

SCHEMA DI CONVENZIONE IN ATTUAZIONE DEL PROGETTO DI AMPLIAMENTO E POTENZIAMENTO DI UN IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI COMPRENDE UN EDIFICIO DESTINATO AD ATTIVITA' NON OIL (BAR SHOP) E DI UN EDIFICIO DESTINATO A STRUTTURA PER LA VENDITA E SERVIZI, COMPRESI IN ZONA OMOGENEA "F" DI P.R.G. NEL COMUNE DI BISCEGLIE – CORSO GARIBALDI.

L'anno il giorno del mese di in Bisceglie innanzi a me dott. Notario in Via iscritto al collegio notarile di Trani senza l'assistenza dei testimoni a cui le parti comparenti d'accordo tra loro e col mio consenso espressamente rinunciano, sono presenti:

1) il Sig., nato a ivi domiciliato per la carica il quale interviene in quest'atto in rappresentanza del Comune di Bisceglie, Codice Fiscale dichiarato: 83001630728; nella qualità di Dirigente Ripartizione Tecnica ai sensi degli articoli 107 e 109 del DLG 267/2000

2) il sig. D'Azzeo Pasquale.....

..... che nel presente atto per brevità saranno chiamati "concessionario".

I comparenti della cui identità personale il notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto al quale premettono:

- che il concessionario è proprietario dell'area edificabile in Bisceglie riportata in catasto terreni al Foglio n 10 part. 2370 ,2371,2375 e nel catasto fabbricati al Foglio n 10 part. 157,1193 ;
- che l'area suddetta, è classificata nel vigente P.R.G. "omogenea F"
- Con delibera di CC n. 80 del 02.07.2003, è stato approvato un "progetto di un edificio destinato a struttura per la vendita e servizi con annessa area di servizio per la distribuzione carburanti", localizzato in Corso Garibaldi e ricadente all'interno della zona territoriale omogenea "F" del vigente PRG definito dall'art. 20 delle NTA, ed in particolare come "Zona Impianti Pubblici" distinto con la sigla MG (Mercati Generali) regolamentato dall'art. 51 delle NTA che prevede: mercati generali, servizi anonari, mattatoi, frigoriferi, industrie pubbliche (trasformazione liquami e rifiuti solidi, gas di città, ecc...);
- Per l'attuazione del citato progetto di cui alla Delibera di CC n. 80 del 02.07.2003, in data 02.10.2003 al n. 51395 di Repertorio, è stata sottoscritta la convenzione, a rogito del notaio Ivo Bonito di Bisceglie, che all'art. 2 prevede altresì, in attuazione del punto 5 della citata Sentenza della Corte Costituzionale n. 179/1999, la cessione a titolo gratuito a favore del Comune di Bisceglie, di un locale di piano terra di circa 75 mq da adibire ad ufficio pubblico o pubblico servizio, inserito nel progetto;
- Allo stato attuale, l'intervento edilizio di cui sopra, risulta eseguito solo in parte e, precisamente, solo la realizzazione del dell'impianto carburanti, assentito con Permesso di

Costruire n. 56 del 15.12.2009 e successiva variante con DIA del 08.06.2011, il tutto reso agibile con certificato n. 30/2012 del 02.07.2012;

Prima del rilascio del citato Permesso di Costruire n. 56/09, relativo all'impianto carburanti, sono state cedute a favore del Comune di Bisceglie, tutte le aree destinate ad allargamento stradale di Corso Garibaldi, previsto nell'intervento edificatorio in questione ed esattamente i suoli riportati in catasto al fg. 10 p.lle 2374, 2373, 2376, 157 (parte), 1193 (parte), con atto notarile di cessione gratuita del 13.11.2006, rep 5303; racc. 18412, a rogito del notaio Ivo Bonito.;

– che per l'utilizzazione a scopo edilizio dell'area di cui trattasi, sono stati predisposti e presentati al Comune di Bisceglie in data 22/12/2017 prot. n. 53765, secondo i disposti D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e ss. mm. ii. :

