

STUDIO PUS S.S.

SOCIETA' DI
ARCHITETTURA, URBANISTICA E INGEGNERIA

Ing. Pietro CONSIGLIO - Arch. Giuseppe DE CILLIS - Ing. Mauro PEDONE

Via Fragata, 219 - 70052 - BISCEGLIE-
tel/fax: 080/3929767 - P. IVA 06384030729

OGGETTO: PROGETTO DI RIGENERAZIONE URBANA EX ART. 6 L.R. 21/2008 PER LA REALIZZAZIONE DI UN BICI-PARK SU VIA V. VENETO E EDILIZIA MISTA COMMERCIALE / RESIDENZIALE CON ANNESSI SERVIZI PUBBLICI IN VIA E. BERLINGUER, ALL'INTERNO DELL'AMBITO 4 DEL PIRU	TAVOLA n°: -----
	SCALA: -----
ELABORATI: - SCHEMA DI CONVENZIONE	DATA: GENNAIO 2020
	Aggiornamento:
IL PROGETTISTI E DD.LL. Ing. Pietro CONSIGLIO Arch. Giuseppe DE CILLIS Ing. Mauro PEDONE	
IL COMMITTENTE: VALENTE & PARTNERS SRL Via Papa Montini, 13, Molfetta (BA)	

Repertorio N. -----

Raccolta N. -----

===== CONVENZIONE =====

===== REPUBBLICA ITALIANA =====

L'anno duemila_____, il giorno _____ del mese di _____.

In Bisceglie, nel Palazzo di Città alla Via Trento. Innanzi a me dott. _____ notaio in Bisceglie, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile del Distretto di Trani, senza l'assistenza dei testimoni, per espressa concorde rinuncia fattavi col mio consenso dai componenti aventi i requisiti di legge,

===== Sono presenti: =====

- **LOSAPIO Giacomo**, architetto, nato a Bisceglie il 27 luglio 1958, ivi domiciliato alla Via Pozzo Marrone n. 70, codice fiscale LSP GCM 58L27 A883W, il quale interviene non in proprio ma nella qualità di dirigente della Ripartizione Tecnica del **Comune di Bisceglie**, presso la cui sede, in Via Trento, per la carica domicilia, e quindi per conto ed in rappresentanza legale del Comune medesimo, codice fiscale 83001630728, che in seguito per brevità verrà chiamato "Comune", in forza dei poteri attribuitigli dall'art. 107, del Decreto Legislativo n. 267 /2000 ed in esecuzione di deliberazione del Consiglio Comunale n .39 dell'11 aprile 2002 divenuta esecutiva ai sensi di legge in data 17 maggio 2002 avente ad oggetto "Approvazione progetto di rigenerazione urbana ex art. 6 della L.R. n. 21/2008 per la realizzazione di un bici-park e dog-park su Via V. Veneto e edilizia mista commerciale / residenziale con annessi servizi pubblici in Via E. Berlinguer" presentato dal sig. VALENTE Domenico in attuazione dell'ambito 4 - "Area del Quartiere S. Andrea" inserito nel Programma Integrato di Rigenerazione Urbana, giusta delibera di consiglio comunale n. 32 del 24/05/2010, =====

- **VALENTE Domenico**, imprenditore, nato a Trani il 24.12.1942, e domiciliato alla Via V. Veneto, n. 104, codice fiscale VLN DMC 42T24

L328L, il quale interviene nel presente atto non in proprio ma nella qualità di amministratore unico e legale rappresentante della società "**VALENTE & PARTNERS S.r.l.**", con sede in Molfetta alla Via Papa Montini n.13, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Bari 06343320724, capitale sociale euro _____, 00 interamente versato.
=====

