

COMUNE DI TRICASE

Provincia di Lecce

PIANO URBANISTICO ESECUTIVO
ZONA OMOGENEA C2 DI ESPANSIONE EDILIZIA
COMPARTO L4

ATTUAZIONE PARZIALE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE RELATIVAMENTE ALLE SOLE PROPRIETA' DEI SIGG. DE GIORGI E KOWOLL

COMMITTENTI:

Sigg. Paolo DE GIORGI e Giuseppe DE GIORGI

Dott. Francesco KOWOLL

PROGETTISTI:

Ing. Andrea MORCIANO

Geom. Biagio PANICO

Allegato

07

PROGETTO DEFINITIVO

Schema della convenzione

Approvazioni:

Scala	Revisione	Data	Descrizione	Ingegnere Andrea Morciano
				Largo Ciardo, 9
				73039 - Tricase (LE)
				e_mail: andreamorciano@inwind.it

Il contenuto del presente documento non può essere riprodotto senza le prescritte autorizzazioni di legge

SCHEMA DI CONVENZIONE

Oggetto: Piano Urbanistico Esecutivo in zona C2 del Programma di Fabbricazione.
COMPARTO L4. **ATTUAZIONE PARZIALE DEL PIANO DI
LOTTIZZAZIONE RELATIVAMENTE ALLE SOLE PROPRIETA' DEI
SIGG. DE GIORGI E KOWOLL**

PREMESSO

- Che il Sig. _____, in seguito denominato "lottizzante", ha presentato un Piano Urbanistico Esecutivo (P.U.E.) relativo ad un subcomparto del Comparto L4 costituito dai terreni di proprietà e distinti in catasto al foglio __, particelle _____ del Comune di Tricase.
- Che il Piano Urbanistico Esecutivo relativo al sub-comparto è stato redatto secondo le indicazioni dello strumento urbanistico operante presso il Comune di Tricase e costituito dal Programma di Fabbricazione;

- Che il Consiglio Comunale, con deliberazione n° _____ del _____, ha approvato in via definitiva il Piano Urbanistico Esecutivo relativo al sub-comparto anzidetto;
- Che, a termini della normativa vigente, il lottizzante si obbliga a realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria previste nel P.U.E.;

TUTTO QUANTO SOPRA PREMESSO, SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO
SEGUE

ART. 1

Oggetto della convenzione

Oggetto della convenzione è la esecuzione delle opere di urbanizzazione e l'attuazione del sub-comparto del comparto n. 4 del Piano Urbanistico Esecutivo _____ sito in Tricase confinante con _____.

La realizzazione del complesso urbanistico edilizio è autorizzato previa la cessione al Comune di Tricase delle aree necessarie all'impianto stradale, ai servizi ed attrezzature ad uso pubblico e dei relativi impianti.

Fanno parte integrante del presente atto le premesse, lo stralcio delle norme di attuazione e le planimetrie dello strumento urbanistico vigente riferito ai terreni interessati, gli allegati e le norme tecniche di attuazione del Piano Urbanistico Esecutivo.

ART. 2

Cessione aree

Il proprietario lottizzante garantisce la proprietà delle aree di seguito indicate e la loro libertà da pesi e vincoli, privilegi, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli.

Il lottizzante, nella sua qualità di proprietario, cede in proprietà al prezzo simbolico di [Lire Una] al metro quadrato, con ogni garanzia di legge, al Comune di Tricase, il quale a mezzo del Responsabile di Settore, dichiara di accettare ed accetta, le aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel progetto di lottizzazione allegato al presente atto e di seguito descritte.

a) Aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria: Le aree occupate dalle sedi stradali, marciapiedi ed impianti, della complessiva superficie di mq ____, pur essendo con il presente atto trasferite in proprietà al Comune di Tricase, resteranno nel possesso del proprietario lottizzante sino a quando non saranno realizzate, ultimate e collaudate a cura e spese del lottizzante tutte le opere di urbanizzazione primaria previste nel presente P.U.E.

Constatata, a seguito di collaudo, la ultimazione e la perfetta esecuzione dei lavori, le opere di urbanizzazione primaria (fognature, acquedotto, apparato di illuminazione, ecc.) saranno trasferite, a titolo gratuito, con regolare verbale, al Comune che ne assumerà la manutenzione.

Fino a tale momento, l'esercizio e la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere e degli impianti predetti saranno a carico del proprietario lottizzante.