1. un progetto architettonico di un edificio a destinazione commerciale inserito nel lotto denominato "LOTTO 1" e di un edificio a destinazione non oil (BAR-SHOP) inserito nel lotto denominato "LOTTO 2", incluso nell'area di ampliamento e potenziamento di un'area di servizio distributore carburanti, a firma dell'architetto Giulio Losapio ;
2. un progetto di ampliamento e potenziamento di un'area di servizio distributore carburanti a firma del geometra Giuseppe Minerva inserito nel lotto denominato "LOTTO 2";
3. un progetto di urbanizzazione primaria relativo ai suddetti lotti 1 e 2 e un progetto di urbanizzazione secondaria inserito nel lotto denominato "LOTTO 3" , destinato dal progetto edilizio ad "aree per standards urbanistici ", il tutto compreso nella suddetta maglia di P.R.G. a firma dell'ing. Giuseppe Gissi

– che sull'aspetto tecnico-urbanistico delle soluzioni progettuali sopra citate si è espresso favorevolmente il Settore Gestione del Territorio Sezione Edilizia Provata, in data... prot.... (pratica edilizia ...;

– che il citato progetto è stato approvato con l'allegata deliberazione di Consiglio Comunale n. del

che il "concessionario" per la realizzazione del suddetto progetto intende assumere tutti gli impegni previsti dall'art. 16 del DPR n. 380 del 6.6.2001 e della Legge regionale n. 56 del 31 maggio 1980 e della deliberazione della Giunta Municipale di Bisceglie n. 152 del 22 febbraio 1982 ratificata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 469 del 29 marzo 1982 che stabilisce gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in attuazione di quanto disposto dalla Legge Regionale n. 6 del 12 febbraio 1979 modificata dalla Legge Regionale n. 66 del 31 ottobre 1979, così come adeguati con determinazione del Dirigente della Ripartizione tecnica n. del

Tutto ciò premesso che ferma parte integrale e sostanziale del presente atto, le parti

convengono e stipulano quanto segue:

Art.1

Il concessionario si impegna per sé e loro aventi causa a qualsiasi titolo a dare integrale esecuzione al progetto innanzi citato, ed alle opere di urbanizzazione di seguito elencate, impegnandosi ad attuarle in ogni sua parte con sviluppo organico entro il termine massimo di 3650 giorni dalla stipula della presente convenzione e trascorsi i quali si intenderà decaduto ad ogni effetto, salvo proroghe dei termini di ultimazione dei lavori rilasciate ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001.

In caso di decadenza del Permesso di Costruire e della presente convenzione il “concessionario” sarà tenuto alla richiesta di un nuovo Permesso di Costruire relativo alla parte non ultimata e a sottoscrivere una nuova convenzione;

Art.2

Il concessionario ha già ceduto a titolo gratuito al Comune di Bisceglie, con atto pubblico a rogito notarile, stipulato in data 14/11/2006 – rep. n. 53503, racc. 18412- presso notaio Ivo Bonito – Bisceglie (prima del rilascio del Permesso di Costruire n. 56/09 per la realizzazione dell’attuale impianto carburanti), tutte le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria richiamate nel citato progetto di urbanizzazione primaria, prospicienti l’intera area d’intervento, e cioè la zona di suolo per allargamento stradale di Corso Garibaldi estesa per circa **mq. 726**;

Art.3

1) Il concessionario si obbliga per sé e loro aventi causa a qualsiasi titolo a cedere in virtù della delibera Consiglio Comunale n.....del, con atto pubblico a rogito notarile, da stipularsi entro 1 anno dalla data del ritiro del Permesso di Costruire relativo all’edificio destinato a struttura per la vendita e servizi inserito nel lotto denominato “LOTTO 1”, le aree di sua proprietà previste nel suddetto progetto delle opere di urbanizzazione secondaria, già destinate dal progetto edilizio ad “aree per standards urbanistici”, e indicata in catasto al foglio 10 p.lle 2375 e 2372(parte) , per una superficie complessiva di **mq. 1355,59**.