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

a) che in data _____ è stata rivolta istanza al Sindaco di un progetto di rigenerazione urbana ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 21/2008 finalizzato ad ottenere il permesso di costruire per la realizzazione di un bici-parck su Via V. Veneto e edilizia mista commerciale / residenziale con annessi servizi pubblici in Via E. Berlinguer, assolvendo a funzioni di pubblico interesse; =====

b) che con Decreto del Presidente della Regione Puglia n. 4046 del 2 agosto 1975 è stato approvato e reso esecutivo il Piano Regolatore Generale del Comune di Bisceglie; =====

c) che nella tavola n. 6 "azzonamento" di detto Piano Regolatore Generale giusta variante adottata e resa esecutiva con deliberazione della Giunta Regionale n.7159 dell'8 luglio 1983, sono state individuate le maglie nn. 60 e 104 con la destinazione ad attrezzature collettive e di uso collettivo, nonché la maglia n. 9 con la destinazione per attività commerciali;

d) che le aree ricadenti all'interno della maglia n. 60 per attrezzature collettive, costituiscono lo standard urbanistico ex D.M. 1444/68 per le zone di completamento, mentre l'area ricadente all'interno della maglia 104 per attrezzature collettive, costituisce lo standard urbanistico per le zone di espansione del comprensorio del quartiere S. Andrea. La loro realizzazione resta disciplinata dalle norme tecniche di cui all'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale;

e) che le aree ricomprese all'interno della maglia n. 9 per attività commerciali sono disciplinate dall'art. 45 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale; =====

f) che le aree di cui sopra sono state incluse nell'ambito 4 - "Area del Quartiere S. Andrea" facente parte del Programma Integrato di Rigenerazione Urbana, giusta delibera di consiglio comunale n. 32 del 24/05/2010, per la quale è possibile attivare la procedura di variante allo strumento urbanistico generale ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 21/2008.

g) che le aree di cui sopra è - precisamente per metri quadrati novemilasettantadue (mq. 9'072) circa - sono nella piena disponibilità della costituita società "Valente & Partners S.r.l." per esserle pervenuta in forza di acquisto fattone con i seguenti atti pubblici:

1) atto in data _____ n. _____ repertorio n. _____, registrato a Trani il _____ al n. _____, trascritto a Trani il _____ al n. _____;

2) atto in data _____ n. _____ repertorio n. _____, registrato a Trani il _____ al n. _____, trascritto a Trani il _____ al n. _____;

3) atto in data _____ n. _____ repertorio n. _____, registrato a Trani il _____ al n. _____, trascritto a Trani il _____ al n. _____;

h) che la detta società ha presentato al Comune di Bisceglie in data _____ il progetto di sistemazione di dette aree su cui si prevede la realizzazione delle seguenti attrezzature di pubblico interesse: a) Bici-park con annesso corpo servizi, dog-park con verde attrezzato su detta area in prossimità della Via Vittorio Veneto - Via Gen. Luigi Cadorna; b) Realizzazione di parcheggio pubblico e piazzetta attrezzata nonché fabbricato con destinazione mista, per attività commerciali e residenze, all'interno dell'area di Via Enrico Berlinguer.

Quanto sopra viene proposto in variante allo strumento urbanistico generale ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 21/2008; =====

i) che le aree di proprietà della società "Valente & Partners S.r.l." oggetto della presente convenzione e sono riportate in catasto terreni al foglio 11, con le seguenti particelle: =====

- p.lla 445, a. 1.83, orto 2^, R.D. Euro 2,32, R.A. Euro 1,70;

- p.lla 711, a. 0.35, vigneto 2[^], R.D. Euro 1,28, R.A. Euro 0,59;
- p.lla 889, a. 0.71, vigneto 1[^], R.D. Euro 1,28, R.A. Euro 0,59;
- p.lla 1057, a. 1.33, orto 2[^], R.D. Euro 1,68, R.A. Euro 1,24;
- p.lla 1128, a. 0.71, vigneto 1[^], R.D. Euro 1,28, R.A. Euro 0,59;
- p.lla 1129, a. 5.68, vigneto 1[^], R.D. Euro 10,27, R.A. Euro 4,69;
- p.lla 1130, a. 0.71, vigneto 1[^], R.D. Euro 1,28, R.A. Euro 0,59;
- p.lla 1131, a. 0.71, vigneto 1[^], R.D. Euro 1,28, R.A. Euro 0,59;
- p.lla 1253, a. 4.28, vigneto 2[^], R.D. Euro 5,53, R.A. Euro 2,65;
- p.lla 1388, a. 8.11, vigneto 2[^], R.D. Euro 10,47, R.A. Euro 5,03;
- p.lla 1390, a. 1.6, vigneto 1[^], R.D. Euro 3,00, R.A. Euro 1,37;
- p.lla 1392, a. 3.06, vigneto 1[^], R.D. Euro 5,53, R.A. Euro 2,53;
- p.lla 1438, a. 3.67, vigneto 2[^], R.D. Euro 4,74, R.A. Euro 2,27;
- p.lla 1439, a. 0.14, vigneto 2[^], R.D. Euro 0,18, R.A. Euro 0,09;
- p.lla 1444, a. 5.28, vigneto 1[^], R.D. Euro 9,54, R.A. Euro 4,36;
- p.lla 1445, a. 0.52, vigneto 2[^], R.D. Euro 0,67, R.A. Euro 0,32;
- p.lla 1447, a. 3.48, vigneto 1[^], R.D. Euro 6,29, R.A. Euro 2,88;
- p.lla 1449, a. 1.79, vigneto 1[^], R.D. Euro 3,24, R.A. Euro 1,48;
- p.lla 1451, a. 0.12, vigneto 1[^], R.D. Euro 0,22, R.A. Euro 0,10;
- p.lla 1453, a. 0.25, vigneto 1[^], R.D. Euro 0,45, R.A. Euro 0,21;
- p.lla 1455, a. 5.00, vigneto 1[^], R.D. Euro 9,04, R.A. Euro 4,13;

