

	N. di repertorio	N. di raccolta
	CONVENZIONE IN ATTUAZIONE DEL PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE DELLE MAGLIE 194 E 108	
	DEL P.R.G. DEL COMUNE DI BISCEGLIE TIPIZZATA "ZONA DI ESPANSIONE C2"	
	REPUBBLICA ITALIANA	
	L'anno , il giorno del mese di .in Bisceglie.	
	Innanzi a me dottor , notaio in Bisceglie, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di	
	Trani, senza intervento dei testimoni per espressa concorde rinunzia fatta, con il mio assenso, dalle	
	parti, sono presenti:	
	1) ARCH. LOSAPIO GIACOMO, nato a Bisceglie il 27.7.1958 e domiciliato in Bisceglie per la carica, il	
	quale interviene in quest'atto in rappresentanza del Comune di Bisceglie, C.F. 83001630728; nella	
	qualità di Dirigente Ripartizione Tecnica ai sensi degli articoli 107 e 109 del DLG 267/2000, che per	
	brevità in seguito sarà chiamato "Comune".	
	2) "CONSORZIO URBANISTICO MAGLIA 194 e 108", con sede in Bisceglie alla Via Giulio Frisari n.	
	21, avente C.F. e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Bari	
	n , in persona del Presidente Avv. Ferdinando Bruni, nato a Firenze il 15 luglio	
	1946 e domiciliato in Bisceglie per la carica, avente i poteri per quest'atto in virtù dello Statuto Sociale	
	depositato a norma di legge ed in esecuzione del verbale del consiglio direttivo in data	
	che in copia autenticata da me notaio in data a quest'atto si allega sotto la lettera "a"	
	dispensandomi i comparenti dal darne lettura, che per brevità in seguito sarà chiamato "Consorzio".	
	I comparenti, della cui identità personale io notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto	
	al quale premettono:	
	– che il "Consorzio delle Maglie 194 e 108 del Comune di Bisceglie" è stato costituito ai sensi dell'art.	
	870 del Codice Civile e dell'art.15 della L.R. n.6 del 12 febbraio 1979 nonché dell'art. 27, quinto	
	comma, della legge 1 agosto 2002 n. 166 e successe modificazioni ed integrazioni, ed ha le	
	seguenti finalità:	
	1	

- "Porre in essere ogni e qualsiasi iniziativa tesa a garantire l'utilizzazione edificatoria dei suoli ricadenti nella maglia urbanistica centonovantaquattro (194) ed inoltre tutte quelle opere comunque riconducibili alla predetta edificazione e che non siano eseguibili in maniera autonoma dal singolo proprietario;
- Assicurare l'equa distribuzione di tutti gli eventuali utili ed oneri ivi compresa l'indennità d'esproprio nonchè la ripartizione dei volumi edificabili privati, sia residenziali che non residenziali;
- Assicurare la volumetria privata ai proprietari dei suoli totalmente o parzialmente ricadenti su aree destinate a strade, servizi collettivi, attrezzature pubbliche e di interesse generale, in attuazione di quanto previsto dalle N. T.A. del vigente P.R. G. del Comune di Bisceglie.
- Favorire e facilitare gli eventuali scambi di suoli nonchè le cessioni o le permuthe delle volumetrie residue necessarie ad attuare il conseguente piano di riparto tra i consorziati.
- Ogni altra iniziativa idonea al raggiungimento degli SCOPI statuari".
- che hanno aderito al Consorzio proprietari dei fondi che rientrano nelle maglie 194 e 108;
- che la maglia 194 è destinata alla realizzazione di edilizia privata e rappresenta un'unità fabbricabile;
- che la maglia 108 è destinata ad attrezzature pubbliche e standards urbanistici;
- che il consorzio è proprietario della seguente area edificabile in Bisceglie e precisamente i suoli riportati in catasto al fg p.lle nn ;
- che l'area suddetta è classificata nel vigente P.R.G. come "ZONA DI ESPANSIONE C2";
- che per l'utilizzazione a scopo edilizio dell'area di cui trattasi è stato predisposto progetto a firma dell'Ing. Carlo Ferrante e dell'Arch. Francesco Paolo Arbore secondo i disposti dell'art. 8 della Legge 6 Agosto 1967 n. 765 e degli artt. 26,27, 28 e 51 della L.R. 31.5.80 n. 56;
- che sull' aspetto tecnico urbanistico della soluzione prospettata dai consulenti del Consorzio si è espresso favorevolmente il Dirigente dell'UTC come da parere emesso in data prot. n ;

