



Vittorio Di Gregorio Ingegnere

PART. IVA: 00922390729 mob: 333/262.33.11 E-mail: vittoriodigregorio@alice.it
Pec: vittorio.digregorio@ingpec.eu

Nicola Di Gregorio Ingegnere

PART. IVA: 07203570721 mob: 346/300.07.65 E-mail: digregorio.n@gmail.com
Pec: nicola.digregorio2@ingpec.eu

Studio Tecnico: Via Piave,104 76011-BISCEGLIE-(BT)

tel./fax:080/3927208

progetto: PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN ATTUAZIONE DELLE DELIBERE DI GIUNTA REGIONALE nn. 2228-2229-2230-2231 DEL 31/10/2012, RELATIVE ALLA RIDEFINIZIONE URBANISTICA DI AREE SOTTOPOSTE A VINCOLI CADUCATI "ex scalo merci", COMPRESSE TRA VIA PIAVE, VIA PASUBIO, VIA ISONZO E LE FF.SS. IN BISCEGLIE (BT)	tavola: 17
oggetto: SCHEMA DI CONVENZIONE	data: OTTOBRE 2013
	scala: ///

I PROGETTISTI:	ing. Vittorio Di Gregorio	ing. Nicola Di Gregorio
----------------	---------------------------	-------------------------

I LOTTIZZANTI:	(Sasso Bartolomeo):	EDIL ROSSI s.r.l.: L'Amministratore Unico: (cav. Vincenzo Rossi)	AR.CO. s.r.l.: L'Amministratore Unico: (ing. Vittorio Di Gregorio)
----------------	---------------------	--	--

Repertorio n.

Raccolta n.

SCHEMA DI CONVENZIONE IN ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE ESECUTIVO DELLA DELIBERA DI GIUNTA REGIONALE N° 226 DEL 07/02/2012, RELATIVA ALLA RIDEFINIZIONE URBANISTICA DI AREE SOTTOPOSTE A VINCOLI CADUCATI "EX SCALO MERCI", COMPRESSE TRA VIA PIAVE, VIA PASUBIO, VIA ISONZO E LE FF.SS. IN BISCEGLIE.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila....., il giorno del mese di
(...../...../.....) in Bisceglie, nel mio studio a Vian., innanzi a me dott....., notaio in Bisceglie, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile del Distretto di Trani, sono presenti:

- nato a il....., domiciliato per la carica presso il Comune di Bisceglie, il quale interviene e stipula nella qualità di Dirigente della Ripartizione Tecnica e Legale Rappresentante del COMUNE DI BISCEGLIE, codice fiscale: 83001630728, autorizzato in forza dei poteri attribuitigli dall'art. 68 comma 5[^], dello Statuto del Comune, ai sensi dell'art. 107 e 109 D.Lvo 267/2000, che per brevità in seguito sarà chiamato "**Comune**";

- nato a il....., domiciliato a in Via codice fiscale: il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione del "Consorzio Urbanistico dei suoli ritipizzati con Delibera di Giunta Regionale n° 226 del 07/12/2012", con sede a Bisceglie, in Via fondo consortile Euro numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bari e codice fiscale iscritta al n. del R.E.A., autorizzato al presente atto dal vigente statuto sociale e dal verbale del Consiglio di Amministrazione in data/...../..... che in copia conforme da me notaio autenticato in data odierna rep.n. si allega al presente atto sotto la lettera "A", di seguito per brevità chiamato semplicemente "**Consorzio**";

- nato a il....., domiciliato a in Via codice fiscale: il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentanza della società con sede in alla Via numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bari e Codice Fiscale: capitale sociale euro interamente versato, avente i poteri per quest'atto in virtù dello Statuto Sociale, società che in seguito verranno chiamati "**lottizzanti**".

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

a) - che la società proprietaria del suolo riportato in catasto al Foglio n° p.lla n°;ecc.....