che le aree, già di proprietà della società "Valente Immobiliare S.r.l.", sono nella disponibilità della società "Valente & Partners S.r.l.", oggetto della presente convenzione e sono riportate in catasto terreni al foglio 11, con le seguenti particelle: =====

- p.lla 1494, a. 0.12, vigneto 2[^], R.D. Euro 0,15, R.A. Euro 0,07;
- p.lla 1492, a. 0.05, vigneto 2[^], R.D. Euro 0,06, R.A. Euro 0,03;
- p.lla 1490, a. 1.70, orto 2[^], R.D. Euro 2,15, R.A. Euro 1,58;
- p.lla 1487, a. 2.00, orto 2[^], R.D. Euro 2,53, R.A. Euro 1,86;
- p.lla 446, a. 1.65, orto 2[^], R.D. Euro 2,00, R.A. Euro 1,53;

che le aree, già di proprietà della società "Valente Costruzioni S.r.l.", sono nella disponibilità della società "Valente & Partners S.r.l.", oggetto

della presente convenzione e sono riportate in catasto terreni al foglio 19, con la seguente particella: =====

- p.lla 130, a. 29.95, mandorleto 2^, R.D. Euro 18,56, R.A. Euro 6,19;

che le aree, già di proprietà del Sig. de Camelis Carmine, sono nella disponibilità della società “Valente & Partners S.r.l.”, oggetto della presente convenzione e sono riportate in catasto terreni al foglio 10, con le seguenti particelle: =====

- p.lla 525, a. 7.03, vigneto 1^, R.D. Euro 12,71, R.A. Euro 5,81;

- p.lla 1899, a. 6.58, seminativo 2^, R.D. Euro 7,14, R.A. Euro 2,89;

- p.lla 1907, a. 0.12, uliveto 1^, R.D. Euro 0,08, R.A. Euro 0,06;

- p.lla 2329, a. 0.22, seminativo 2^, R.D. Euro 0,24, R.A. Euro 0,10;

- p.lla 2331, a. 5.77, seminativo 2^, R.D. Euro 6,26, R.A. Euro 2,53;

- p.lla 2333, a. 0.25, uliveto 1^, R.D. Euro 0,17, R.A. Euro 0,12;

- p.lla 2439, a. 0.25, vigneto 1^, R.D. Euro 0,45, R.A. Euro 0,21;

- p.lla 2440, a. 0.02, vigneto 1^, R.D. Euro 0,04, R.A. Euro 0,02;

- p.lla 2441, a. 0.96, vigneto 1^, R.D. Euro 1,74, R.A. Euro 0,79;

- p.lla 2443, a. 1.20, vigneto 1^, R.D. Euro 1,84, R.A. Euro 0,84;

che le aree di proprietà dei terzi confinanti da acquisire alla pubblica utilità, oggetto della presente convenzione e sono riportate in catasto terreni al foglio 11, con le seguenti particelle: =====

- p.lla 1459, a. 3.42, vigneto 1^, R.D. Euro 6,18, R.A. Euro 2,83;

- p.lla 1443, a. 0.72, vigneto 1^, R.D. Euro 1,30, R.A. Euro 0,59;

