

Repertorio n.

Raccolta n.

Convenzione relativa alla sistemazione urbanistica planovolumetrica di nuova volumetria in Monopoli in
c.da Lamandia

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno duemilaquattordici, in Monopoli, nel mio studio in via Polignani 46, dinanzi a me
Roberto Carino, notaio in Monopoli iscritto al collegio notarile del distretto di Bari,

sono comparsi

da un lato

- Comune di Monopoli, con sede in Monopoli, Via Giuseppe Garibaldi n. 6, ncf dichiarato 00374620722,
come rappresentato da, il quale dichiara di intervenire in questo atto nella qualità di
Dirigente della Ripartizione Tecnica del Comune di Monopoli, ove per la carica domicilia, per il quale agisce
e stipula ai sensi e per gli effetti dell'art. 107 del D. Lgs 18-8-2000, n. 267 (T.U. Ordinamento Enti Locali) e
del

dall' altro

- Salerno Rosa, nata a Monopoli il 23 febbraio 1935, domiciliata a Monopoli via Cappuccini n.53, ncf.
dichiarato SLR RSO 35B63 F376D

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

PARTE PRIMA

premesso

A/a Salerno Rosa è proprietaria di

- suolo edificatorio in Monopoli in Contrada Passarello, ricadente secondo il vigente PUG/Programmatico
approvato in "Contesti della trasformazione residenziali di nuovo impianto delle Contrade", microzona P36
(art. 22/P delle N.T.A.) e in "Contesti della trasformazione per servizi di nuovo impianto delle Contrade"
(art. 29/P delle N.T.A.); facente parte, per quanto concerne il PUG/Strutturale approvato, dei "Contesti della
trasformazione da destinare ad insediamenti di nuovo impianto per residenza" (art. 24/S delle N.T.A.),
confinante con la Strada Comunale Cozzana e altra proprietà Lacitignola Donato.

e precisamente:

a1 - di proprietà di Salerno Rosa.

- suolo edificatorio in Monopoli in Contrada Passarello, identificato al catasto edilizio urbano al foglio 39,
p.lle 92 di mq.5290 , 105 di mq.3758, 106 di mq. 3102, 107 di mq.6989, 367 di mq. e 368;

Il suolo innanzi descritto risulta nello stralcio di mappa che si allega al presente atto sotto la lettera "**B**"

B - che il Comune di Monopoli è dotato di Piano Urbanistico Generale, approvato dal Consiglio Comunale
del 22 ottobre 2010, nel quale, parte di detto suolo risulta conformare una zona facente parte dei "Contesti
della trasformazione per servizi di nuovo impianto delle Contrade" (art. 29/P delle N.T.A.); facente parte, per

quanto concerne il PUG/Strutturale approvato, dei “Contesti della trasformazione da destinare ad insediamenti di nuovo impianto per residenza” (art. 24/S delle N.T.A.).

C - che i proponenti tutti firmatari degli atti di P.U.E., per l'utilizzazione a scopo edificatorio delle aree di che trattasi, hanno richiesto al Comune di Monopoli, con istanza del acclarata al numero di protocollo in data giusta quanto disposto dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967 n.765, l'autorizzazione alla edificazione della microzona di PUG secondo il progetto di lottizzazione a firma degli architetti.

D - che i lottizzanti intendono proseguire nel procedimento di realizzazione della proposta di urbanizzazione e che pertanto intendono sottoscrivere la convenzione ai sensi dell'articolo 16, della legge Regionale 27 luglio 2001 n.20, che consente, appunto, la proposizione di un piano urbanistico esecutivo di aree inserite in un PUG anche da parte di un solo proprietario (e, comunque, non di tutti i proprietari), sempre che il piano di lottizzazione non comporti, come nella fattispecie è, modificazione delle aree edificate esistenti di proprietà degli altri e preveda la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri

E - che il piano urbanistico esecutivo in argomento risponde ai requisiti appena indicati e prevede espressamente la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri e si inquadra nella previsione del PUG

F - che il Piano Urbanistico Esecutivo è conforme alla deliberazione consiliare n. con cui è stato adottato il PUE di cui trattasi

G - che il Consiglio Comunale, da ultimo con deliberazione consiliare numero, esecutiva nei modi di legge, ha approvato il progetto di piano urbanistico esecutivo di che trattasi

H - che la presente convenzione è eseguita sulla base dello schema tipo approvato con deliberazione consiliare numero, esecutiva nei modi di legge, adeguato alla normativa vigente, alle disposizioni dei successivi provvedimenti comunali e regionali.