- che il sig. proprietario del suolo riportato in catasto al Foglio n° p.lla n°;ecc.....

hanno aderito alla costituzione del "Consorzio Urbanistico dei suoli ritipizzati con Delibera di Giunta Regionale n° 226 del 07/12/2012", suoli siti in Bisceglie e compresi tra Via Piave, Via Pasubio, Via Isonzo e le FF.SS.;

b) - che la società proprietaria del suolo riportato in catasto al Foglio n° p.lla n°;ecc.....

- che il sig. proprietario del suolo riportato in catasto al Foglio n° p.lla n°;ecc.....

non hanno aderito alla costituzione del "Consorzio Urbanistico dei suoli ritipizzati con Delibera di Giunta Regionale n° 226 del 07/12/2012";

c) che con Delibera di Consiglio Comunale n..... del/...../....., pubblicata sul BURP n. del/...../....., il Comune di Bisceglie ha approvato, in via definitiva, il Piano di Lottizzazione in attuazione della Delibera di Giunta Regionale n° 226 del 07/02/2012, relativa alla ridefinizione urbanistica di aree sottoposte a vincoli caducati "ex scalo merci", comprese tra Via Piave, Via Pasubio, Via Isonzo e le FF.SS. in Bisceglie;

d) la citata D.G.R. n° 226 del 07/02/2012 ha statuito di reperire le aree destinate a standard urbanistici di cui all'art. 3 del D.M. n° 1444 del 02/04/1968, all'interno dei suoli ritipizzati, nella misura minima pari al 50% dell'intera area ritipizzata, giusta quanto recepito dal P.d.L. alla TAV. n°, che determina tale superficie a standard inmq;

e) che il Consorzio/lottizzanti, per la realizzazione delle opere previste intende assumere tutti gli impegni previsti dall'art. 16 DPR 6 giugno 2001 n. 380, n.56 del 31 maggio 1980 nonché quelli stabiliti dal Comune con i provvedimenti che stabiliranno gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in attuazione di quanto disposto dalla L.R. n.6 del 12/02/1979 modificata dalla L.R. n.66 del 31/10/1979;

f) che il Consorzio in data/...../..... prot. n., ha chiesto, ai sensi dell'art. 27, comma 5, legge 166/02, ai non aderenti al Consorzio, l'attivazione della procedura espropriativa;

g) che il Sindaco ha proceduto con nota del/...../....., prot. n, alla diffida dei soggetti non aderenti al Consorzio, società/sigg.:

-

.....
.....;

-

.....
.....;

.....ecc.....

- h) che sono decorsi i termini della citata diffida, per cui il Consorzio è abilitato a promuovere l'avvio della procedura espropriativa;
- i) che pertanto è necessario, per la completa attuazione del comparto di cui al citato P.d.L., acquisire mediante procedura espropriativa anche il restante dei suoli innanzi descritti alla lettera b) delle premesse;
- l) che il Consorzio, così come rappresentato, intende assumere l'impegno e l'onere della suddetta acquisizione mediante procedura espropriativa, con pagamento, tra l'altro, delle indennità di espropriazione in ossequio alle disposizioni di cui all'art. 36 D.P.R.n° 327/01;
- m) che in conseguenza il Comune di Bisceglie, come rappresentato, si farà carico di porre in essere tutti gli adempimenti procedurali finalizzati alla attuazione della suddette procedure espropriative.

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

Art.1)

I lottizzanti si obbligano, per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a dare integrale esecuzione al Piano di Lottizzazione innanzi citato impegnandosi ad attuarlo in ogni sua parte con sviluppo organico entro il termine massimo di giorni 3650 (tremilaseicentocinquanta) dalla stipula della presente convenzione, salvo sospensioni o proroghe dei termini di ultimazione dei lavori rilasciate ai sensi dell'art. 15 D.P.R. 380/01.