Per detti spazi pubblici da destinare alle attività collettive, di cui il “concessionario” ha proposto l’affidamento di tale area in concessione, lo stesso dovrà stipulare apposita convenzione che garantisca l’uso pubblico al servizio della struttura, nonché le condizioni e caratteristiche della gestione stessa.

2) al fine di rispettare quanto previsto al punto 5, della Sentenza Costituzionale n° 179/1999, in riferimento a quanto stabilito dall'art. 2 della convenzione sottoscritta in data 02.10.2003 – rep. n. 51395, a rogito del notaio Ivo Bonito di Bisceglie , il concessionario propone, a fronte di una diminuzione dei volumi di progetto destinati ad attività commerciale rispetto all'originario intervento edificatorio approvato con delibera di CC n. 80 del 02.07.2003, una superficie equiparata corrispondente ad un locale di piano terra di mq 25,00.

Considerata, comunque, la modesta entità del citato locale di piano terra di mq 25,00, il concessionario propone, in alternativa alla cessione a titolo gratuito a questo Comune, la monetizzazione dello stesso secondo quanto stabilito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), da versare prima del rilascio del "Permesso di Costruire" relativo all'edificio a destinazione commerciale inserito nel "Lotto 1", al Comune di Bisceglie che come rappresentato, accetta.

ART. 4

Il possesso materiale delle aree di quanto a cedersi verrà trasferito al Comune nei termini previsti nel successivo art. 9 e, pertanto, da tale data, rendite ed oneri relativi resteranno a beneficio e carico del Comune cessionario.

Resta comunque salva la facoltà per il Comune medesimo di attraversare con tubazioni di qualsiasi tipo le zone a cedersi, in qualsiasi momento, e quindi anche prima del trasferimento del possesso materiale.

Art. 5

1) Il concessionario si impegna a realizzare, contemporaneamente alle costruzioni comprese nel LOTTO 2, le opere di urbanizzazione primaria prospicente il citato lotto 2 previste dettagliatamente nel citato progetto delle opere di urbanizzazione primaria, necessarie alla urbanizzazione di intervento su Corso Garibaldi ed esattamente:

- a) demolizione dei corpi di fabbrica ricadenti nell'allargamento di Corso Garibaldi per tutto il tratto interessato dai lotti 1 e 2;
- b) Impianto di pubblica illuminazione prospiciente detto lotto;
- c) Rete idrica e fognante relative ed allacciamenti sino ai punti esistenti, fogna bianca ml 6, fogna nera ml 8 e acqua ml 18;
- d) marciapiede lungo Corso Garibaldi per circa mq 75;
- e) pavimentazione stradale mq 10.

2) Il concessionario, inoltre, si impegna a realizzare, contemporaneamente alle costruzioni comprese nel LOTTO 1, e dopo il ritiro del permesso di Costruire dell'edificio destinato a struttura per la

vendita e servizi, le opere di urbanizzazione primaria prospiciente il citato lotto 1, previste dettagliatamente nel progetto delle opere di urbanizzazione primaria, necessarie alla urbanizzazione dell'intervento su via Garibaldi ed esattamente:

- a) Impianto di pubblica illuminazione prospiciente detto lotto;
- b) Rete idrica e fognante relative ed allacciamenti sino ai punti esistenti, fogna bianca ml 6, fogna nera 8 e acqua ml 18 ml;
- c) marciapiede lungo la Via Garibaldi per circa mq 22,50;
- d) pavimentazione stradale mq 22.

Prima del rilascio del primo Permesso di Costruire, il "concessionario" si obbliga a presentare i progetti esecutivi delle opere di cui sopra relativo all'intero intervento proposto per la loro approvazione ed autorizzazione. Detti progetti puntualizzeranno quantità, caratteristiche e modalità di esecuzione delle opere sopra elencate.