Tutto ciò premesso, col presente atto il Comune di Monopoli, come rappresentato, e la parte lottizzante, convengono e stipulano quanto segue:

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

Art.2 - In conformità con quanto disposto dall'articolo 17, n.2, della legge Regionale n.20/01, i PUE sono attuati in un tempo non maggiore di dieci anni, salvo specifiche disposizioni di leggi statali. Decorsi i termini stabiliti per l'attuazione rimane efficace, per la parte di PUE non attuata, l'obbligo di osservarne le previsioni mentre, ai fini espropriativi, decadono gli effetti della pubblica utilità delle opere previste.

Art.3 - L'urbanizzazione dei terreni in Monopoli, compiutamente individuati in premessa ed attraverso il riferimento alle Tavole del progetto di Piano Urbanistico Esecutivo - cui si fa, quindi espresso riferimento - dovrà essere effettuata secondo le risultanze del progetto adottato come al precedente punto F) e da ultimo definitivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. delesecutive ai sensi di legge - ai seguenti patti e condizioni:

a) in relazione al disposto dell'articolo 28 della Legge Regionale 31 maggio 1980 numero 56 è sotto la lettera “**C**” la tabella riassuntiva delle aree a standards da cedere e/o da monetizzate da parte dei lottizzanti; in conseguenza a quanto riportato in detta tabella:

** i proponentis.r.l. avendo la disponibilità delle aree necessarie per le urbanizzazioni secondarie cedono e trasferiscono gratuitamente al Comune di Monopoli la superficie di metri quadrati come indicate nel piano di lottizzazione e nelle planimetrie che si allegano al presente atto.

Tale cessione avviene contestualmente all'atto della stipula della presente convenzione.

** i proponentis.r.l. non avendo la disponibilità delle aree necessarie per le urbanizzazioni secondarie hanno monetizzato la superficie complessiva di metri quadrati(.....) secondo le quote indicate nella citata tabella allegata che, ad euro.....(...) al metro quadrato, giusta quanto previsto dalla delibera della Giunta Municipale n....., aggiornata a sulla base degli indici Istat, ammonta a complessive ad euro (.....), tale importo è stato versato dai predetti lottizzanti s.r.l., al Comune di Monopoli mediante versamenti alla Tesoreria Comunale in databolletta n.....,

Art.4 - La parte proponente, in relazione al disposto dell'articolo 28 della Legge Regionale n.56 del 31 maggio 1980, si obbliga in solido, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere gli oneri relativi alla costruzione delle opere di infrastrutturazione delle aree edilizie, a proprie cure e spese, e precisamente:

- parcheggi e strade interne al Piano Urbanistico Esecutivo
- rete fognante interrata per l'intera funzionalità dell'area lottizzata;

- rete idrica interrata ad esclusivo servizio della urbanizzazione, compreso idonee riserve idriche potabili in ragione di un metro cubo d'acqua per ogni cinquecento metri cubi di costruzione, nonché riserve per il recupero di acqua piovana per scopi non potabili (manutenzione verde ecc.)
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e telefonica e del gas-città, interrate per la funzionalità dell'intero compendio lottizzato;
- illuminazione della viabilità e dei parcheggi di piano di lottizzazione
- spazi di sosta e parcheggi a servizio delle costruzioni interessate e del quartiere lottizzato;
- allacciamenti generali ai pubblici servizi, tutti interrati per la funzionalità dell'intero compendio lottizzato
- conservazione, sistemazione e manutenzione del verde privato, contestualmente alla realizzazione dei fabbricati
- esecuzione dei lavori di arredo da esterni, nonché tinteggiatura e finitura delle facciate esterne secondo le modalità da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale e previo conseguimento delle relative autorizzazioni

Gli impianti a rete (idrico, elettrico, fognante, gas metano e telefonico), vanno proporzionati secondo le prescrizioni degli enti preposti alla fornitura dei relativi servizi.