Il Consorzio, si impegna altresì, ad acquisire, mediante espropriazione, i suoli occorrenti per la completa attuazione del citato comparto, riportati in catasto del Comune di Bisceglie, al Foglio n° particelle n°

con il corrispettivo determinato ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n° 327/01 ed ai sensi del comma 5° art. 27, legge 166/02.

Tutti i costi relativi alla suddetta procedura espropriativa, comprese spese legali ed oneri aggiuntivi a vario titolo connessi alla suddetta procedura, saranno a carico del Consorzio. A tal fine il Consorzio rilascia seduta stante polizza fidejussoria di euro rilasciata dal agenzia di salvo conguaglio.

In caso di decadenza del permesso di costruire e della presente Convenzione, il Consorzio sarà tenuto alla richiesta di un nuovo Permesso di Costruire relativo alla parte non ultimata e a sottoscrivere una nuova Convenzione.

Art.2)

I lottizzanti con il presente atto si impegnano a cedere a titolo gratuito e con separato atto pubblico, da stipulare entro la data del rilascio del primo Certificato di Agibilità al Comune di Bisceglie, che come rappresentato, accetta, tutte le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria di cui alle TAVV. n° 2-4 del citato P.d.L., e, precisamente: 0,00 mq.

Il possesso materiale di quanto a cedersi, verrà trasferito al Comune di Bisceglie nei termini previsti al successivo art. 7, e pertanto, da tale data oneri e rendite relative resteranno a carico ed a beneficio del Comune di Bisceglie cessionario.

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

Art.3)

In applicazione dell'art. 28.1 della L.R. n.56/80 e dell'allegato A/4 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale di Bisceglie, i lottizzanti si obbligano a cedere con il presente atto a titolo gratuito le aree per gli standard urbanistici, di cui all'art. 3 del D.M. n° 1444 del 02/04/1968, all'interno dei suoli ritipizzati, pari ad almeno il 50% dell'intera superficie d'intervento, e precisamente 6131 mq circa, giusta TAVV. n° 5-7 del citato P.d.L..

Tale suolo dovrà essere ceduto gratuitamente al Comune di Bisceglie, con separato atto pubblico, da stipulare entro la data del rilascio del primo Certificato di Agibilità.

Art.4)

I lottizzanti si impegnano a realizzare, contemporaneamente alle costruzioni e con onere proporzionato ai rispettivi utili le seguenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria, necessarie alla urbanizzazione della zona di intervento e precisamente:

- per le *urbanizzazioni primarie* (ved. TAV. n° 10):
 - a) realizzazione di marciapiedi:..... circa 89 mq
 - b) realizzazione di tappetino d'usura:..... circa 790 mq
 - c) realizzazione di tronco idrico: circa 62 ml
 - d) realizzazione di tronco fognario:..... circa 62 ml
 - per le *urbanizzazioni secondarie* (ved. TAVV. n° 5-11):
 - e) viabilità di servizio: circa 2932 mq
 - f) verde alberato: circa 2082 mq
 - g) parcheggi: circa 1117 mq
- per complessivi 6131 mq.

Tutti i progetti e la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, rispetteranno le norme vigenti in materia.

Con la richiesta del primo Permesso di Costruire i lottizzanti presenteranno i progetti esecutivi delle opere di cui innanzi per la loro approvazione ed autorizzazione.

Detti progetti puntualizzeranno quantità, caratteristiche e modalità di esecuzione delle opere sopra elencate.

Art.5)

Il contributo per il rilascio del Permesso di Costruire di cui all'art.5 della Legge 28 gennaio 1977 n.10 (ora art.16 D.P.R. 380/2001) sarà determinato al momento della richiesta dei Permessi di Costruire secondo le modalità di conteggio e pagamento fissate dal Comune in esecuzione alla delibera Consigliare vigente al momento della richiesta.