- p.lla 1412, a. 3.47, vigneto 1^, R.D. Euro 6,27, R.A. Euro 2,87;

- p.lla 1055, a. 2.03, frutteto 2^, R.D. Euro 3,30, R.A. Euro 1,36;

- p.lla 1456, consistenza 9 mq, categoria C/2, Rendita 23,71;

l) che l'istanza anzidetta è stata accolta previo parere favorevole espresso dal dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Bisceglie in data _____, Pratica Edilizia n. _____; =====

m) che a mezzo della citata deliberazione n. ____ il Consiglio Comunale ha deliberato di approvare la proposta di sistemazione delle aree destinate ad attrezzature collettive ed uso collettivo alla Via Vittorio Veneto - Via Gen. Luigi Cadorna e di Via Enrico Berlinguer, presentata dalla società

"Valente & Partners S.r.l." nell'ambito della proposta di "rigenerazione urbana - Ambito 4 - quartiere S. Andrea", che dovranno essere cedute al Comune di Bisceglie per assolvere a funzioni di pubblico interesse.

=====

Tutto ciò premesso che forma parte integrale e sostanziale del presente atto, le parti convengono e stipulano quanto segue: =====

Articolo 1): Il Comune di Bisceglie si impegna a rilasciare a favore della società "Valente & Partners S.r.l." il permesso di costruire relativo al programma di rigenerazione urbana proposto con progetto finalizzato alla realizzazione delle seguenti attrezzature di pubblico interesse: a) Bici - park con annesso corpo servizi, dog-park con verde attrezzato in prossimità della Via Vittorio Veneto - Via Gen. Luigi Cadorna; b) Realizzazione di parcheggio pubblico e piazzetta attrezzata nonché fabbricato con destinazione mista, per attività commerciali e residenze, all'interno dell'area di Via Enrico Berlinguer. Il tutto come descritto nella Relazione Tecnica allegata al progetto di cui innanzi, ed i cui dati si abbiano qui come integralmente ripetuti e trascritti, ai sensi della variante al PRG ex art. 6 della L.R. n. 21/2008.

Per il rilascio del predetto permesso di costruire, la Valente & Partners Srl si impegna preliminarmente a far redigere il progetto esecutivo delle opere a cedere alla pubblica utilità con la relativa quantificazione dei costi.

Articolo 2): A norma dell'art. 17 lettera C) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, il contributo di cui all'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 non sarà dovuto per parte attinente alle sole aree destinate a standard urbanistico, ex D.M. 1444/68, nonché delle opere a cedere alla pubblica utilità, rimanendo oneroso il rilascio del titolo abilitativo della costruzione ricadente nella parte fondiaria dell'area di Via E. Berlinguer, per la realizzazione del corpo di fabbrica destinato ad accogliere le residenze miste con le attività commerciali. =====

Articolo 3): Ai fini perequativi e in ottemperanza della legge regionale del 30 aprile 2019, n. 18, la ditta attuatrice "Valente & Partners Srl" dovrà corrispondere al Comune di Bisceglie un contributo straordinario di

urbanizzazione che si stabilisce congruo al valore di cessione dei suoli facenti parte dell'area di intervento di Via V. Veneto oltre le opere di sistemazione del bici-park con corpo servizi e dog-park con verde attrezzato, come da progetto approvato. =====

Articolo 4): A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, l'attuatore presta adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 30% (trenta per cento), mediante garanzia fideiussoria bancaria / polizza assicurativa con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto al comma 4.

La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei proponenti, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previa collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

Articolo 5): L'inizio dei lavori dovrà avvenire entro trecentosessantacinque (365) giorni dal rilascio del permesso di costruire e la ultimazione degli stessi dovrà avvenire entro millenovantacinque (1095) giorni dalla data del rilascio del permesso di costruire stesso. Il Comune potrà concedere, per accertata causa di forza maggiore, proroga dei termini iniziali e finali sopra indicati. =====

Nella realizzazione delle opere e degli impianti, la società "Valente & Partners S.r.l." si impegna alla scrupolosa osservanza delle previsioni di progetto e delle prescrizioni urbanistiche dettate dal vigente Piano

Regolatore Generale, così come modificate dal progetto di variante proposto ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 21/2008. =====

Articolo 6): La società "Valente & Partners S.r.l.", come innanzi rappresentata, si obbliga a corrispondere le indennità per l'espropriazione delle porzioni di suolo ricadenti nell'area di Via Vittorio Veneto, che non sono nella sua disponibilità, ovvero i suoli censiti in catasto al foglio 11, p.lle 1459, 1412, 1443, 1055 e 1456, obbligandosi a cederle, al netto dei diritti edificatori che saranno spesi nell'area di Via E. Berlinguer, al Comune di Bisceglie.

