

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

Via Fragata, 219 - 76011 - BISCEGLIE
tel/fax: 080 3929767 - P. IVA 06384030729

Sito web: studiopus.it

OGGETTO:

PROGETTO DI RITIPIZZAZIONE E RIGENERAZIONE URBANA EX L.R. 12/2008
PER LA REALIZZAZIONE DI EDILIZIA RESIDENZIALE MISTA, CONVENZIONATA,
PUBBLICA (ERS) E PRIVATA CON SISTEMAZIONE DI BACINO DI LAMINAZIONE
A MITIGAZIONE DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO IN VIA PADRE KOLBE,
ALL'INTERNO DELL'AMBITO 4 DEL PIRU

TAVOLA n°:

9

SCALA:

SCALA 1 : 500

ELABORATI:

SCHEMA DI CONVENZIONE

DATA:

Ottobre 2024

Aggiornamento:



IL PROGETTISTA D.D.C.L.

Arch. Giuseppe DE CILLIS



IL COMMITTENTE:

CONSORZIO URBANISTICO PADRE KOLBE

Belmonte Saverio

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 comparenti 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

_____ "Approvazione progetto di rigenerazione urbana ex L.R. 12/2008 e L.R. n. 21/2008 per il completamento dell'ambito 4 del PIRU con la realizzazione di edilizia mista commerciale / residenziale con annessi servizi pubblici presentato dal sig. Belgiovine Damiano quale legale rappresentante del **CONSORZIO URBANISTICO PADRE KOLBE** con sede in Bisceglie alla via Piave n. 7 =====

Belgiovine Damiano, imprenditore, nato a Bari il _____, 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 PADRE KOLBE, 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 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; =====

b) 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 maglia n. 103, 104 e 105 con la destinazione ad attrezzature collettive e di uso collettivo;

c) che le aree ricadenti all'interno della maglia n. 103, 104 e 105 per attrezzature collettive, costituiscono lo standard urbanistico ex D.M. 1444/68 in esubero e pertanto rientrano tra le aree oggetto di rigenerazione urbana; La loro realizzazione resta disciplinata dalle norme tecniche di cui all'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale;

d) che le aree di cui sopra sono state incluse nella perimetrazione del PIRU Programma Integrato di Rigenerazione Urbana, giusta delibera di consiglio comunale n _____,

e) che le aree di cui sopra hanno vista confermata la previsione di aree a standard in esubero da sottoporre a rigenerazione anche dal PUG adottato nel Gennaio 2023

f) Per le aree di cui sopra è possibile attivare la procedura di variante allo strumento urbanistico generale ai sensi della L.R. 12/2008 e 21/2008.

g) che in data _____ è stato costituito il CONSORZIO URBANISTICO PADRE KOLBE con atto _____
=====

h) che le aree facenti parte della perimetrazione del CONSORZIO URBANISTICO PADRE KOLBE sono circa metri quadrati

quarantaduemilacentotrentaquattro (mq. 42134,00) di cui mq 37597 di proprietà dei privati da ritipizzare e mq 4537 di proprietà del Comune di Bisceglie destinate a standard che non saranno ritipizzate bensì ricollocate; di tali aree sono nella piena disponibilità del CONSORZIO URBANISTICO PADRE KOLBE il 72.245 % in quanto di proprietà degli aderenti e in particolare:

- EDILIZIA & RESTAURI S.R.L. è proprietaria del suolo sito in Bisceglie alla via Maiellaro, della consistenza catastale di metri quadrati cinquecentoottantasei (mq.586), distinto nel Catasto Terreni del Comune di Bisceglie in catasto al foglio 19, particella 744, metri quadrati cinquecentoottantasei (mq.586);
- la società EFFETI S.R.L. è proprietaria del suolo sito in Bisceglie alla via padre Kolbe, della consistenza catastale di metri quadrati dodicimilasettantadue (mq.12.072), distinto nel Catasto Terreni del Comune di Bisceglie al foglio 19, particelle: 331, metri quadrati milleottantadue (mq.1.082); 334, metri quadrati duecentosettantatre (mq.273); 321, metri quadrati milleduecentosettantacinque (mq.1.275); 255, metri quadrati quattromila quattrocentosettantaquattro (mq.4.474); 263, metri quadrati tremilaquattrocentosettantatre (mq.3.473); 319, metri quadrati millequattrocentonovantacinque (mq.1.495);
- i signori COSMAI Carlo e De Vincenzo Maria, per la quota indivisa complessivamente pari a due sesti (2/6), il signor COSMAI Giuseppe per la quota indivisa pari a due sesti (2/6) e il signor COSMAI Sergio per la quota indivisa pari a due sesti (2/6), sono comproprietari del suolo sito in Bisceglie alla via Padre Kolbe, della consistenza catastale di metri quadrati dodicimilanovecentootto (mq. 12.908) distinto nel Catasto Terreni del Comune di Bisceglie al foglio 10, particelle: 328, metri quadrati novemilaottocentootto (mq.9.808); 528, metri quadrati duemilasettecentocinquanta (mq. 2.750); 533, metri quadrati trecentocinquanta (mq.350);
- che il signor DI PINTO Mauro è proprietario del suolo sito in Bisceglie alla via Padre Kolbe, della consistenza catastale di metri

quadrati settecentosessantadue (mq.762), distinto nel Catasto Terreni del Comune di Bisceglie al foglio 10, particelle:. 2697, metri quadrati centonovantaquattro (mq.194); 2699, metri quadrati cinquecentosessantotto (mq.568);

- che il signor DI PINTO Giulio è proprietario del suolo sito in Bisceglie alla via Padre Kolbe, della consistenza catastale di metri quadrati settecentosessantadue (mq.762), distinto nel Catasto Terreni del Comune di Bisceglie al foglio 10, particelle:. 2696, metri quadrati centoottantadue (mq.182); 2698, metri quadrati cinquecentottanta (mq.580);

i) Il "CONSORZIO URBANISTICO PADRE KOLBE" è senza finalità di lucro ed ha lo scopo di:

- 1) promuovere la ritipizzazione delle aree ai sensi della L.R. 12/2008, L.R. 18/2019 attenendosi il più possibile alle previsioni urbanistiche proposte dal DPRU (Documento Programmatico di Rigenerazione Urbana) approvato in Consiglio Comunale il 24 maggio 2010, del PUG adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 12 gennaio 2023 e dei nuovi interventi legislativi;
- 2) porre in essere ogni e qualsiasi iniziativa tesa a garantire l'utilizzazione edificatoria dei suoli ricadenti nel comparto urbanistico di che trattasi e, inoltre, tutte quelle opere comunque riconducibili alla predetta edificazione e che non siano eseguibili in maniera autonoma dal singolo proprietario;
- 3) 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;
- 4) rideterminare il contributo straordinario di urbanizzazione (CSU), attraverso quanto previsto dalla L.R. 12/2008 ed in armonia con quanto previsto dalla L.R. 18/2019;

- 5) 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;
- 6) favorire, facilitare e, ove necessario, imporre e/o stabilire gli eventuali scambi di suoli nonché le cessioni o le permuthe delle volumetrie residue e/o necessarie per attuare il conseguente piano di riparto tra i consorziati;
- 7) avviare le procedure di esproprio a proprio favore, 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;
- 8) acquisire immobili e/o cubature da proprietari non aderenti;
- 9) 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;
- 10) gestire, direttamente o per delega, gli spazi e i servizi che non risulteranno di pertinenza dei singoli fabbricati.
- 11) coordinare ogni altra iniziativa idonea al raggiungimento degli scopi statuari.

I) che il **CONSORZIO URBANISTICO PADRE KOLBE** ha presentato al Comune di Bisceglie in data _____ il progetto di sistemazione e ritipizzazione di dette aree su cui si prevede la realizzazione di edifici residenziali con negozi, edilizia ERS e la realizzazione delle seguenti attrezzature di pubblico interesse: a) piazza/area mercatale coperta e servizi con relativo parcheggio pubblico su via Maiellaro; b) Realizzazione di parcheggio pubblico, e parco giochi sul lato nord di via Padre Kolbe; c) aree a verde, viale alberato con pista pedonale e ciclabile, con panchine lungo via Padre Kolbe lato est; d) Bacino di laminazione;

Quanto sopra viene proposto in variante allo strumento urbanistico generale ai sensi della L.R. n. 12/2008 e della L.R. 21/2008;

=====

i) che le aree nella disponibilità del CONSORZIO URBANISTICO PADRE KOLBE oggetto della presente convenzione e sono riportate in catasto terreni al foglio 19, con le seguenti particelle: 331, 334, 321, 255, 263, 319, 744, 328, 528, 533, 1353, 2696, 2697, 2698, 2699

l) 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 19, con le seguenti particelle: 129, 1859, 1860,

m) che le aree di proprietà del comune da ricollocare, oggetto della presente convenzione e sono riportate in catasto terreni al foglio 19, con le seguenti particelle: 745, 2611, 2612, 808;

m) 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 presentata dal CONSORZIO URBANISTICO PADRE KOLBE nell'ambito della proposta di "ritipizzazione" a completamento delle aree che si affacciano su via Padre Kolbe, 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 PADRE KOLBE o suoi aderenti il permesso di costruire relativo al programma di rigenerazione urbana 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 e L.R. n. 21/2008.

Per il rilascio del predetto permesso di costruire, il CONSORZIO URBANISTICO PADRE KOLBE si impegna preliminarmente a far redigere il progetto esecutivo delle opere a cedersi 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 cedersi 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 e in ottemperanza della legge regionale del 30 aprile 2019, n. 18, la ditta attuatrice "CONSORZIO URBANISTICO PADRE KOLBE" dovrà corrispondere al Comune di Bisceglie un contributo straordinario di urbanizzazione che si stabilisce congruo ovvero _____ così come meglio descritto nella TAV 1 e dagli elaborati grafici del 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, Il CONSORZIO URBANISTICO PADRE KOLBE 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 della L.R. n. 12/2008 e L.R. n. 21/2008. =====

Articolo 6): La società "CONSORZIO URBANISTICO PADRE KOLBE", 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 19, p.lle 129, 1859, 1860, 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 PADRE KOLBE" si impegna a cedere al Comune di Bisceglie, di cui alla presente convenzione, dovranno essere agibili; il Comune procederà alle verifiche di conformità delle opere eseguite agli elaborati approvati. L'agibilità avverrà mediante 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 PADRE KOLBE".

=====

Articolo 8): Nei casi di difformità della realizzazione delle opere previste dal permesso di costruire, il Comune contesterà alla società "CONSORZIO URBANISTICO PADRE KOLBE" 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 PADRE KOLBE". =====

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 - Belgiovine Damiano - _____
notaio (L.S.)