

Comune di Bisceglie

Progetto per l'insediamento di un impianto stradale di distribuzione carburanti con attività "non oil" su strada comunale Lama di Macina

Progetto architettonico

dott. ing. Alfonso Di Liddo

Direzione Lavori

Progetto strutture e VVF

dott. ing. Nicola Fortugno

Committente

Pluto immobiliare s.a.s. di Ruggieri Carlo Alberto & C. Bisceglie

Tavola

A.7

Elaborato

Schema convenzione

Note

Rapporto Grafico

Data

Giugno 2021

SCHEMA DI CONVENZIONE
IN ATTUAZIONE DEL PROGETTO DI UN IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI
COMPRENDE UN EDIFICIO DESTINATO AD ATTIVITÀ "NON OIL" (BAR SHOP) E DI UN
EDIFICIO DESTINATO A STRUTTURA PER LA VENDITA E SERVIZI, COMPRESI IN ZONA
OMOGENEA "C" DI P.R.G. NEL COMUNE DI BISCEGLIE – VIA LAMA DI MACINA.

L'anno duemilavent_____ 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 dott. Losapio Giacomo, Architetto, nato a Bisceglie il 27 luglio 1958, ivi domiciliato alla via Pozzo Marrone n. 70, codice fiscale LSPGCM58L27A883W, 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.
2. il sig. Carlo Alberto Ruggieri nato a Molfetta il 25.05.1984 codice fiscale RGGCLL84E25F284Q, nella sua qualità di socio accomandatario della Pluto Immobiliare s.a.s. di Ruggieri Carlo Alberto & C. con sede in Bisceglie (BT) in via Sant'Andrea n. 121 e partita iva 07790850726 e pec plutoimmobiliaresas@pec.it, che nel presente atto per brevità sarà chiamato "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 presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio- di Bari negli Atti Catastali del Comune di Bisceglie al Foglio al foglio 28, con numeri: 52 – 215 – 217 – 357 – 535 – 677 – 693 – 694;
- che l'area suddetta, è classificata nel vigente P.R.G. "omogenea C" ossia "Zone artigianali industriali", dove il vigente Piano Particolareggiato della zona industriale della città di Bisceglie vede il sito interessato da distinte previsioni urbanistiche, ossia "Aree per attrezzature collettive e di uso collettivo". La tav. 14 del piano particolareggiato stesso dal titolo "Planivolumetrico e reti tecnologiche" definisce meglio la destinazione della zona specificandone gli usi previsti in "area per officina, stazione di servizio, bar, posto vigili urbani, infermeria e mensa, ecc.".
- che per l'utilizzazione a scopo edilizio dell'area di cui trattasi, sono stati predisposti e presentati al Comune di Bisceglie in data 19.01.2021 prot. n. REP_PROV_BA/BA-SUPRO/0003900 del 19/01/2021, secondo i disposti d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e ss. mm. ii.;
 - a) un progetto architettonico di di un'area di servizio distributore carburanti con attività "non oli", a firma dell'ingegner Alfonso di Liddo;
 - b) tale progetto è comprensivo di un progetto di urbanizzazione primaria relativo alla parte antistante del lotto in questione, destinata dal Piano Particolareggiato vigente a Parcheggio e un progetto di sistemazione delle "aree per standards urbanistici" già di proprietà del Comune di Bisceglie e posto nella parte retrostante del lotto in proprietà del concessionario, il tutto compreso nella suddetta maglia di P.P. a firma dell'ingegner Alfonso di Liddo;
- 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 06.06.2001 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:

Articolo 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. 380 del 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;

Articolo 2

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, 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, per una superficie complessiva di mq. 4.800#. Per detti spazi pubblici da destinare a parcheggio pubblico, 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.

Articolo 3

Al fine di rispettare quanto previsto al punto 5, della Sentenza Costituzionale n° 179/1999, il concessionario propone,

Articolo 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.

Articolo 5

Il concessionario si impegna a realizzare, contemporaneamente alle costruzioni, le opere di urbanizzazione primaria prospiciente il citato lotto previste dettagliatamente nel citato progetto delle opere di urbanizzazione primaria, necessarie alla urbanizzazione di intervento:

- a) Impianto di pubblica illuminazione prospiciente detto lotto;
- b) Rete di captazione delle acque meteoriche e convogliamento delle stesse alla fogna bianca esistente;
- c) pavimentazione stradale della zona parcheggio e verde di decoro.

Articolo 6

Il concessionario si impegna, a realizzare, a propria cura e spese, e contemporaneamente alle opere per l'impianto di distribuzione carburanti, le opere completamento della zona a parcheggio.

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.

Articolo 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 andranno portati in detrazione, fino alla concorrenza, l'entità degli impegni assunti nella presente convenzione, relativi all'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, Telecom, Acquedotto) che saranno considerati nella loro interezza. Il rilascio del Permesso di Costruire potrà avvenire versando solo le somme che non potranno scomputarsi.

Articolo 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 consigliere n. 389 del 28.11.1977 e successive modificazioni e nella determina dirigenziale vigente al momento della richiesta.

Articolo 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;

Articolo 10

Per le opere d'urbanizzazione di cui ai 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 ultimare prima della relativa segnalazione di agibilità contenuta in riferimento ai permessi di costruire ritirati.

Articolo 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.

Articolo 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:

1. 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;
2. 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.

Articolo 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.

Articolo 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.

Articolo 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.

Articolo 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, a tale scopo avvalendosi degli uffici comunali e di ditta incaricante.

Articolo 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 Presidente del Tribunale di Trani.

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 Comune di Bisceglie

Il concessionario