Art.6

Il concessionario si impegna, a realizzare, a propria cura e spese, e contemporaneamente all'edificio destinato a struttura per la vendita e servizi inserito nel lotto denominato "LOTTO 1", in virtù della citata delibera di Consiglio comunale n..... del....., le opere di urbanizzazione secondaria inserite nel lotto denominato "LOTTO 3", nel rispetto del citato progetto delle opere di urbanizzazione secondaria presentato al comune di Bisceglie in data Prot. N. nel quale si prevede la sistemazione di tale superficie prevista per aree a standards indicata nel sopra esposto art. 3) indicata in catasto al foglio 10 p.lle 2375 e 2372 (parte), per totali mq. 1355,59, con le seguenti opere:

- a) Parcheggio 585 mq
- b) area pedonale pavimentata (marciapiede) mq 137,50
- c) sistemazione aiuole mq 733
- d) canale di scolo fogna bianca e area di accesso mezzi R.F.I. MQ. 95 circa

Prima del rilascio del Permesso di Costruire, il "concessionario" si obbliga a presentare i progetti esecutivi delle opere di cui sopra per la loro approvazione ed autorizzazione. Detti progetti puntualizzeranno quantità, caratteristiche e modalità di esecuzione delle opere sopra elencate.

Art.7

Il contributo per il rilascio Permesso di costruire di cui all'art.16 del D.P.R. 380/01 sarà determinato al momento della richiesta del permesso di Costruire secondo le modalità di conteggio e di pagamento fissate dal Comune in esecuzione alla delibera Consigliare vigente al momento della richiesta del permesso di costruire.

A parziale o totale scomputo degli oneri sopra determinati (ad esclusione dei costi per la demolizione dei corpi di fabbrica e manufatti ricadenti nell'allargamento stradale) andranno portati in detrazione, fino alla concorrenza, l'entità degli impegni assunti nella presente convenzione, relativi alle urbanizzazione primaria e secondaria.

Tale entità sarà calcolata sulla base dell'elenco prezzi Regionale vigenti a momento della presentazione dei progetti delle opere di urbanizzazione, decurtati del 30 % con esclusione delle opere realizzate da enti (Enel, Sip, Acquedotto) che saranno considerati nella loro interezza.

Il rilascio del Permesso di Costruire potrà avvenire versando solo le somme che non potranno scomputarsi.

Art.8

Il concessionario si impegna a corrispondere il contributo afferente il costo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/01, così come determinato dall'art. 36 della L.R. 6/79, modificato dall'art. 16 della L.R. n. 66/79 e, secondo le modalità di pagamento stabilite dalla delibera consigliare n. 389 del 28.11.1977 e successive modificazioni e nella determina dirigenziale vigente al momento della richiesta.

Art.9

Le opere di urbanizzazione sopra elencate agli art. 5) e 6) saranno soggette a collaudo o certificato di regolare esecuzione, collaudo definitivo da eseguirsi a cura del concessionario, secondo quanto previsto dalla normativa vigente al momento del collaudo;

Il Comune effettua il controllo sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione con le seguenti modalità:

- mediante sorveglianza in corso d'opera;
- mediante controllo delle opere per un periodo di mesi sei successivi al completamento dei lavori, diretto ad accertare il soddisfacente funzionamento delle opere stesse.

Il certificato di collaudo definitivo o di regolare esecuzione effettuato a spese del "concessionario" deve comunque essere rilasciato entro nove mesi dalla comunicazione del "concessionario" attestante l'ultimazione dei lavori.

Ai soli effetti della presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità, ove non sia stata ancora rilasciato il certificato di collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione l'Ufficio Tecnico comunale attesta il regolare funzionamento delle stesse opere;

In ogni caso il "concessionario" è tenuto a favore del Comune e per le opere e manufatti del presente articolo alle garanzie di legge di cui agli art. 1667, 1668, 1669 del C.C.

Al momento dell'approvazione del certificato di collaudo da parte del Comune o di regolare

esecuzione da parte del Comune, le opere e i manufatti di cui agli art. 5) e 6), verranno trasferiti al Comune, e quindi il possesso materiale delle stesse, che ne assume la gestione e la manutenzione, salvo le garanzie previste per legge;

Art.10

Per le opere d'urbanizzazione di cui al precedenti art. 5) e 6) da eseguire a proprie cure e spese e, in riferimento al lotto d'intervento, il concessionario si impegna a darne inizio entro 365 giorni dal ritiro del permesso di costruire relativo al lotto d'intervento e ad ultimarle prima della relativa segnalazione di agibilità contenuta in riferimento ai permessi di costruire ritirati.

Art.11

Il Comune, potrà, su richiesta del concessionario accordare proroghe ai termini per l'ultimazione dei lavori di cui ai precedenti articoli qualora siano sopravvenuti, durante la loro esecuzione fatti rilevanti ed estranei alla volontà del concessionario.

Art.12

Nel caso di trasferimento del Permesso di Costruire a successori o aventi causa del "concessionario", prima della ultimazione delle opere d'urbanizzazione di cui ai precedenti art. 5) e 6), gli stessi subentrano nella posizione giuridica dei precedenti relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione, a garanzia del cui rispetto debbono prestare a favore del Comune la fideiussione di cui appresso.

Il titolo o il contratto che consente il trasferimento della concessione deve essere inoltrato al Comune unitamente ad una dichiarazione unilaterale d'obbligo, con la quale i subentrati nella convenzione si impegnano al rispetto integrale di tutte le sue clausole.

La dichiarazione unilaterale d'obbligo deve essere accompagnata dalla garanzia fideiussoria di cui al primo comma del seguente articolo 13.

Il Comune provvede a trasferire il Permesso di Costruire.

Art.13

A garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti nella presente convenzione, salvo quanto successivamente prescritto, il concessionario rilascerà, prima del ritiro del permesso di Costruire ed a favore del Comune, una fideiussione, giusto quanto previsto all'art. 28 n. 5 della L.R. del 31.05.1980 n. 56 a titolo di cauzione pari al 30 % del costo delle opere di urbanizzazione da realizzare a cura e spesa del concessionario e di cui ai precedenti art.5) e 6).

Il concessionario inoltre si obbliga a semplice richiesta del Comune a:

- a) Integrare il valore della fideiussione rispetto all'importo delle opere garantite, nel caso in cui esso si palesi insufficiente per effetto dell'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ISTAT;
- b) Reintegrare la fideiussione medesima, qualora essa venisse utilizzata in tutto o in parte a seguito di inadempienza o sanzioni.

Il Comune provvede a svincolare la fideiussione entro tre mesi dalla scadenza dei termini stabiliti per la verifica di rispondenza delle opere di urbanizzazione alle prescrizioni della presente convenzione.

Da tale svincolo rimangono escluse le somme relative alle eventuali sanzioni pecuniarie già applicate dal Comune ai sensi del successivo art. 16.

Art.14

La presente convenzione vincola il "concessionario" e i loro aventi causa al rispetto degli obblighi della stessa previsti per la durata di anni dieci dalla data di stipulazione. In caso di annullamento o decadenza della concessione la presente convenzione è annullata.

La fideiussione di cui all'art.10 continua a svolgere la sua efficacia per garantire l'assolvimento degli eventuali residui obblighi del concessionario ed il pagamento delle eventuali sanzioni facenti carico al medesimo.

Art.15

La presente convenzione e le sue eventuali integrazioni o modifiche vengono trascritte nei pubblici registri immobiliari a cura del Comune e a spese del concessionario.

Le spese di trascrizione devono essere versate dal concessionario contestualmente alla stipula della convenzione o a quella degli atti integrativi e modificativi.

Art.16

Le parti convengono di stabilire le seguenti sanzioni contrattuali le quali in ogni caso non comportano modificazioni al contributo del permesso di costruire:

- a) In caso di inosservanza del progetto relativo alle opere d'urbanizzazione da eseguire a cura e spese del concessionario, qualora il Comune non abbia autorizzato le varianti, ovvero di insoddisfacente funzionamento delle opere stesse: versamento dell'importo necessario al ripristino o alla sistemazione delle opere o della parte di esse eseguite in difformità o non funzionanti.
- b) In caso di inosservanza dei termini di inizio dei lavori relativi alle urbanizzazioni: versamento dell' 1 % del costo delle opere di urbanizzazione da realizzare a cura e

spese del concessionario.

c) In caso di inosservanza dei termini di ultimazione dei lavori relativi alle urbanizzazioni: versamento del 2 % del costo delle opere di urbanizzazione da realizzare a cura e spese del concessionario.

d) In caso di ritardato reintegro della garanzia fideiussoria disposta dall'art. 12, terzo comma della presente convenzione e il ritardo versamento delle sanzioni di cui al presente articolo: versamento dell'interesse calcolato sull'importo dell'integrazione o della sanzione ad un tasso uguale a quello ufficiale di sconto, per il periodo di ritardo decorso i trenta giorni dalla richiesta del Comune.

e) In caso di mancato versamento del contributo di concessione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/01, nei termini stabiliti:

1. l'aumento del contributo in misura del 10% , qualora il versamento sia effettuato nei successivi 120 giorni;
2. L'aumento del contributo in misura del 20% , quando, superato il termine di cui al punto 1 , il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni
3. L'aumento del contributo in misura del 40%, quando, superato il termine di cui al punto 2 , il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni

Le misure di cui alle precedenti lettere non si cumulano.

Nel caso di pagamento rateizzato degli oneri dovuti correlativi al Permesso di Costruire, le sanzioni di cui alla lettera e) si applicano ai ritardi dei pagamenti delle singole rate.

Decorso inutilmente il termine di cui al punto 3 della lettera e), il Comune provvederà alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi previsti dall'art. 43 del D.P.R. 380/2001.

Art.17

Il Comune procederà, nel caso lo ritenga opportuno o necessario, alla esecuzione forzata a propria cura e a spesa del concessionario delle opere in tutto o in parte da questo ultimo non realizzate, all'uopo avvalendosi degli uffici comunali e di ditta incaricante.

Art.18

Per la risoluzione di ogni controversia inerente e conseguente il presente atto, fatte salve le diverse ed inderogabili disposizioni di legge, si ricorrerà all'arbitrato nel modo seguente:

L'una e l'altra parte può nominare un primo arbitro notificando detta nomina all'altra parte mediante lettera raccomandata.

Entro 20 giorni dal ricevimento della notifica l'altra parte nominerà un secondo arbitro e in difetto l'arbitro nominato per primo sarà arbitro unico.

In caso di nomina di entrambi gli arbitri questi ultimi designeranno di comune accordo un terzo

arbitro.

Qualora detto accordo non sia raggiunto entro 10 giorni dalla nomina del secondo arbitro, il terzo arbitro sarà nominato, a richiesta della parte più diligente, dal competente Presidente del Tribunale del Circondario.

L'arbitro o il collegio, secondo i casi, dovranno deliberare il lodo entro e non oltre trenta giorni dalla data di nomina dell'arbitro unico o rispettivamente del terzo arbitro, depositando il lodo stesso nei termini di cui all'art.825 del C.p.C.

Il lodo sarà vincolante per le parti e non sarà soggetto ad appello con la sola eccezione delle impugnazioni previste dagli art.827 e seguenti del C.P.C.

Il costo dell'arbitrato sarà a carico della parte soccombente.

Le spese del presente atto andranno a carico del concessionario, il quali chiede l'applicazione delle agevolazioni previste dalla legge del 28.01.1977 n. 10 e successive modifiche.

Bisceglie,

IL concessionario: