) anni dalla data di stipula del presente atto.

Saranno a carico della parte lottizzante la manutenzione ordinaria e straordinaria delle strade, nonché la manutenzione ed esercizio dei servizi anzidetti, sino alla data di consegna al Comune delle dette opere che avverrà, a semplice richiesta della parte più diligente, dopo la loro ultimazione ed esecuzione del collaudo tecnico amministrativo con esito positivo e comunque entro e non oltre 60 giorni dalla data del collaudo stesso.

A garanzia degli obblighi precisati al presente articolo la parte lottizzante si obbliga ad offrire una Polizza Fideiussoria come per Legge.

La fideiussione suddetta, riferita alla sistemazione dei singoli lotti, sarà ridotta proporzionalmente ed in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione primaria.

Qualora la parte lottizzante non abbia provveduto alla esecuzione di tutte le opere suindicate nei termini stabiliti, il Comune di Monopoli si sostituirà nell'esecuzione delle medesime, utilizzando la copertura assicurativa. In tal caso, comunque, il Comune dovrà mettere la parte lottizzante in mora con un preavviso non inferiore a mesi sei.

I permessi di costruire dei manufatti edilizi privati potranno essere rilasciati solo dopo il rilascio del P.d.C. delle opere di urbanizzazione primaria, inoltre i fabbricati realizzati, non potranno essere dichiarati agibili, in caso di mancata esecuzione di quelle opere di urbanizzazione primaria che ne assicurino autonoma funzionalità e che, pertanto, dovranno

essere preventivamente collaudate e dichiarate idonee anche per stralci funzionali in relazione ai singoli permessi di costruire rilasciati ed ai fabbricati da dichiarare agibili.

Articolo 4

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

La parte lottizzante firmataria del P.U.E., in relazione alla presente convenzione, si impegna, in attuazione dello stesso, alla realizzazione, a sua cura e spese, delle opere di urbanizzazione secondaria previste nel P.U.E., nonché alla cessione delle medesime unitamente alle relative aree, senza corrispettivo, al Comune di Monopoli.

Il tutto coerentemente al "progetto definitivo - esecutivo di dette opere" redatto a norma del D.Lgs n.163 del 12.04.2006, modificato e integrato dalla Legge 12 luglio 2011 n.106 e regolamento di attuazione DPR 05.10.2010, n. 207 e s.m.i.; e approvato con determina dirigenziale dell'A.O. III n..... del..... .

L'importo dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria è quello risultante dal quadro economico del progetto esecutivo approvato con la citata determina dirigenziale n del , pari ad € 659.700. (seicentocinquantanovemila-settecento)(si veda la Relazione allegata al Progetto definitivo delle urbanizzazioni).

Il costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione è posto a carico dei lottizzanti in misura proporzionale alla Sul spettante a ciascuno di essi. La Sul complessiva edificabile all'interno dell'Ambito Urbano A3 è pari a mq. 5.050,20 (metri quadrati cinquemilacinquanta,20).

La somma di € 659.700 (euro seicentocinquantanovemila-settecento) incide su ciascun lotto destinato a edilizia privata nella misura di:

lotto A (mq. 2.814,00 pari a 55,72% della Sul), € 367.585 (euro trecentosessantasettemila-cinquecentoottantacinque);

lotto B (mq. 1.118,60 pari a 22,15% della Sul), € 146.124 (euro centoquarantaseimila-centoventiquattro);

lotto C (mq. 728,70 pari a 14,43% della Sul), € 95.195 (euro novantacinquemila-centonovantacinque);

lotto D (mq. 263,60 pari a 5,22% della Sul), € 34.436 (euro trentaquattromila-quattrocentotrentasei);

lotto E (mq. 125,20 pari a 2,48% della Sul), € 16.360 (euro sedicimila-trecentosessanta);

Per l'affidamento dei lavori si seguiranno tutte le procedure di cui al D.Lgs n.163 del 12.04.2006 modificato e integrato dalla Legge 12 luglio 2011 n.106, atteso che le opere previste sono da annoverare tra quelli di cui all'art. 32 lettera g).

Per tali opere vale l'applicazione delle procedure di gara sia per gli importi sopra soglia (euro 5.000.000,00), sia per quelli sotto soglia. Per quest'ultimi rimangono in vigore le disposizioni di cui all'art. 122 del D.lgs 163/2006 e s.m.i.

La parte lottizzante si impegna ad eseguire le dette opere prima della costruzione dei singoli lotti o contemporaneamente alla realizzazione di ciascun lotto.

Verificandosi l'attuazione del P.U.E. in tempi successivi, la costruzione delle opere di urbanizzazione secondaria potrà essere effettuata anche gradualmente, in modo da assicurare sempre i servizi ai fabbricati costruiti e comunque entro e non oltre il termine di 10 (dieci) anni dalla data di stipula del presente atto.

Sarà a carico della parte lottizzante la manutenzione ordinaria e straordinaria degli spazi pubblici, sino alla data di consegna al Comune delle dette opere che avverrà, a semplice richiesta della parte più diligente, dopo la loro ultimazione ed esecuzione del collaudo tecnico amministrativo con esito positivo e comunque entro e non oltre 60 giorni dalla data del collaudo stesso.

A garanzia degli obblighi precisati al presente articolo la parte lottizzante si obbliga ad offrire una Polizza Fideiussoria come per Legge.

Qualora la parte lottizzante non abbia provveduto alla esecuzione di tutte le opere suindicate nei termini stabiliti, il Comune di Monopoli si sostituirà nell'esecuzione delle medesime, utilizzando la copertura assicurativa. In tal caso, comunque, il Comune dovrà mettere la parte lottizzante in mora con un preavviso non inferiore a mesi sei.

I permessi di costruire dei manufatti edilizi privati potranno essere rilasciati solo dopo il rilascio del P.d.C. delle opere di urbanizzazione secondaria, inoltre i fabbricati realizzati, non potranno essere dichiarati agibili, in caso di mancata esecuzione di quelle opere di urbanizzazione secondaria che ne assicurino autonoma funzionalità e che, pertanto, dovranno essere preventivamente collaudate e dichiarate idonee anche per stralci funzionali in relazione ai singoli permessi di costruire rilasciati ed ai fabbricati da dichiarare agibili.

Articolo 5

ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE

Prima del rilascio dei singoli permessi di costruire ovvero di titolo equipollente previsto dalla legge, è dovuta:

a) Per gli oneri correlati al contributo per oneri di urbanizzazione primaria (art.16 del DPR 380/01):

La differenza tra gli oneri di urbanizzazione primaria calcolati, quale contributo ai sensi dell'art.16 del DPR 380/01, all'atto del rilascio del permesso di costruire e, in proporzione alla SUL concessa, il costo delle opere di urbanizzazione primaria previste nel P.U.E., quale

risultante dal quadro economico del progetto definitivo approvato con determina dirigenziale dell'A.O. III n..... del..... - **se positiva** - andrà versata al Comune secondo le modalità in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire.

Per il versamento di detto contributo andrà indicata la seguente causale: "Oneri di urbanizzazione primaria" relativi al Permesso di Costruire N..... del

b) Per gli oneri correlati al contributo per oneri di urbanizzazione secondaria (art.16 del DPR 380/01):

La differenza tra gli oneri di urbanizzazione secondaria calcolati, quale contributo ai sensi dell'art.16 del DPR 380/01, all'atto del rilascio del permesso di costruire **e, in proporzione alla SUL concessa, il costo delle opere di urbanizzazione secondaria previste nel P.U.E.,** quale risultante dal quadro economico del progetto esecutivo approvato con determina dirigenziale dell'A.O.III n..... del..... - **se positiva** - andrà versata al Comune secondo le modalità in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire.