La realizzazione di dette opere - come innanzi elencate - rimane a carico della parte lottizzante in quante le stesse restano private e di proprietà dei lottizzanti e/o dei loro aventi causa.

Le opere da eseguirsi direttamente dalla parte lottizzante dovranno essere realizzate solo dopo l'approvazione dei relativi progetti da parte dell'autorità comunale competente.

I lavori saranno eseguiti direttamente da ciascun lottizzante nel proprio lotto a perfetta regola d'arte, e sotto la sorveglianza degli organi che gestiscono i relativi impianti, sempre a cure e spese della parte lottizzante stessa; i lottizzanti, sempre a proprie cure e spese, predisporranno i relativi certificati di conformità.

Tutte le opere dovranno essere conformi, per dimensioni e caratteristiche, a quanto previsto dal progetto di lottizzazione approvato.

Verificandosi l'attuazione del Piano Urbanistico Esecutivo in tempi successivi, purché compresi nel termine massimo stabilito dalla presente Convenzione, la costruzione delle opere di infrastrutturazione potrà essere effettuata anche gradualmente, in modo però tale da assicurare sempre i servizi ai fabbricati costruiti ed alle aree di uso pubblico, e comunque entro e non oltre la validità temporale dello stesso titolo abilitativo per l'edificazione sui suoli in oggetto.

La realizzazione a cure e spese dei proponenti delle opere di infrastrutturazione debitamente indicate nella tavola o come andrà a stabilire il Comune di Monopoli nella più ampia definizione della zona, non esime i proponenti medesimi dal pagamento al Comune di Monopoli degli oneri di urbanizzazione primaria

e) i "proponenti" assumono l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria delle strade, delle aree e degli impianti tutti.

L'eventuale apposizione per necessità anagrafiche di targhe con denominazioni stradali o numeri civici che è di esclusiva competenza del Comune, non comporta il trasferimento al Comune stesso dell'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria delle strade e degli impianti

Art. 5 - I proponenti, o comunque chi richiede il Permesso di Costruire, assumono l'onere di pagare, all'atto del rilascio dei singoli Permessi di Costruire, il contributo commisurato all'incidenza del costo delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie in base alle tabelle parametriche che saranno in vigore I al momento della richiesta dei permessi stessi

Art. 6 - Il rilascio dei Permessi di Costruire nell'ambito dei singoli lotti sarà subordinato, inoltre al versamento al Comune del contributo commisurato al costo di costruzione a norma dell'articolo 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, con le modalità e garanzie che saranno stabilite dal Comune stesso, fermo restando, qualora applicabili, le riduzioni previste dalla legge medesima per l'edilizia convenzionata ed eventuali riduzioni contemplate dalle vigenti leggi

Art. 7 - Tutti gli oneri inerenti agli immobili oggetto della urbanizzazione, assunti dai lottizzanti col presente atto, graveranno in tutto o in parte proporzionale sugli aventi causa a qualsiasi titolo dei proponenti medesimi, i quali, pertanto, saranno tenuti all'adempimento degli obblighi stessi, nei confronti del Comune.

A tal fine i proponenti assumono l'impegno di inserire negli atti di trasferimento apposita clausola.

Resta stabilito che il Comune non rilascerà alcuna autorizzazione di agibilità e di uso dei locali se non quando i proponenti o chi per essi, non abbiano adempiuto agli obblighi inerenti al perfezionamento della cessione delle aree ed alla realizzazione delle opere relative alle infrastrutturazione del compendio. I proponenti si impegnano a trascrivere un atto dal quale risulti il vincolo di inedificabilità per le aree che nel Piano di urbanizzazione risultano indicate libere da edificazione, e prima del rilascio dei Permessi di

Costruire, a presentare opportuno atto d'obbligo di asservimento ai manufatti consentiti dall'area che ha espresso la relativa volumetria nonché i seguenti altri vincoli.

- obbligo affinché tutte le strade private interne, di lottizzazione, con annessi parcheggi, restino di natura privata, con oneri manutentori e gestionali a carico del relativo condominio. A tal fine i lottizzanti assumono formale obbligo e impegno di inserire negli atti di trasferimento apposita clausola conoscitoria di quanto sopra

Art.8 I lottizzanti a garanzia degli obblighi assunti con il presente atto si impegnano a costituire una cauzione, di importo pari al costo delle opere di cui all'articolo 3) lettera a) che precede, calcolato dall'Ufficio Tecnico Comunale con riferimento ai costi di edilizia convenzionata stabiliti dal Ministero dei Lavori Pubblici - Comitato C.E.R. - con proprio decreto - ed in vigore al momento del rilascio del Permesso di Costruire al quale deve essere prodotta la citata polizza fideiussoria.

La suddetta cauzione potrà essere svincolata, anche parzialmente, su richiesta di parte, a discrezione del Comune, in relazione agli obblighi adempiuti ed a seguito del nulla-osta dell'Ufficio Tecnico Comunale. In caso di inadempimento o parziale adempimento di cui alla presente convenzione, i Proponenti sin d'ora autorizzano il Comune di Monopoli ad incamerare in tutto o in parte la cauzione stessa, 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 o i prelievi che il Comune dovrà fare

Art. 9 - Per quanto non convenuto nella presente convenzione, si fa riferimento alle leggi o regolamenti sia generali che comunali in vigore, e particolarmente alla legge urbanistica 17 agosto 1942 numero 1150 e successive integrazioni e modificazioni e per quanto attiene alla concreta utilizzazione delle parti abitative e di edilizia convenzionata alla successiva definizione a mezzo di atto d'obbligo e convenzione nei termini di cui al Titolo V della L.R.n.6 del 12 febbraio 1979 e successive modifiche ed integrazioni

Art. 10 - Dichiarano nelle dichiarate qualità e, ciascuno limitatamente agli immobili di proprietà, ai fini del DPR 380/2001 e della l. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni: - in qualità di proprietaria, ai sensi degli articoli 38, 47 e 48 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, previamente ammonita, mediante richiamo delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atto e dichiarazioni mendaci, che le opere in oggetto risultano iniziate in data anteriore al 1 settembre 1967;

- che le stesse opere non richiedono sanatoria ai fini dell'art.3 l della l.47/85, né sono sottoposte a provvedimenti sanzionatori di cui all'art.4 l della stessa legge e non hanno subito modifiche necessitanti preve concessioni o licenze

Art. 11 - I lottizzanti dichiarano:

- che il terreno oggetto del presente atto ha tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica, rilasciato in data..... e che fino ad oggi non sono intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici che concernano tale terreno;

detto certificato viene allegato al presente atto sotto la lettera "F"

- che non è stata fino ad oggi trascritta nei registri immobiliari alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata

Art. 12 Tutte le spese relative contrattuali e consequenziali relative alla presente convenzione, nonché quelle necessarie per la cessione delle aree previste per le urbanizzazioni secondarie, sono a totale carico della parte lottizzante la quale chiede il trattamento fiscale di cui all'articolo 20 della Legge 28 gennaio 1977 numero 10, oltre all'applicazione degli eventuali altri benefici più favorevoli previsti dalle vigenti disposizioni in materia.

Il presente atto verrà trascritto a cura del sottoscritto notaio rogante e a carico dei lottizzanti.

Le parti dichiarano di esonerare il Competente Conservatore dei Registri Immobiliari da eventuali ipoteche d'ufficio

Art. 14 - Al presente atto sono allegati:

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

Per quanto concerne le tavole innanzi richiamate e non allegate le parti fanno ampio rinvio alle tavole depositate negli atti delle pratiche edilizie di cui agli atti deliberativi innanzi citati

Ai sensi della legge 151/1 975edichiarano di agire in regime di separazione dei beni

Art. 15 - 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 tre per pagine nove

Sottoscritto alle ore dodici

Firmato