	– che il citato progetto è stato approvato dal Consiglio Comunale di Bisceglie in Via definitiva in data	
	con deliberazione n. pubblicata sul B.U.R.P. n del ;	
	– che il P.d.L. oggetto della presente convenzione applica per la prima volta il concetto di	
	c.d. "perequazione" così come definito dall'art. 14 L.R. 20/2001, il quanto attribuisce "la	
	medesima suscettività edificatoria a tutte le aree ricomprese nel P.U.E.,	
	indipendentemente dalla tipizzazione urbanistica che le stessa hanno ricevuto dal P.R.G.	
	(superfici fondiarie, superfici di verde privato, viabilità stradale, standards urbanistici);	
	– che in ossequio alla scelta operata l'indice di fabbricabilità territoriale o di perequazione	
	ottenuto è di 1,7157 mc/rmq.;	
	– che per reperire le quantità in superficie delle aree pubbliche prescritte per legge per	
	gli insediamenti residenziali (18 mq./abitante) si è ritenuto opportuno interessare la	
	maglia 108 già tipizzata come aree a standards urbanistici dal vigente P.R.G.";	
	– che con l'inserimento di tali superfici, nelle quantità richieste dal previsto numero di abitanti	
	insediabili, si è ottenuto l'auspicato equilibrio tra il volume residenziale progettato e gli	
	standards urbanistici necessari alla residenza;	
	– che il Consorzio agisce in qualità di mandatario dei consorziati ai sensi e per gli effetti degli artt.	
	1703 e seguenti del codice civile, così come espressamente previsto nello statuto;	
	– che per il completo perseguimento dei fini per cui è stato costituito il CONSORZIO URBANISTICO	
	MAGLIA 194, il Consorzio ha chiesto l'attivazione della procedura prevista ai sensi dell'art. 27	
	u.c., legge 166/2002, in danno dei proprietari degli immobili qui di seguito analiticamente	
	sono riportati (all. n):	
	A) proprietario .in	
	Catasto.....foglio.....part.....	
	B) proprietario .in	
	Catasto.....foglio.....part.....	
		3

	C) proprietario .in	
	Catasto.....foglio.....part.....	
	D) proprietario .in	
	Catasto.....foglio.....part.....	
	E) proprietario .in	
	Catasto.....foglio.....part.....	
	– che in conseguenza il Comune di Bisceglie, come rappresentato, si è già fatto e si farà carico di	
	porre in essere tutti i necessari adempimenti procedurali finalizzati alla completa attuazione della	
	suddetta procedura;	
	– che il Sindaco ha assegnato i termini di legge previsti dall'art. 27 V° comma Legge 166/2002 e	
	pertanto ha diffidato tutti i proprietari interessati, ma non aderenti al Consorzio, ad accettare ed	
	attuare le indicazioni, gli obblighi ed i diritti del piano attuativo presentato, sottoscrivendo la	
	necessaria documentazione di impegno (all. n);	
	– che a seguito della formale lettera di diffida e messa in mora inviata dal Sindaco di Bisceglie hanno	
	aderito al Consorzio i seguenti sigg.ri :	
	– proprietario .in	
	– Catasto.....foglio.....part..... così come risultante dall'atto per notaio (all. n)	
	– che hanno aderito e quindi accettato di attuare le indicazioni del piano attuativo del Consorzio,	
	senza per altro 'partecipare allo stesso, ma sottoscrivendo apposita convenzione per	
	atto notaio convenzione già trascritta i seguenti Sigg.ri proprietario .in	
	– catasto foglio particella così come risultante dall'atto per notaio (all. n)	
	– che è necessario, per la completa attuazione dei lotti 1-2-3-4-5-6 acquisire mediante la procedura	
	espropriativa-acquisitiva prevista dalla legge 166/2002 gli immobili e/o parti di essi meglio	
	individuati In catasto al fg . p.lle nn (all. n) facenti capo a	
		4

proprietari che non hanno aderito al Consorzio e che successivamente alla diffida inviata dal

Sindaco, sono rimasti inerti e/o indifferenti;

- che il Consorzio, così come rappresentato, intende assumere ogni impegno e onere collegato alla suddetta acquisizione mediante la procedura prevista dalla legge 166/2002 ed in ossequio alle disposizioni di cui all'art. 36 DPR 327/01.

Tanto premesso

SI CONVIENE E STIPULA

quanto segue:

- 1) Le premesse e gli allegati, debitamente sottoscritti, formano parte integrante del presente atto;
- 2) Il "Consorzio" si impegna ed obbliga per sé e suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo, ad acquisire direttamente o in forma delegata nel rispetto della procedura prevista dalla legge 166/2002 ed eventuali sue modifiche e/o varianti tutti gli immobili occorrenti per la completa attuazione del progetto già presentato così come concordato e condiviso dal Comune.

Gli immobili interessati sono i seguenti:

a) proprietario in
catasto foglio part

b) proprietario in
catasto foglio part

c) proprietario in
catasto foglio part

d) proprietario in
catasto foglio part

e) proprietario in
catasto foglio part

f) proprietario in

catasto foglio part

Tutti i costi nessun escluso necessari all'utile perfezionamento delle procedure resteranno ad esclusivo carico del "Consorzio".

3) Il "Consorzio" si impegna ed obbliga per sé e suoi eventuali aventi causa ad ultimare l'intero programma entro IO anni dalla ultimazione dell'iter procedurale promosso ex art. 27 lex 166/2002.

4) Il Consorzio si impegna a cedere o a far cedere a titolo gratuito tutte le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria così come prevista nelle tavole n del progetto. La cessione gratuita interesserà anche le aree che saranno oggetto della procedura prevista ex Legge 166/2002. Il Comune si impegna ed obbliga ad accettare la cessione gratuita di tutte le aree previste in progetto come necessarie per la realizzazione del programma edilizio. Il Consorzio ed il Comune concorderanno la tempistica sia delle cessioni gratuite, che in ogni caso dovrà essere formalizzata prima del rilascio dell'agibilità relativa alla prima costruzione, sia delle realizzazioni delle opere.

5) Il possesso di quanto a cedersi sarà dato unitamente alle cessioni gratuite. E' salva la facoltà per il Comune di procedere di concerto con il Consorzio all'attraversamento di tubazioni di qualsiasi tipo anche prima del trasferimento della proprietà. Prima del rilascio del permesso di costruire il "Consorzio" 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.

6) Il Consorzio si impegna a realizzare e disciplinare contemporaneamente alle costruzioni ad erigersi e con onere proporzionato ai rispettivi utili, le seguenti opere di urbanizzazione primarie necessarie alla urbanizzazione della zona di intervento e precisamente:

	a) allargamento stradale di Piano Regolatore Generale e di Piano di lottizzazione per metri	
	quadrate dodicimilacinquecentosessantasei virgola zero zero (mq. 12566,00) circa completa	
	dei relativi marciapiedi;	
	b) realizzazione delle rete di pubblica illuminazione relativa alle strade di cui sopra;	
	c) realizzazione delle rete fognante pubblica per una lunghezza di metri lineari ;	
	d) realizzazione della rete di fogna bianca pubblica per una lunghezza di metri lineari ..	
	6a) Prima del rilascio dei permessi di costruire il Consorzio 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.	
	7) Il Consorzio si impegna a realizzare, di concerto alle costruzioni e con onere proporzionato ai	
	rispettivi utili le seguenti opere di urbanizzazione secondarie necessarie alla urbanizzazione	
	della zona di intervento meglio descritte nell'elaborato n.del progetto ed in particolare:	
	a) parco pubblico;	
	b) orti urbani.	
	7a) Prima del rilascio dei permessi di costruire il Consorzio 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.	
	8) Il contributo dovuto per il rilascio del Permesso di Costruire sarà determinato al momento	
	della richiesta dei permessi secondo le modalità di conteggio e di pagamento fissate dal	
	Comune in esecuzione della Delibera Consiliare vigente al momento della richiesta. Il	
	Comune nella delibera dovrà tener conto della peculiarità del programma di	
	riqualificazione edilizia, che sottende la presente convenzione, oltre che dell' onere che il	
	Consorzio si assumerà per la gestione e tutela del verde attrezzato e dei parcheggi.	
		7

- 9) Il Consorzio si impegna a corrispondere il contributo afferente il costo di costruzione di cui all'art. 6 della L.R. 10/77 e successive modifiche, così come determinato dall'art. 36 della L.R. n. 6 del 12.2.1979, modificata dall'art. 16 della L.R. N. 66 del 31.10.1979, e secondo le modalità di pagamento stabilite dalla deliberazione di c.c. n. 389 del 28.11.1977 come modificata dalla delibera del medesimo Consiglio n. 558 del 25.11.1981.
- 10) I successori o aventi causa del Consorzio, subentreranno nella posizione giuridica dello stesso relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione, a garanzia del cui rispetto dovranno prestare a favore del Comune ogni e più ampia garanzia. Il titolo o il contratto che legittimerà il trasferimento del permesso di costruire dovrà essere autorizzato dal Consorzio e dovrà successivamente essere inoltrato al Comune unitamente ad una dichiarazione unilaterale d'obbligo, con la quale i subentranti nella convenzione si dovranno impegnare al rispetto integrale della stessa e dovranno prestare le garanzie richieste. Il Comune subordinatamente agli adempimenti innanzi previsti provvederà a trasferire il permesso di costruire.
- 11) La presente convenzione e le sue eventuali integrazioni o modifiche saranno trascritte nei pubblici registri immobiliari a cura del Comune ma a spese del Consorzio. Le spese di trascrizione dovranno essere versate dal Consorzio entro sette giorni dalla stipula della presente convenzione o degli atti integrativi o modificativi della stessa.
- 12) Tenuto conto degli obblighi ed oneri assunti in proprio dal Consorzio obblighi ed oneri necessari per realizzare, ultimare e gestire l'intero programma di qualificazione urbanistica così come concordato, le parti convengono di stabilire le seguenti sanzioni contrattuali:
- a) In caso di mancato versamento del contributo di concessione di cui all'art. 38 della L.R. n. 56 del 31.3.1980, nei termini stabiliti:
- b) aumento del contributo in misura pari al 10% qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi(120) giorni:

	c) aumento del contributo in misura pari al 30% quanto, superato il termine di cui al punto	
	a), il ritardo si protragga non oltre i successivi sessanta (60) giorni;	
	d) aumento del contributo in misura pari al 60% quando superato il termine di cui al punto b)	
	il ritardo si protragga non oltre i successivi 60 giorni.	
	Le misure di cui alle precedenti lettere non devono intendersi cumulabili.	
	Nel caso di accordo per il pagamento rateizzato degli oneri di concessione sarà dovuto l'interesse	
	di legge.	
	13) Per la risoluzione di ogni controversia inerente o conseguente il presente atto, fatte salve le	
	diverse ed inderogabili disposizione di legge, si ricorrerà all'arbitrato nel modo seguente:	
	Ciascuna parte potrà nominare un primo arbitro notificando detta nomina all'altra parte	
	mediante lettera raccomandata.	
	Entro venti (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 dieci giorni dalla nomina del secondo arbitro, il terzo arbitro sarà	
	nominato a richiesta della parte più diligente, dal competente Presidente del Tribunale di Trani.	
	L'arbitro o il collegio, secondo i casi dovranno deliberare il lodo entro e non oltre trenta giorni 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 artt. 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 Consorzio, che chiede l'applicazione delle	
	agevolazioni previste dalla Legge 28.1.1977 n. 10 e successive modifiche.	
		9