Articolo 7): La sistemazione dell'area e la realizzazione dei manufatti e degli impianti che la "Valente & Partners Srl" si impegna a cedere al Comune di Bisceglie, di cui alla presente convenzione, dovranno ottenere il rilascio del certificato di agibilità; il Comune procederà alle verifiche di conformità delle opere eseguite agli elaborati approvati. Il certificato di agibilità verrà concesso su presentazione di SCIA da parte di tecnico abilitato. =====

Le opere ed i manufatti operativi saranno soggetti a collaudo definitivo. Il certificato di collaudo definitivo dovrà comunque essere rimesso al Comune di Bisceglie entro sessanta (60) giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori effettuata a mezzo raccomandata da parte della società "Valente & Partners S.r.l.". =====

Articolo 8): Nei casi di difformità della realizzazione delle opere previste dal permesso di costruire, il Comune contesterà alla società "Valente & Partners S.r.l." le inadempienze, dando un termine perentorio adeguato per il ripristino di opere e/o attrezzature, e/o osservanza di impegno; alla scadenza del termine indicato, in mancanza di adempimento, senza ulteriore comunicazione e/o provvedimento, s'intenderà risolta automaticamente la convenzione e con la rivalsa, sulle garanzie prestate, di quanto dovuto e dei danni subiti dal Comune. =====

Art. 9) Il contributo per il rilascio del Permesso di Costruire di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/01 sarà determinato al momento della richiesta dei permessi secondo le modalità di conteggio e di pagamento fissate dal Comune, vigente al momento della richiesta del permesso.

Art. 10) Nel caso di trasferimento del Permesso di Costruire, successori o aventi causa dell'attuatore, 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 del permesso di costruire deve essere inoltrato al Comune unitamente ad una dichiarazione unilaterale d'obbligo, con la quale i subentranti nella convenzione si impegnano al rispetto integrale di tutte le sue clausole della stessa.

Il Comune provvede a trasferire il permesso di costruire.

Articolo 11): Le parti convengono di stabilire le seguenti sanzioni contrattuali le quali in ogni caso non comportano modificazione al contributo degli oneri concessori:

a) In caso di mancato versamento del contributo correlato al permesso di costruire di cui all'art.16 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 nei termini stabiliti:

1) l'aumento del contributo in misura pari al dieci per cento (10%) qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi (120) giorni.

2) l'aumento del contributo in misura pari al venti per cento (20%) quando, superato il termine di cui al punto 1), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta (60) giorni;

3) l'aumento del contributo in misura pari al quaranta per cento (40%) quando, superato il termine di cui al punto 2), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta (60) giorni.

Le misure di cui alla precedente lettera a) non si cumulano.

Nel caso di pagamento rateizzato degli oneri per il permesso di costruire, le sanzioni di cui alla lettera a) punti 1), 2) e 3) si applicano ai ritardi dei pagamenti delle singole rate.

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

Articolo 12): Si procederà al ricorso di un collegio arbitrale da nominare, nell'ipotesi di controversie non definite bonariamente, secondo le norme del Codice Civile. =====

Articolo 13): Si dichiara in euro cinquecentosedici virgola quarantasei (€ 516,46) il valore della presente convenzione. =====

Le spese del presente atto e sue dipendenti sono a carico della società "Valente & Partners S.r.l.". =====

I comparenti mi dispensano dalla lettura dell'allegato del quale dichiarano di avere esatta ed integrale conoscenza.

E richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura ai comparenti che a mia domanda lo confermano riconoscendolo conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono con me notaio, qui in calce e da margine degli altri fogli. Consta di ____ fogli dattiloscritti da persona di mia fiducia su _____ facciate intere e linee _____ della _____ oltre le firme.

F. to: Giacomo Losapio - Domenico Valente - _____ notaio (L.S.)

