



PIANO URBANISTICO ESECUTIVO "casulli"

SISTEMAZIONE URBANISTICA DELLA MAGLIA 46C
CONTESTI RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO DELLE CONTRADE

OGGETTO



TIPO
TESTO E DOCUMENTI

ELABORATO
BOZZA CONVENZIONE

TAVOLA

R.06

VERSIONE

1.00

Prog. URBANISTICA

ing. SAPONARA Vincenzo

PROPONENTI

Sig.ra CASULLI Giovanna

0154 / 0346 / 1

Repertorio Nr. _____

Raccolta Nr. _____

PIANO URBANISTICO ESECUTIVO "casulli"

SISTEMAZIONE URBANISTICA DELLA MAGLIA 46 C CONTESTI RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO DELLE CONTRADE

BOZZA CONVENZIONE PER PIANO URBANISTICO ESECUTIVO

L'anno duemila (numero) , addì (numero) del mese di (numero) (gg.mm.aaaa), dinanzi al sottoscritto ufficiale rogante dottor (cognome e nome) , notaio in Monopoli iscritto al collegio notarile del distretto di Bari si sono costituiti:

da un lato:

- **COMUNE DI MONOPOLI** con sede in Monopoli alla Via G. Garibaldi Nr. 6 (C.F. 80017090723) rappresentato da (cognome e nome) in qualità di (titolo) della Ripartizione tecnica del Comune di Monopoli domiciliato per la carica presso il Comune, in nome e per conto del quale agisce e stipula ai sensi e per gli effetti dell'articolo 6 della Legge 15 Maggio 1997 Nr.127 (Legge Bassanini) in ordine a delibera Giunta Comunale Nr. (numero) del (gg.mm.aaaa);

dall'altro:

- **CASULLI GIOVANNA**, nata a Putignano il 02 gennaio 1934, residente in Monopoli in via Bixio Nr.194 (C.F. dichiarato: CSL GNN 34A42 H096 P), in seguito definita "*parte proponente*".

PREMESSO

- a) che la *parte proponente* è proprietaria di suolo edificatorio oggetto della presente convenzione e dichiara di avere la piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;
- b) che le aree di cui alla convenzione hanno una superficie reale (al netto dei lotti saturi) di metri quadrati 9.110,90 (catastali mq 8.927), in catasto riportati al Foglio di mappa Nr. 30 p.lle Nr.i 115, 118, 601 suolo sito in Monopoli alla c/da Cozzana;
- c) che il **Comune di Monopoli** è dotato di *Piano Urbanistico Generale* approvato con Delibera C.C. Nr. 68 del 22.10.2010 pubblicata sul B.U.R.P. n. 167 del 4 Novembre 2010 e successiva variante al PUG approvata con Delibere di C.C. Nr.i 34, 35 e 36 del 04.08.2014 (B.U.R.P. Nr. 130 del 18.09.2014) nel

quale la maglia interessata risulta per una superficie totale reale di 10.506,75 mq (catastali mq 10.170), tipizzata dal Piano Programmatico come “*contesti residenziali di nuovo impianto nelle contrade*” e dal Piano Strutturale come “*contesti da destinare ad insediamenti di nuovo impianto per residenze*” il tutto come rilevato negli atti del PUE redatto per l'utilizzazione a scopo edilizio dell'intera maglia, nel rispetto dei parametri e delle norme del Piano, onde ottenere l'autorizzazione per la sistemazione urbanistica e planovolumetrica secondo il progetto a firma dell'ingegnere *SAPONARA Vincenzo*;

- d) che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano di lottizzazione o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;
- e) che sull'aspetto tecnico urbanistico della soluzione presentata si è espressa favorevolmente la Ripartizione Tecnica del Comune, come da istruttoria Pratica Nr. **(numero)** ;
- f) che il **Comune di Monopoli** con propria Deliberazione di Giunta Nr. **(numero)** del **(gg.mm.aaaa)** esecutiva come per Legge, ha approvato, secondo la destinazione di Piano Urbanistico Generale che prevede “*contesti residenziali di nuovo impianto nelle contrade*”, il PUE per la sistemazione urbanistico e planovolumetrica e per l'utilizzazione a scopo edilizio della maglia nella quale ricade il suolo di proprietà della **parte proponente**;
- g) che il **Comune di Monopoli** con delibera della Giunta Municipale Nr. **(numero)** del **(gg.mm.aaaa)** esecutiva nei modi di Legge, ha preso atto della non intervenuta presentazione di osservazioni e/o opposizioni a seguito della pubblicazione degli atti tecnici e amministrativi di lottizzazione, approvando in via definitiva la lottizzazione;
- h) che per autorizzare la lottizzazione, è necessario da parte della **parte proponente** l'assunzione degli obblighi relativi alle urbanizzazioni primarie e secondarie a mezzo della presente convenzione riguardante l'area interessata;
- i) che la **parte proponente**, proprietaria di una porzione pari a circa l'88% degli immobili compresi nel perimetro dell'area interessata, volendo addivenire alla stipula della convenzione del PUE, con nota Nr. **(numero)** del **(gg.mm.aaaa)** a mezzo raccomandata A.R. ha notificato a tutti i partecipanti l'invito alla stipula della citata convenzione, rinviandone copia anche al **Comune di Monopoli** come da nota Nr. **(numero)** del **(gg.mm.aaaa)**;
- j) che all'invito di cui innanzi (le raccomandate A.R. sono depositate nel fascicolo edilizio Pratica Nr. **(numero)**) hanno aderito i partecipanti innanzi costituiti per la stipula della presente convenzione parziale, non avendo gli altri (ad oggi) notificato alcun riscontro all'invito;
- k) che con nota Nr. **(numero)** del **(gg.mm.aaaa)** protocollo Nr. **(numero)** il Comune di Monopoli a

mezzo lettera raccomandata A.R., invitava la parte proponente del Piano di Lottizzazione alla presentazione, entro e non oltre trenta giorni, degli atti integrativi e la dichiarazione a sottoscrivere la presente convenzione;

- l) che con nota Nr. **(numero)** del **(gg.mm.aaaa)** la **parte proponente** ha aderito a tale richiesta e dichiarava di assumere a proprio carico, in nome e per conto anche degli altri compartecipanti tutti gli obblighi per l'assunzione diretta delle Urbanizzazioni Primarie, delle Urbanizzazioni Secondarie e delle singole quote perequative previste dalle Norme Tecniche di Attuazione;
- m) che la presente convenzione è eseguita sulla base dello schema tipo approvato con delibera consiliare Nr. 3 del 21 gennaio 1983 esecutiva nei modi di Legge, adeguata alla normativa vigente, alle disposizioni dei successivi provvedimenti comunali e regionali ed in particolare a norma dell'articolo 15 delle Legge Regione Puglia Nr. 6 del 1979.

Tutto ciò premesso, con il seguente atto il **Comune di Monopoli**, come rappresentato, e la **parte proponente** così come costituita,

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

ART. 1

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione

ART. 2

Il tempo di attuazione della lottizzazione, relativamente alla realizzazione delle urbanizzazioni e delle infrastrutture, è di anni 10 (dieci), a decorrere dalla data di esecutività della presente convenzione, giusto articolo 28 Legge Regione Puglia n. 56/1980.

ART. 3

Il **Comune di Monopoli**, come rappresentato, autorizza la **parte proponente** all'attuazione del Piano Urbanistico Esecutivo per la sistemazione urbanistica e planovolumetrica e per l'utilizzazione a scopo edilizio del suolo di proprietà della **parte proponente**, descritto in premessa, da determinarsi (comunque) al netto degli ampliamenti o rettifiche delle strade comunali esistenti come previste dal P.U.G., salvo quanto l'Ufficio Tecnico andrà, eventualmente a stabilire nella definizione della sistemazione della zona;

ART. 4

La lottizzazione di cui trattasi dovrà essere effettuata secondo le risultanze del progetto approvato con deliberazioni di Giunta Comunale Nr. **(numero)** del **(gg.mm.aaaa)** ed inoltre ottemperare, prima del rilascio del Permesso di Costruire (ovvero D.I.A. e/o S.C.I.A.) per gli interventi esecutivi, a quanto stabilito eventualmente ai punti **(mettere punti)** della Delibera Consiliare Nr. **(numero)** del **(gg.mm.aaaa)** o di Giunta Comunale Nr. **(numero)** del **(gg.mm.aaaa)** approvativa del PUE di che trattasi;

ART. 5

La **parte proponente** fa presente che:

- il piano in oggetto in oggetto prevede l'insediamento di Nr. 15 abitanti e che a tale numero di abitanti corrispondono aree a cedersi per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, giusto elenco di cui all'articolo 4 della Legge Nr. 847 del 1964 e ss. mm. ii. determinate secondo il disposto dall'articolo 4, primo comma, punto 3, del D.M. Nr. 1444 del 1968, per una superficie complessiva pari a metri quadrati 270,00, calcolati in ragione di metri quadrati 18 (diciotto) per ogni abitante, di cui mq 37,50 per opere di urbanizzazione primaria (parcheggi pubblici) e mq 232,50 per opere di urbanizzazione secondaria (verde pubblico, attrezzature di interesse comune, istruzione e/o scuole d'obbligo);
- nell'ambito della maglia residenziale in oggetto sono state trovate, per una quantità superiore a quella calcolata e per una superficie pari a mq 352,60, le aree necessarie per le urbanizzazioni primarie e secondarie; le aree per le urbanizzazioni secondarie essendo di superficie comunque modesta allo scopo prefissato dalla norma (verde, edifici pubblici, istruzione) sono state attrezzate a parcheggio pubblico;
- nell'ambito della maglia del PUE sono previste altresì opere di urbanizzazione primaria consistenti in ampliamento della strada comunale "del Cristo" o "San Bartolomeo" corrispondenti ad una superficie di metri quadrati 253,80;
- sul PUE lato nord-est, secondo quanto riportato nel PUG Programmatico, insiste la previsione di realizzazione di una strada, che lo interseca e interessa marginalmente. Ai sensi dell'articolo 41.02/P delle NTA del PUG tale previsione di strada potrebbe, in fase di realizzazione di altri Piani Urbanistici Esecutivi contermini al presente (ad esempio maglie 45C e 44C), trovare un percorso alternativo. La superficie determinata ed incidente sul PUE, per codesta strada, come rappresentata nella tavola grafica P.03, corrisponde a circa metri quadrati 241.

ART. 6

La **parte proponente**, in relazione al disposto dell'articolo 28, quinto comma della Legge Nr. 1150 del 1942 e ss. mm. ii., si obbliga (in solido per se e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo) a cedere gratuitamente al

Comune di Monopoli:

- le opere di urbanizzazione Primaria come indicate nel Piano Urbanistico Esecutivo con le relative aree (strade di P.U.G. e/o ampliamenti delle strade comunali, parcheggi pubblici). Detta cessione dovrà avvenire nel termine di mesi tre dalla richiesta del Comune, che potrà riferirsi anche a parte delle aree in parola ed anche successivamente al rilascio del certificato di abitabilità relativa ai fabbricati da costruire, ed essere fatta in conformità di Legge mediante atto unilaterale da registrarsi, trasciversi e notificarsi a cure e spese della **parte proponente**.
- in seguito e per la realizzazione dei Piani Urbanistici Esecutivi delle maglie 45C e 44C, l'area determinata ed incidente sul PUE in oggetto, per la esecuzione della strada, per un totale massimo di mq 241. Detta cessione dovrà avvenire nel termine di mesi tre dalla richiesta del Comune che potrà riferirsi anche a parte dell'area in parola.

ART. 7

La **parte proponente**, in relazione al disposto dell'articolo 28, quinto comma della Legge Nr. 1150 del 1942 e ss. mm. ii., si obbliga, per se e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere gli oneri relativi alla costruzione delle opere di urbanizzazione primaria, a proprie cura e spese, e precisamente:

- strade di lottizzazione e relativi parcheggi come previsti in PUE, privilegiando, quali elementi per disegnare i confini, i muretti in pareti a secco come già esistenti in zona;
- ampliamenti delle esistenti strade pubbliche, come da previsione di P.U.G. previo adeguamento e ricostruzione delle pareti a secco come quelle esistenti;
- rete fognante (fossa Imhöff e smaltimento mediante sub-irrigazione) previo specifico nulla osta Ufficio Igiene Pubblica;
- rete idrica interrata, comprese idonee riserve idriche potabili in ragione di un metro cubo (mc 1) d'acqua per ogni cinquecento metri cubi (mc 500) di costruzione, nonché riserve per il recupero dell'acqua piovana per scopi non potabili (manutenzione verde, ecc). Relativamente al sistema di approvvigionamento idrico la **parte proponente** si impegna a realizzare apposito sistema di adduzione e di cisterne in conformità a norme di Legge da servire per quei lotti non suscettibili di allacciamento alla rete A.Q.P.;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica ed eventualmente telefonica, entrambe interrate, per la funzionalità dell'intero compendio a lottizzarsi;
- illuminazione della viabilità e dei parcheggi;
- spazi di sosta e di parcheggio a servizio delle costruzioni.

Tutti gli impianti a rete, innanzi elencati, vanno proporzionati ai numero degli abitanti, inerenti l'apposito comparto di competenza e non relativamente alle necessita del solo piano di lottizzazione.

Dette opere devono essere costruite direttamente dalla parte proponente a proprie cure e spese, a perfetta regola d'arte e sotto la sorveglianza degli organi che gestiscono i relativi impianti ed il collaudo (ove non vi provvedano gli enti stessi) e riservato alla esclusiva competenza dell'Ufficio Tecnico Comunale o di un tecnico all'uopo delegato, sempre a cura e spese della parte proponente.

La realizzazione di tutte le opere anzidette rimane a carico della **parte proponente** anche nel caso in cui il Comune avesse già richiesto la cessione delle aree sulle quali le opere stesse devono essere costruite.

La **parte proponente** si obbliga a tracciare, a proprie cure e spese le strade, la delimitazione degli isolati e quant'altro attiene al Piano di Lottizzazione stesso riferendosi alle opere di urbanizzazione primaria, con l'apposizione di picchetti inamovibili, con l'ausilio di un tecnico comunale, la cui posizione dovrà essere conforme a quella riportata sulla planimetria di insieme della lottizzazione, con gli opportuni ed inderogabili riferimenti alla rispondenza delle previsioni dei vigente P.U.G.

Per le opere da eseguirsi direttamente dalla **parte proponente**, come innanzi elencate, dovranno essere presentati a parte i relativi progetti esecutivi, a mente dell'articolo 31 della "Legge Urbanistica" e ss. mm. ii., a firma di tecnici specializzati, per l'esame e l'approvazione da parte dei competenti organi comunali ai cui

dettami la **parte proponente** dovrà sottostare.

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

Verificandosi l'attuazione del Piano di Lottizzazione in tempi successivi, purché compresi nel termine massimo stabilito dalla presente convenzione, la costruzione delle opere di urbanizzazione primaria potrà essere effettuata anche gradualmente, in modo però tale da assicurare sempre i servizi ai fabbricati costruiti ed alle aree di uso pubblico relative. L'esecuzione graduata delle opere deve, però, avvenire previa specifica autorizzazione del Comune e sempreché risultino adeguate e funzionali alle opere edilizie eseguite le parti infrastrutturali da realizzarsi in termini di gradualità.

Il **Comune di Monopoli** si riserva la facoltà di provvedere direttamente alla esecuzione delle urbanizzazioni primarie e dei servizi, in sostituzione della **parte proponente** ed a spese della medesima, rivalendosi nei modi stabiliti dalla Legge e dai regolamenti in vigore, quando questa non vi abbia provveduto nei termini stabiliti ed il Comune la abbia messa in mora a mezzo lettera raccomandata A.R.

La realizzazione a cura e spese della **parte proponente** delle opere di urbanizzazione primaria, innanzi descritte, esime la **parte lottizzante** dal pagamento al Comune degli oneri di urbanizzazione primaria fatta eccezione per quelle opere non direttamente eseguite dalla stessa, giusto il disposto delle vigenti norme di Legge, fermo restando il pagamento del contributo sul costo di costruzione come per Legge.

Nei caso il costo delle opere di urbanizzazione primaria realizzate a cura e spese della parte proponente, calcolato dall'Ufficio Tecnico Comunale secondo i prezzi correnti risulti inferiore all'ammontare degli oneri dovuti in base alle tabelle parametriche vigenti, la parte proponente sarà tenuta a pagare al Comune di Monopoli la differenza.

ART. 8

La **parte proponente** proprietaria dei lotti ricadenti nell'area lottizzata, alla richiesta della concessione a costruire riferita di volta in volta ai lotti come sopra indicati, assume l'onere di pagare all'atto del rilascio dei singoli Permessi di Costruire, il contributo commisurato all'incidenza del costo delle opere di urbanizzazione secondaria in base alle tabelle parametriche che saranno in vigore al momento del rilascio delle concessioni stesse.

ART. 9

Il rilascio dei Permessi di Costruire nell'ambito dei singoli lotti sarà subordinato, inoltre, al versamento al Comune del contributo commisurato al costo della costruzione a norma della Legge 28 gennaio 1977 Nr.10, con le modalità e garanzie che saranno stabilite dal Comune stesso, fermo restando, qualora applicabili, le sanzioni previste dalla Legge medesima per l'edilizia convenzionata ed eventuali riduzioni contemplate dalle vigenti leggi.

ART. 10

Tutti gli oneri inerenti agli immobili in oggetto della lottizzazione, assunti dalla parte proponente col presente atto, graveranno in tutto o in parte proporzionale sugli aventi causa a qualsiasi titolo della parte proponente stessa, la quale, pertanto, sarà tenuta all'adempimento degli obblighi stessi, nei confronti del Comune. A tal fine la parte proponente assume l'impegno di inserire negli atti di trasferimento apposita clausola.

Resta stabilito che il Comune non rilascerà alcuna autorizzazione di abitabilità e di uso dei locali se non quando la parte proponente o chi per essa, non abbia adempiuto agli obblighi inerenti alla cessione delle aree e alla realizzazione delle opere relative alle urbanizzazioni primarie anche per la parte che resterà di proprietà privata nonché al soddisfacimento degli obblighi per le urbanizzazioni secondarie.

- La parte proponente si impegna a trascrivere un atto dal quale risulti il vincolo di inedificabilità per le aree che nel Piano di Lottizzazione risultano indicate libere da edificazione, e, prima del rilascio dei permessi ad edificare, a presentare opportuno atto di obbligo di asservimento ai manufatti consentiti dell'area che ha espresso la relativa volumetria.

ART. 11

Per quanto non contenuto nella presente convenzione, si fa riferimento alle leggi o regolamenti sia generali che comunali, in vigore, e particolarmente alla Legge Urbanistica 17 agosto 1942 Nr.1150 e successive modifiche ed integrazioni e per quanto attiene alla concreta utilizzazione delle parti abitative di edilizia convenzionata alla successiva definizione a mezzo di atto d'obbligo e convenzione nei termini di cui al Titolo V della Legge Regione Puglia Nr.6 del 12 febbraio 1979 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 12

Tutte le spese contrattuali e conseguenti relative alla presente convenzione, nonché quelle necessarie per la cessione, per la costruzione e per la urbanizzazione delle aree previste per le urbanizzazioni primarie e secondarie, sono a totale carico della **parte proponente** la quale chiede il trattamento fiscale di cui all'articolo 20 della Legge 26 gennaio 1977 Nr.10, oltre all'applicazione degli eventuali altri benefici più favorevoli previsti dalle vigenti disposizioni in materia.

ART. 13

Le parti dichiarano di esonerare il competente Conservatore dei Registri Immobiliari da eventuali ipoteche d'Ufficio.

ART. 14

Il presente atto è immediatamente vincolante per la **parte proponente** ed è valido ed operante per il Comune soltanto dopo il visto di presa d'atto dell'Organo Regionale di Controllo.

ART. 15

La **parte proponente**, ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 Nr.47, dichiara e garantisce:

- che il terreno oggetto del presente atto ha tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica, rilasciato in data (**gg.mm.aaaa**), protocollo Nr. (**numero**), che qui si allega sotto la lettera "A" e che fino ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti che disciplinano la materia urbanistica per tale terreno;
- che non e stata fino ad oggi trascritta nei Registri Immobiliari alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata.

ART. 16

I componenti avendo i requisiti di Legge mi dispensano dalla lettura degli allegati.

Io notaio (**Cognome e Nome**) dell'atto ho dato lettura ai componenti che lo approvano e confermano.
Scritto da persona di mia fiducia su (**numero**) fogli per pagine (**numero**).