A parziale o totale scomputo degli oneri di cui sopra ed in proporzione ai rispettivi utili andranno portati in detrazione, fino alla concorrenza, l'entità degli impegni assunti nella presente Convenzione. Tale entità sarà calcolata sulla base dell'elenco prezzi Regionale vigente al momento della presentazione dei progetti delle opere di urbanizzazione.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire nel rispetto di quanto stabilito a tale titolo dal Decreto Legislativo 12 aprile 2006, n°163 "Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE e del relativo regolamento di attuazione".

Art.6)

I lottizzanti si impegnano a corrispondere il contributo afferente il costo di costruzione di cui all'art.16 del D.P.R. n°380/2001, così come determinato dall'art. 36 della Legge Regionale N.6 del 12 febbraio 1979, modificato dall'art.16 della Legge Regionale N.66 del 31 ottobre 1979 adeguato con Provvedimenti del Dirigente del Settore Tecnico e secondo le modalità di pagamento stabilite dalla delibera del Consiglio Comunale vigente al momento della richiesta del Permesso di Costruire.

Art.7)

Le opere di urbanizzazione sopra elencate all'art.4) saranno soggette a collaudo in corso d'opera ed a collaudo definitivo da eseguirsi a cura del Comune, ed a spese dei lottizzanti o soggette a certificato di regolare esecuzione nei casi previsti dalle norme in materia di lavori pubblici.

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

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

Il Certificato di Collaudo definitivo effettuato a spese dei lottizzanti da un tecnico nominato dal Comune ed approvato dall'Ente medesimo o Certificato di Regolare Esecuzione rilasciato dal Direttore dei Lavori, deve comunque essere rilasciato entro duecentosettanta (270) giorni dalla comunicazione dei lottizzanti attestante l'ultimazione dei lavori relativi ad ogni singola opera ed approvato dall'Amministrazione Comunale.

Ai soli effetti del Certificato di Agibilità, ove non sia stato ancora rilasciato il Certificato di Collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione, l'Ufficio Tecnico Comunale attesta il regolare funzionamento delle opere stesse.

In ogni caso i lottizzanti sono tenuti a favore del Comune e per le opere ed i manufatti di cui al presente articolo, alle garanzie di legge di cui agli articoli 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile.

Al momento dell'approvazione del Certificato di Collaudo o del Certificato di Regolare Esecuzione da parte del Comune, le opere ed i manufatti di cui all'art.4, passano di proprietà del Comune medesimo che ne assume la gestione e la manutenzione, salvo le garanzie previste dal quinto comma del presente articolo.

Art.8)

Per le opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 4) da eseguire a proprie cure e spese, i lottizzanti si impegnano a darne inizio entro trecentosessantacinque giorni dal rilascio del primo Permesso di Costruire relativo alla lottizzazione ed a ultimare prima della relativa agibilità.

Art.9)

Il Comune potrà ai sensi dell'art. 4 della Legge 28 gennaio 1977 n.10 (ora art.15 D.P.R. 380/2001) e su richiesta dei lottizzanti 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 dei lottizzanti.

Art.10)

Nel caso di trasferimento del Permesso di Costruire a successori o aventi causa dei lottizzanti prima dell'ultimazione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art.4), 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 devono 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.

La dichiarazione unilaterale d'obbligo deve essere accompagnata dalla garanzia fidejussoria di cui al primo comma del successivo art.11).

Il Comune provvede a trasferire il Permesso di Costruire.

Art.11)

A garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione, salvo quanto successivamente prescritto, i lottizzanti rilasceranno a favore del Comune, una fidejussione giusta quanto previsto all'art.28, comma 5, della Legge Regionale n.56 del 31 maggio 1980 a titolo di cauzione pari al trenta per cento (30%) del costo delle opere di urbanizzazione da realizzare a cura e spese dei lottizzanti e di cui al precedente art.4.

I lottizzanti inoltre si obbligano, a semplice richiesta del Comune:

- a) ad integrare il valore della fidejussione, 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) a reintegrare la fidejussione medesima, qualora essa venisse utilizzata, in tutto o in parte, a seguito di inadempienze o di sanzioni.

a) ad integrare il valore della fidejussione, 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) a reintegrare la fidejussione medesima, qualora essa venisse utilizzata, in tutto o in parte, a seguito di inadempienze o di sanzioni.

Il Comune provvede a svincolare la fidejussione entro novanta (90) giorni 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.14).

Art.12)

La presente convenzione vincola i lottizzanti o i loro aventi causa al rispetto degli obblighi dalla stessa previsti per la durata di tremilaseicentocinquanta (3.650) giorni dalla data di stipulazione.

In caso di annullamento o decadenza della concessione la presente convenzione è annullata.

La fidejussione di cui all'art 11) continua a svolgere la sua efficacia per garantire l'assolvimento degli eventuali residui obblighi del lottizzante e il pagamento delle eventuali sanzioni facenti carico al medesimo.

Art.13)

La Convenzione e le sue eventuali integrazioni o modifiche vengono trascritte nei pubblici registri immobiliari a cura del Comune e a spese dei lottizzanti.

Le spese di trascrizione devono essere versate dai lottizzanti contestualmente alla stipula della Convenzione o a quella degli atti integrativi o modificativi.

Art.14)

Le parti convengono di stabilire le seguenti sanzioni contrattuali, le quali in ogni caso non comportano modificazioni al contributo per il Permesso di Costruire;

a) in caso di inosservanza del progetto relativo alle opere di urbanizzazione da eseguire a cura e spese dei lottizzanti, 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'uno per cento (1%) del costo delle opere stesse;

c) in caso di inosservanza dei termini di ultimazione dei lavori relativi alle urbanizzazioni:.....
versamento del due per cento (2%) del costo delle opere stesse;

d) in caso di ritardato reintegro della garanzia fidejussoria disposto dall'art.11), secondo comma della presente convenzione o di ritardato 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, decorsi i trenta giorni dalla richiesta del Comune;

e) in caso di mancato versamento del contributo per il Permesso di Costruire di cui all'art. 16 DPR 6 giugno 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 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 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 giorni.

Le misure di cui ai punti precedenti della lettera e) non si cumulano.

Nel caso di pagamento rateizzato degli oneri di concessione 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 provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi previsti dall'art.16 della Legge N.47 del 28 febbraio 1985 (ora art.43 D.P.R. 380/2001).

Il Comune contesta le violazioni previste nel presente articolo a mezzo atto contenente la qualificazione della relativa sanzione, notificando nelle forme della procedura civile ai lottizzanti o ai suoi aventi causa i quali entro trenta giorni devono formulare la eventuale controdeduzione o corrispondere l'importo della sanzione. Decorso inutilmente tale termine, ove il Comune non ritenga ammissibile le controdeduzioni, le sanzioni notificate sono definitive e l'atto di contestazione del Comune costituisce titolo per la loro riscossione.

Art.15)

Il Comune procederà, nel caso lo ritenga opportuno o necessario, alla esecuzione forzata a propria cura ed a spese dei lottizzanti, delle opere in tutto o in parte da quest'ultimi non realizzate, all'uopo avvalendosi degli Uffici Comunali o di ditte incaricate.

Art.16)

Per la risoluzione di ogni controversia inerente e conseguente al 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 venti giorni dal ricevimento della notifica l'altra parte nominerà un secondo arbitro;
- 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 dieci 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 dall'art. 827 e seguenti del C.p.C.;
- il costo dell'arbitrato sarà a carico della parte soccombente.

Le spese del presente atto sono a carico dei lottizzanti, i quali chiedono l'applicazione delle agevolazioni previste dalla Legge 28 gennaio 1977 n.10 e successive modifiche.

Le parti dispensano me notaio dalla lettura degli allegati dichiarando di averne esatta conoscenza.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, del quale ho dato lettura ai Costituiti che, da me interpellati lo approvano.

Dattiloscritto da persona di mia fiducia e completato di mio pugno, occupa n°..... facciate e quanto della fin qui di n° fogli.

Viene sottoscritto alle ore