Le aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, della superficie di mq ____, nel tipo di frazionamento n° __ del _____ riconosciuto regolare dall'U.T.E. di Lecce in data _____ ed il cui originale, controfirmato nei modi di legge, previa visione e lettura fattene, al presente si allega sotto la lettera "___" restano così individuate:

- di proprietà _____ part.lla ____ mq. _____
- di proprietà _____ part.lla ____ mq. _____
- di proprietà _____ part.lla ____ mq. _____

- b) Aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria: Tali aree della superficie complessiva di mq ___ meglio individuate nel tipo di frazionamento n° ___ del _____ riconosciuto regolare dall'U.T.E. di Lecce in data _____ ed il cui originale, controfirmato nei modi di legge, previa visione e lettura fattene, al presente si allega sotto la lettera " _ " restano così individuate:
- di proprietà _____ part.lla ___ mq. _____
 - di proprietà _____ part.lla ___ mq. _____
 - di proprietà _____ part.lla ___ mq. _____

Il Comune provvederà, compatibilmente con i suoi programmi finanziari, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria sulle aree allo scopo destinate nel P.U.E.

ART. 3

Opere di urbanizzazione primaria

Il lottizzante si impegna alla realizzazione, a propria cura e spese, delle opere di urbanizzazione primaria, nonché all'esercizio ed alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle stesse fino alla consegna al Comune, nei modi e termini appresso indicati:

a) Costruzione della rete stradale, degli spazi di sosta e parcheggio e del verde pubblico attrezzato a servizio della viabilità.

La viabilità principale e secondaria, i marciapiedi, gli spazi di sosta e parcheggio, il verde pubblico attrezzato a servizio della viabilità stessa e le opere di raccordo alla viabilità esistente all'esterno del comparto saranno realizzati dal lottizzante secondo le caratteristiche dimensionali e costruttive riportate nella tavola n° ___ del P.U.E. e previa approvazione, da parte dei competenti organi, dei relativi progetti esecutivi da redigersi a cura e spese dello stesso lottizzante.

La costruzione di tali strade sarà effettuata sotto la direzione di un tecnico incaricato dal lottizzante e sotto l'alta sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale.

La data di inizio dei lavori sarà comunicata all'Amministrazione Comunale a mezzo di raccomandata AR con un preavviso di almeno giorni 10.

Le opere anzidette saranno soggette a collaudo da eseguirsi a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale ed a spese del lottizzante.

La cessione della rete stradale al Comune di Tricase, previo collaudo definitivo, è regolata dalle disposizioni contenute nel successivo art. 4.

Nel caso in cui la rete stradale cittadina disti dal comparto interessato dal P.U.E. più di 100 ml, la sola spesa per la realizzazione dei tronchi di raccordo, per la parte eccedente il suddetto limite, sarà a cura del lottizzante ed a carico dell'Amministrazione Comunale, restando comunque a carico del lottizzante gli oneri per la progettazione, la direzione dei lavori ed il collaudo di tutte le opere.

b) Costruzione degli impianti di acqua potabile e di fognatura nera.

Le reti idrica e fognaria all'interno del comparto interessato dal P.U.E. e le opere di raccordo delle stesse alle corrispondenti reti pubbliche cittadine saranno realizzate dal lottizzante secondo le caratteristiche dimensionali e costruttive riportate nella tavola n° __ del P.U.E. e previa approvazione, da parte dei competenti organi, dei relativi progetti esecutivi da redigersi a cura e spese dello stesso lottizzante.

Per l'inizio dei lavori, il controllo sull'esecuzione delle opere, il collaudo e la cessione delle stesse all'Amministrazione Comunale valgono le condizioni previste nel precedente comma a).

Nel caso in cui le reti cittadine distino dal comparto interessato dal P.U.E. più di 100 ml, la sola spesa per la realizzazione dei tronchi di raccordo, per la parte eccedente il suddetto limite, sarà a cura del lottizzante ed a carico dell'Amministrazione Comunale, restando comunque a carico del lottizzante gli oneri per la progettazione, la direzione dei lavori ed il collaudo di tutte le opere.

c) Costruzione dell'impianto di distribuzione energia elettrica.

L'impianto di distribuzione dell'energia elettrica all'interno del comparto interessato dal P.U.E. e le opere di raccordo dello stesso alla rete pubblica saranno realizzati dal lottizzante secondo le caratteristiche dimensionali e costruttive riportate nella tavola n° __ del P.U.E. e previa approvazione, da parte dei competenti organi, dei relativi progetti esecutivi da redigersi a cura e spese dello stesso lottizzante.

La rete di distribuzione dell'energia elettrica per uso privato dovrà comprendere :

- La linea elettrica di media tensione (M.T.) aerea e sotterranea fino alla cabina di trasformazione;
- La eventuale cabina di trasformazione corredata dai macchinari per la trasformazione dell'energia elettrica da media a bassa tensione;
- La linea elettrica di bassa tensione a cui si allacceranno le utenze.

Per l'inizio dei lavori, il controllo sull'esecuzione delle opere, il collaudo e la cessione delle stesse all'Amministrazione Comunale valgono le condizioni previste nel precedente comma a).

d) Pubblica illuminazione della rete stradale e degli altri spazi destinati ad uso comune.

L'impianto di pubblica illuminazione all'interno del comparto interessato dal P.U.E. e le opere di raccordo dello stesso alla rete cittadina di pubblica illuminazione saranno realizzati dal lottizzante secondo le caratteristiche dimensionali e costruttive riportate nella tavola n° __ del P.U.E. e previa approvazione, da parte dei competenti organi, dei relativi progetti esecutivi da redigersi a cura e spese dello stesso lottizzante.

Per l'inizio dei lavori, il controllo sull'esecuzione delle opere, il collaudo e la cessione delle stesse all'Amministrazione Comunale valgono le condizioni previste nel precedente comma a).

e) Costruzione della rete di fogna bianca

La rete di fogna bianca all'interno del comparto interessato dal P.U.E. e le opere di raccordo della stessa alla rete cittadina saranno realizzate dal lottizzante secondo le caratteristiche dimensionali e costruttive riportate nella tavola n° __ del P.U.E. e previa approvazione, da parte dei competenti organi, dei relativi progetti esecutivi da redigersi a cura e spese dello stesso lottizzante.

Per l'inizio dei lavori, il controllo sull'esecuzione delle opere, il collaudo e la cessione delle stesse all'Amministrazione Comunale valgono le condizioni previste nel precedente comma a).

f) Costruzione della canalizzazione della rete telefonica

La canalizzazione della rete telefonica all'interno del comparto interessato dal P.U.E. e le opere di raccordo della stessa alla rete pubblica saranno realizzate dal lottizzante secondo le caratteristiche dimensionali e costruttive riportate nella tavola n° __ del P.U.E. e previa approvazione, da parte dei competenti organi, dei relativi progetti esecutivi da redigersi a cura e spese dello stesso lottizzante.

Per l'inizio dei lavori, il controllo sull'esecuzione delle opere, il collaudo e la cessione delle stesse all'Amministrazione Comunale valgono le condizioni previste nel precedente comma a).

Per l'inizio dei lavori, il controllo sull'esecuzione delle opere, il collaudo e la cessione delle stesse all'Amministrazione Comunale valgono le condizioni previste nel precedente comma a).

ART. 4

Tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Termini massimi di esecuzione e cessione.

L'edificazione viene autorizzata subordinatamente alla realizzazione di alcune opere di urbanizzazione primaria e le relative concessioni edilizie potranno essere rilasciate solo quando le erigende costruzioni siano già servite delle seguenti opere di urbanizzazione:

- viabilità principale e secondaria, marciapiedi, spazi di sosta e parcheggio e verde pubblico attrezzato a servizio della viabilità stessa: dovranno già essere realizzate, secondo le previsioni del progetto esecutivo di cui al precedente art. 3, lett. a, preventivamente approvato dall'Amministrazione Comunale, almeno le livellette stradali in misto lapideo frantumato.
- reti idrica e fognaria: dovranno già essere stati definitivamente approvati i relativi progetti esecutivi e dovrà essere stato comunicato l'inizio dei lavori;
- impianto di distribuzione energia elettrica: dovrà già essere stato definitivamente approvato il relativo progetto esecutivo e dovrà essere stato comunicato l'inizio dei lavori;
- pubblica illuminazione della rete stradale e degli altri spazi destinati ad uso comune: dovrà già essere stato definitivamente approvato il relativo progetto esecutivo;
- rete di fogna bianca dovrà già essere stato definitivamente approvato il relativo progetto esecutivo;
- rete telefonica dovrà già essere stato definitivamente approvato il relativo progetto esecutivo;

A richiesta del lottizzante a mezzo di raccomandata A. R., entro sei mesi dalla certificata ultimazione di tutte le opere di urbanizzazione, le stesse saranno collaudate da uno o più professionisti designati dal Comune; le spese di collaudo saranno a carico del lottizzante che assume l'impegno di versare al Comune l'importo a tale titolo dallo stesso preventivato prima dell'inizio delle operazioni di collaudo da parte del tecnico incaricato.

Gli oneri relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere, nessuno escluso, sono a carico del lottizzante sino alla data di formale consegna delle opere stesse al Comune, che potrà avvenire solo dopo l'approvazione degli atti di collaudo; successivamente a tale data i suddetti oneri graveranno sul Comune.

E' data facoltà al lottizzante di procedere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria per successivi stralci funzionali che, a discrezione

dell'Amministrazione Comunale e previa richiesta da parte del lottizzante, potranno essere collaudati e consegnati al Comune con le modalità stabilite nei commi precedenti.

L'Amministrazione si riserva il diritto di procedere alla esecuzione del collaudo anche in corso d'opera e, qualora le opere non dovessero risultare eseguite a perfetta regola d'arte, la relativa spesa sarà accollata al lottizzante.

Tutte le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere ultimate entro 5 anni dalla data della stipula della convenzione nel mentre tutte le costruzioni previste dovranno essere realizzate entro 10 anni dalla stipula della convenzione e comunque nei termini previsti dalle leggi vigenti.

In ogni caso non saranno rilasciati certificati di abitabilità o agibilità delle costruzioni prima dell'avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione primaria a servizio delle costruzioni stesse.

ART. 5

Urbanizzazione secondaria

Tutte le opere di urbanizzazione secondaria saranno realizzate dall'Amministrazione Comunale. E' dovuto il pagamento degli oneri per urbanizzazioni secondarie come previsto dalle tabelle parametriche vigenti all'atto del ritiro [delle singole concessioni edilizie] dei singoli permessi di costruire.

ART. 6

Trasferimento dei lotti

Il lottizzante si impegna ad inserire negli atti di trasferimento di proprietà dei singoli lotti, a pena di nullità degli stessi, la seguente clausola da riportare nella nota di trascrizione e da rimettere in copia autentica a mezzo di raccomandata al Comune di Tricase:

"L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune di Tricase in data _____ registrata a _____ il _____ al n° __, accettandone tutte le relative conseguenze agli effetti di legge. L'acquirente dichiara in particolare di essere a conoscenza delle limitazioni stabilite agli artt. 3 e 4 della convenzione per quanto attiene il rilascio [delle concessioni edilizie] dei permessi di costruire e dei certificati di abitabilità e/o agibilità."

ART. 7

Inadempienze

In caso di inadempienze da parte del lottizzante ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, il Comune di Tricase, previa messa in mora, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori ed il rilascio delle concessioni edilizie, nonché procedere d'Ufficio, in danno della parte inadempiente previo formale preavviso di giorni 15. Avvenuto l'adempimento o l'esecuzione in danno e previo rimborso delle spese sostenute dal Comune, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori e del rilascio delle concessioni edilizie.

Il Comune potrà inoltre dichiarare la decadenza della presente convenzione, per la parte non eseguita nei seguente casi:

- 1) Esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dai progetti approvati o mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della convenzione.
- 2) Rifiuto di stipulare gli atti di cessione dei beni e dei servizi come previsto dalla convenzione.
- 3) Mancata reintegrazione del termine fissato dal Comune per la fidejussione di cui all'art. 8 seguente.
- 4) Mancato adempimento agli obblighi in materia d'imposta di registro inerenti alla presente convenzione o ad essa conseguenti, nonché di quelli relativi ad altri atti da stipulare con il Comune a norma della presente convenzione.
- 5) Il ripetuto mancato inserimento da parte del lottizzante, nei contratti di vendita, delle clausole di cui all'art. 6.
- 6) Le reiterate e gravi violazioni delle norme contenute nella presente convenzione.

ART. 8

Garanzie

Per tutti gli obblighi di natura finanziaria assunti dal lottizzante, nonché per tutte le spese e conseguenze dannose derivanti dal mancato adempimento degli obblighi, esecuzioni ed impegni stessi, il lottizzante ha costituito fidejussione bancaria/assicurativa, che in copia legale alla presente si allega sotto la lettera __, per farne parte integrante, presso _____, ritenuta idonea dall'Amministrazione Comunale con Deliberazione di G.C. n° __ del _____, con la

quale _____ (l'ente fidejussore) _____, presa cognizione degli impegni assunti dal lottizzante, dichiara di costituirsi fidejussore solidale della medesima sino alla concorrenza di € _____, pari al 150% circa dell'importo che risulta dal computo estimativo di massima di seguito riportato e relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, e da aggiornare annualmente, sostituendosi ad essa per tutti gli obblighi e rimborsi per mancati adempimenti con rinuncia ad ogni beneficio, compreso quella della escussione prevista dall'art. 1944 del Codice Civile e seguenti. Peraltro, man mano che i sopradetti obblighi ed esecuzioni saranno compiuti, secondo quanto prescritto al quarto comma del precedente art. 4, il lottizzante potrà richiedere una congrua riduzione dell'importo della fidejussione.

L'originale polizza di assicurazione cauzionale distinta con il n° _____ resterà depositata presso la Segreteria del Comune di Tricase.

Costo Presunto delle Opere di Urbanizzazione

Costo opere urbanizzazione primaria

1) Strade e percorsi pedonali:

Progettazione, direzione lavori e collaudo	€ 8.000,00
Costruzione mq 2.830 * 30,00 €/mq =	€ 84.900,00

2) Spazi di sosta e parcheggi:

Progettazione, direzione lavori e collaudo	€ 1.500,00
Costruzione mq 1221 * 30,00 €/mq =	€ 36.630,00

3) Rete fognaria:

Progettazione, direzione lavori e collaudo	€ 3.000,00
Costruzione ml 310 * 100,00 €/ml =	€ 31.000,00

4) Rete idrica:

Progettazione, direzione lavori e collaudo	€ 2.000,00
Costruzione ml 350 * 60,00 €/ml =	€ 21.000,00

5) Pubblica illuminazione:

Progettazione, direzione lavori e collaudo	€ 3.500,00
Costruzione pali 18 * 2.000,00 €/palo =	€ 36.000,00

6) rete telefonica ed elettrica:

Progettazione, direzione lavori e collaudo	€ 1.500,00
Costruzione ml 750 * 20,00 €/ml =	€ 15.000,00

7) Costo totale opere di urbanizzazione primaria	€ 242.680,00
8) Importo da garantire (150% di 7)	€ 364.020,00

ART. 9

Spese

La presente convenzione sarà integralmente trascritta. Le spese del presente atto sono a carico del lottizzante come pure quelle conseguenti all'atto medesimo.

Le spese per tutti gli atti di cessione previsti dal presente atto e loro conseguenze, nonché quelle relative alla picchettazione, misurazione, ecc. delle aree cedute, saranno a carico del lottizzante o dei suoi aventi causa.

Ai fini fiscali si dichiara in € uno al metro quadrato il valore delle aree cedute al Comune per strade ed attrezzature e cioè per complessivi mq _____ pari a € _____.

ART. 10

Le parti si danno reciprocamente atto che, al fine di garantire il rispetto degli indici, degli standard ed anche del disegno complessivo del PdL originariamente previsto dal P.d.F. per le aree in questione, i lottizzanti -che con la presente convenzione si impegnano a realizzare le opere di urbanizzazione primaria ed a cedere le aree per quelle secondarie in misura proporzionale all'intera loro proprietà- allo stato si vedono impossibilitati allo sfruttamento totale delle potenzialità edificatorie loro spettanti in virtù dell'art. PdF, non potendo destinare all'immediata edificazione 996,00 mq di superficie edificabile loro spettante.

Di tanto il Comune di Tricase terrà conto in sede di approvazione di ulteriori piani di lottizzazione et similia interessanti il Comparto L4, provvedendo all'assegnazione in loro favore della suddetta quantità di superficie edificabile e rilasciando in quella sede i titoli edilizi necessari all'edificazione senza ulteriori oneri a loro carico (diversi dagli oneri di urbanizzazione secondaria) o comunque a garantire mediante monetizzazione il rispetto del rapporto oneri/utigli previsto dal PdF. Inoltre bisognerà tener conto del comparto di lottizzazione L2 che presenta parte delle opere da realizzare in comune.

DISPOSIZIONI FINALI

Gli allegati, fatta eccezione per il certificato della Cancelleria del Tribunale di Lecce e per il tipo di frazionamento, sono tutti in copia autentica rilasciata dal Comune di Tricase.

Rinunciano le parti contraenti a qualsiasi iscrizione legale e di ufficio cui il presente atto possa dar luogo ed esonerano il Conservatore da responsabilità.

Alla domanda di voltura saranno allegati i certificati catastali e copia del tipo di frazionamento n° _____ del _____ del Comune di Tricase, il cui originale trovasi allegato alla presente.

Restano confermate dalle parti tutte le richieste dei benefici fiscali previste dalle vigenti norme di legge per gli atti di convenzione per la esecuzione delle opere di urbanizzazione e realizzazioni edilizie in comparti edificatori ricadenti nei piani pluriennali di attuazione e per cessione di aree in favore di Amministrazioni Comunali.

Il lottizzante

Il Responsabile del Settore