Per il versamento di detto contributo andrà indicata la seguente causale: "Oneri di urbanizzazione secondaria" relativi al Permesso di Costruire N..... del

c) il contributo di cui all'art.16 del DPR 06/06/01 n.380 relativo al costo di costruzione, da versarsi con le modalità e garanzie in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire.

d) deposito degli atti di vincolo (parcheggio, spazi pubblici) ai sensi delle disposizioni di legge e di regolamento e comunque richieste dall'Amministrazione Comunale al momento del rilascio del permesso di costruire.

Articolo 6

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TIPOLOGICHE DEGLI EDIFICI

I costruendi edifici corrisponderanno per dimensione di massimo ingombro, numero dei piani e Superficie Utile Lorda alle indicazioni contenute nelle planimetrie e negli altri elaborati grafici costituenti il Piano Urbanistico Esecutivo nei limiti di cui alle norme tecniche di attuazione del piano stesso.

Tutti gli edifici contigui che costituiscono una unità di minimo intervento, devono essere progettati unitariamente, secondo gli studi d'insieme. Gli spazi contigui a più fabbricati devono essere progettati unitariamente e realizzati unitariamente con il primo intervento.

Alle ubicazioni, dimensioni, altezze e volumi dei fabbricati, in sede di richiesta del permesso di costruire, potranno essere apportate variazioni che non incidono in maniera significativa sui parametri urbanistici che connotano il P.U.E. in dipendenza della morfologia e costituzione geologica

del suolo, della tipologia e distribuzione degli alloggi e/o degli ambienti per usi diversi oltre che per esigenze architettoniche.

In sede di richiesta del permesso di costruire potranno essere apportate varianti alla sistemazione delle aree scoperte di uso esclusivo del lotto nel rispetto dei relativi parametri urbanistici.

Per i termini di inizio ed ultimazione dei lavori valgono le norme stabilite dal regolamento edilizio per tutte le costruzioni nonché dal DPR 380/01.

Articolo 7

OBBLIGHI

I lottizzanti si impegnano ad inserire negli atti di trasferimento, a qualsiasi titolo, degli immobili il riferimento alle clausole ed obblighi contenuti nella presente convenzione, da riportare nella nota di trascrizione, la cui copia dovrà essere inviata al Comune a mezzo raccomandata

Articolo 8

SANZIONI

In caso di inadempienza da parte dei lottizzanti di una qualsiasi clausola della presente convenzione il Comune ha la facoltà di sospendere la esecuzione dei lavori ed il rilascio dei Permessi di Costruire nelle zone interessate alle inadempienze, previo preavviso da inviarsi a mezzo raccomandata.

Articolo 9

CONTESTAZIONI

Per tutte le contestazioni che dovessero sorgere in merito alla presente convenzione si dichiara competente il Foro di Bari.

Per tutto quanto non previsto e per la esatta esecuzione di quanto si è convenuto, le parti fanno espresso riferimento alle leggi vigenti nelle materie di cui trattasi.

Articolo 10

DURATA DELLA CONVENZIONE

La durata di validità della presente convenzione è fissata in anni 10 (dieci).

Articolo 11

Le parti tutte, ai sensi dell'art.30 del D.P.R. 380/2001, consegnano il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data, prot.n....., dichiarando le stesse non essere intervenute, dalla data del rilascio, modificazioni degli strumenti urbanistici e che non vi sono ordinanze inerenti a lottizzazioni; detto certificato si allega al presente atto sotto la lettera "..."

Articolo 12
NORME FINALI

La presente convenzione verrà trascritta integralmente nei registri immobiliari. Tutte le spese relative ed altre conseguenti ed eventuali sono a totale carico dei lottizzanti. Le spese di tutti gli atti di cessione previsti dalla presente convenzione saranno a carico dei lottizzanti o loro successori o aventi causa a qualsiasi titolo, in quote proporzionali alle superfici di proprietà che producono Sul.

Le parti, avendone conoscenza, mi dispensano dalla lettura degli allegati

Io notaio

dell'atto ho dato lettura ai comparenti che l'approvano e confermano.

Scritto da persona di mia fiducia e completato da me notaio su fogli per pagine

Sottoscritto alle ore

Firmato: