

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 per l'"Approvazione di un progetto di variante urbanistica ex L.R. n. 12/2008 per il completamento dell'area SUD del PIRP con la realizzazione di edilizia mista commerciale / residenziale con annessi servizi pubblici nonché il completamento della maglia 58 destinata a standard ai sensi del DM 1444/68 presentato dal sig. Palmieri Vitantonio quale legale rappresentante del Consorzio Urbanistico ex PIRP con sede in Bisceglie alla via Piave n. 7 =====

- **Palmieri Vitantonio**, imprenditore, nato a Corato il 22.10.1948, e domiciliato per la carica sociale in Bisceglie alla Via Piave, n. 7, codice fiscale _____, il quale interviene nel presente atto non in proprio ma nella qualità di legale rappresentante del Consorzio Urbanistico EX PIRP, con sede in Bisceglie alla via Piave n. 7, codice

fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Bari _____, 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 _____ 2022 si è costituito il “Consorzio Urbanistico Ex Pirp Bisceglie” aventi la seguente finalità:

ART. 5 FINALITA’

Il “Consorzio Urbanistico” è senza finalità di lucro, ed ha lo scopo di:

a) promuovere la ritipizzazione delle aree ai sensi della L.R. **n.12/2008** e della L.R. n.18/2019 attenendosi il più possibile alle previsioni urbanistiche proposte dal P.I.R.P. - Zona Sud nel rispetto della variante del P.R.G. per l’adeguamento al PUTT/P e dei nuovi interventi legislativi;

b) porre in essere ogni e qualsiasi iniziativa tesa a garantire l’utilizzazione edificatoria dei suoli ricadenti nel comparto urbanistico di che trattasi ed inoltre tutte quelle opere comunque riconducibili alla predetta edificazione e che non siano eseguibili in maniera autonoma dal singolo proprietario;

c) assicurare l’equa distribuzione (c.d.perequazione) di tutti gli eventuali utili ed oneri ivi compresa l’indennità d’esproprio nonché la ripartizione dei volumi edificabili privati, sia residenziali che non residenziali determinando i criteri di ripartizione, ubicazione e attribuzione; rideterminare il contributo straordinario di urbanizzazione (CSU), giusta i parametri previsti con la “L.R. n. 18/2019”;

d) assicurare la volumetria privata ai consorziati proprietari dei suoli totalmente o parzialmente ricadenti su aree destinate a standard urbanistici, a strade, servizi collettivi, attrezzature pubbliche e di interesse generale in attuazione di quanto previsto dalla normativa urbanistica;

e) favorire, facilitare e ove necessario imporre e/o stabilire gli eventuali scambi di suoli nonché le cessioni o le permutate delle

volumetrie residue e/o necessarie per attuare il conseguente piano di riparto tra i consorziati;

f) avviare a proprio favore le procedure di esproprio, nei termini e con le modalità della legge n.166/2002, art. 27 comma V° e dall'art. 37 della L.R. n.22/2006, nei confronti dei proprietari degli immobili non aderenti al Consorzio e/o che non abbiano sottoscritto la convenzione del piano attuativo con il Comune di Bisceglie;

g) acquisire anche direttamente immobili e/o cubature da proprietari non aderenti;

h) coordinare la disciplina urbanistica con la regolamentazione del regime di proprietà in coerenza al soddisfacimento dell'interesse pubblico per l'attuazione delle scelte di pianificazione del territorio;

i) gestire direttamente o per delega gli spazi e i servizi che non risulteranno di pertinenza dei singoli fabbricati.

l) coordinare ogni altra iniziativa idonea al raggiungimento degli scopi statuari.

In ogni caso, il Consorzio agirà in qualità di mandatario collettivo dei consorziati ai sensi e per gli effetti degli artt. 1703 e seguenti del codice civile, nei limiti di quanto stabilito nello statuto. Con la adesione al presente Consorzio ogni aderente ha inteso conferire mandato irrevocabile e collettivo al Consorzio per poter raggiungere gli scopi sociali anche quando questi possano essere non condivisi dal o dai singoli aderenti.

B) che in data _____ è stata rivolta istanza al Sindaco di un progetto di variante urbanistica ai sensi L.R. n. 12/2008 finalizzato ad ottenere il permesso di costruire finalizzato al completamento dell'area sud facente parte del PIRP ormai decaduto, individuata tra la ferrovia Bologna - Lecce, viale Cadorna e via Terlizzi;

C) 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; =====

D) 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 la maglia n. 58 con la destinazione ad attrezzature collettive e di uso collettivo, nonché la maglia adiacente la ferrovia con la destinazione per scalo merci;

E) che le aree ricadenti all'interno della maglia n. 58 per attrezzature collettive, costituiscono lo standard urbanistico ex D.M. 1444/68 per le zone di completamento; La loro realizzazione resta disciplinata dalle norme tecniche di cui all'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale;

F) che le aree ricomprese all'interno della maglia per scalo merci sono disciplinate dall'art. 50 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale; Per tali aree il vincolo è decaduto e vi è la necessità di ritipizzarle;

G) che le aree di cui sopra sono state incluse nella perimetrazione del PIRP Programma Integrato di Riqualificazione delle Periferie, giusta delibera di consiglio comunale n. _____, rimasto incompleto per scadenza dei termini.

H) Per le aree di cui sopra è possibile attivare la procedura di variante allo strumento urbanistico generale ai sensi della Legge Regionale n. 12/2008.

I) che le aree di cui sopra per circa metri quadrati seimilacinquecentosessanta (mq. 6560) circa - sono nella piena disponibilità del Consorzio Urbanistico EX PIRP in quanto di proprietà degli aderenti 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 il Consorzio Urbanistico EX PIRP 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) Piazza con relativo parcheggio pubblico su via Terlizzi; b) Realizzazione di parcheggio pubblico, pista pedonale, area picnic con ampie zone verdi lungo l'asse ferroviario.

Quanto sopra viene proposto in variante allo strumento urbanistico generale ai sensi L.R. n. 12/2008;

i) che le aree nella disponibilità del Consorzio Urbanistico EX PIRP oggetto della presente convenzione e sono riportate in catasto terreni al foglio 11, con le seguenti particelle: =====

p.lle 263, 265, 276, 487, 284, 285,839

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: =====

210, 261, 211, 262, 283, 525, 526, 527, 671, 260, 11146, 280, 404, 488, 836, 1218, strada pubblica;

che le aree per il completamento della maglia 58 sono riportate in catasto terreni al foglio 11 con le seguenti particelle:

284 parte, 671 parte.

Per l'attuazione

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 Terlizzi, presentata dal Consorzio Urbanistico EX PIRP nell'ambito della proposta di "variante urbanistica a completamento dell'area Sud del PIRP", 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 del Consorzio Urbanistico EX PIRP o suoi aderenti il permesso di costruire relativo alla variante urbanistica proposto. 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 L.R. n. 12/2008.

Per il rilascio del predetto permesso di costruire, il Consorzio Urbanistico EX PIRP 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 oggetto di intervento, per la realizzazione del corpo di fabbrica destinato ad accogliere le residenze miste con le attività commerciali. =====

Articolo 3): Ai fini perequativi, la ditta attuatrice "Consorzio Urbanistico EX PIRP" dovrà corrispondere al Comune di Bisceglie un contributo straordinario di urbanizzazione che si stabilisce congruo al

_____, 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 L.R. n. 12/2008. =====

Articolo 6): La società "Consorzio Urbanistico EX PIRP", come innanzi rappresentata, si obbliga a corrispondere le indennità per l'espropriazione delle porzioni di suolo ricadenti nell'area oggetto di intervento, che non sono nella sua disponibilità, ovvero i suoli censiti in catasto al foglio 11, p.lle 210, 261, 211, 262, 283, 525, 526, 527, 671, 260, 11146, 280, 404, 488, 836, 1218, strada pubblica, obbligandosi a cedere la parte a standard, al netto dei diritti edificatori, al Comune di Bisceglie.

Articolo 7): La sistemazione dell'area e la realizzazione dei manufatti e degli impianti che il "Consorzio Urbanistico EX PIRP" 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 SCA 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 " Consorzio Urbanistico EX PIRP". =====

Articolo 8): Nei casi di difformità della realizzazione delle opere previste dal permesso di costruire, il Comune contesterà alla società " Consorzio Urbanistico EX PIRP" 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 del " Consorzio Urbanistico EX PIRP". =====

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 - Palmieri Vitantonio - _____
notaio (L.S.)