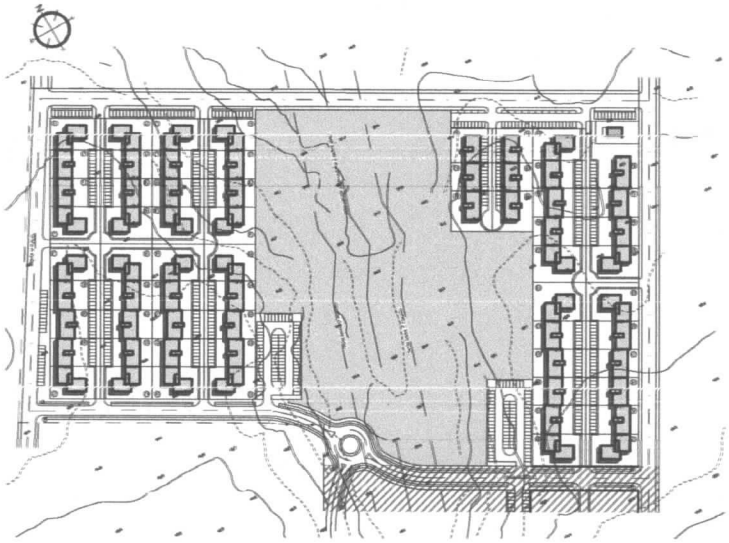
Comune di Triggiano

Provincia di Bari

PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Zona di espansione C1- Torre di Perris



Progettisti: Prof. Ing. Gian Carlo CASANOVA

Dott. Ing. Francesco NITTI

Dott. Ing. Francesco P. FALCONETTI

Dott. Arch. Valentina MARUCCI

elaborato

SCHEMA DI CONVENZIONE

tavola

16

scala

data

Comune di Triggiano
Provincia di Bari

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISICA
Piano di lottizzazione in zona di nuova espansione "C1"
Torre di Perrris

PREMESSO

- che i signori sotto elencati sono rispettivamente proprietari dei suoli in Triggiano a fianco di ciascuno individuati con i relativi dati catastali:
  - sig. ..... nato a ..... e residente in ..... codice fiscale ..... , partita ..... , foglio ..... , particelle ..... , avente una estensione di ..... mq tutti compresi nella maglia Torre di Perris
  - sig. ..... nato a ..... e residente in ..... codice fiscale ..... , partita ....., foglio , particelle ..... , avente una estensione di ..... mq di cui ..... mq compresi nella maglia Torre di Perris;
  - sig. ..... ecc. ecc.;
  - sig. ..... ecc, ecc.;
- che i sigg. proprietari sopra elencati hanno presentato all'Amministrazione Comunale un Piano di Lottizzazione, redatto dagli ingegneri Gian Carlo Casanova, Francesco Nitti, Francesco Falconetti ed arch. Valentina Marrucci, in data ..... protocollo n° ..... esteso a due maglie del P.R.G in località Torre di Perris per una estensione di mq ..... ;
- che il Piano di Lottizzazione risulta conforme alle previsioni del Piano Regolatore Generale del Comune di Triggiano, delle Norme Tecniche di Esecuzione dello stesso P.R.G. e del Regolamento Edilizio Comunale vigente;
- che, per l'attuazione del piano di Lottizzazione, è prevista la destinazione del ..... % dei volumi residenziali ai piani di Edilizia Residenziale Pubblica ex art 3 della legge 167/1962 (sovvenzionata, convenzionata, agevolata) nel rispetto del parametro minimo stabilito dall'art. 2 della legge n. 10/1977 e di quanto previsto dalla delibera di C.C. n. ..... del ..... ;
- che il Piano di Lottizzazione, previo parere favorevole del Dirigete del Settore Assetto del Territorio del Comune, corredato di ogni scheda di controllo, è stato adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. ..... del ..... ;
- che il suddetto Piano di Lottizzazione, assoggettato a tutte le formalità di cui all'art. 21 della L. R. n. 56/80, è stato approvato in via definitiva dal Consiglio Comunale con delibera n° ..... del ..... ;
- che l'art. 97 "*Zona di espansione C. Norme generali*" delle N.T.E del P.R.G. del Comune di Triggiano prescrive , al quarto comma, che. "*Tutte le zone di nuova urbanizzazione, cosi come previste nelle tavole di P.R.G., sono soggette, nell'attuazione, al sistema del Comparto*";
- che nell'art. 11 "*Comparto*" delle N.T.E. del P.R.G. del Comune di Triggiano introduce il sistema del Comparto così come definito dall'art. 15 della legge regionale n. 6 del 1979;
- che, pertanto, la presente convenzione viene stipulata ai sensi del citato art. 15 della L.R. n.6/1979; e di tutte le altre norme ad essa applicabili;
- che l'art. 15 della legge 6/1979 dispone :
  - al settimo comma: "*Il Sindaco , entro 30 giorni dall'avvenuta approvazione dello strumento urbanistico attuativo, notifica ai proprietari e/o aventi titolo interessati il provvedimento medesimo, indicando le modalità di esecuzione del comparto ed i termini entro cui dovranno dichiarare se intendono, da soli o riuniti in Consorzio, eseguire le opere programmate previa stipula di apposita convenzione*";

- all'ottavo comma: "*Decorso il termine suindicato, il Comune procede all'esecuzione d'ufficio del Comparto anche a mezzo di esproprio, nei confronti dei proprietari e/o degli aventi titolo che non abbiano assentito al Comparto*";

- che i signori ..... proprietari dei suoli ricadenti nella maglia Torre di Perris di cui alla presente convenzione, pur essendo stati interpellati nei modi e nei termini di legge, non hanno aderito alla presente atto;

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

l'anno ..... il giorno ..... del mese di ..... dinanzi a me Notaio ..... iscritto al collegio notarile di ....., senza l'assistenza di testimoni per espressa rinuncia delle parti e con mio consenso, sono comparsi:

1) da una parte l'ing. Felice Rubino, Dirigente del Settore Assetto del Territorio del Comune di Triggiano, il quale dichiara di agire nel presente atto non in proprio ma in nome e per conto dello stesso Comune - codice fiscale n° - in seguito denominato semplicemente "Comune";
2) e dall'altra parte i Sigg. ..... in seguito denominati "lottizzanti" (o in alternativa "compartisti" se è stato costituito il Comparto);

tra le parti si conviene e si stipula quanto segue, con riserva delle approvazioni di legge per quanto concerne l'Amministrazione Comunale ma in modo fin d'ora definitivamente impegnativo, per quanto concerne i lottizzanti (compartisti).

Art. 1 Disposizioni Preliminari
Le premesse fanno parte integrante della presente convenzione.

Art. 2 Oggetto della Convenzione
I lottizzanti (compartisti) si obbligano, per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, a dare esecuzione al Piano di Lottizzazione Torre di Perris allegato al presente atto, impegnandosi ad attuarlo in ogni sua parte in conformità agli elaborati di progetto, alle norme tecniche di attuazione nonché alle norme di cui alla presente convenzione.

Art. 3 Aree per le Opere di Urbanizzazioni Primarie
I lottizzanti (compartisti) si obbligano, per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere all'atto della stipula della presente convenzione, a titolo gratuito, al Comune l'area necessaria per le opere di urbanizzazione primaria. La predetta area sarà caricata in catasto al nome del cessionario Comune di Triggiano con i seguenti dati:

- foglio ..... particelle ..... are ..... giusto tipo di frazionamento redatto da ..... ed approvato dall'U.T.E. di Bari in data ..... n° di protocollo che nel presente atto si allega sotto la lettera ... ;
- foglio ..... particelle ..... are ..... ecc. ecc.

indicata in colore rosso nella planimetria allegata alla presente convenzione sotto la lettera .....

Art. 4 Aree per le Opere di Urbanizzazioni Secondarie
I lottizzanti (compartisti) si obbligano, per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere all'atto della stipula della presente convenzione, a titolo gratuito, al Comune l'area necessaria per le opere di urbanizzazione secondaria. Detta area, come indicata nel progetto di lottizzazione, ha una superficie di ..... mq ed è destinata a standard secondo quanto disposto dal D.M. 2 aprile 1968 n° 1444. La predetta area sarà caricata in catasto al nome del cessionario Comune di Triggiano con i seguenti dati:

- foglio ..... particelle ..... are ..... giusto tipo di frazionamento redatto da ..... ed approvato dall'U.T.E. di Bari in data ..... n° di protocollo che nel presente atto si allega sotto la lettera .....;
- foglio ..... particelle ..... are ..... ecc. ecc.

indicata in colore verde nella planimetria allegata alla presnte convenzione sotto la lettera ..... .

Art. 5 Aree destinate all'Edilizia Residenziale Pubblica

I lottizzanti (compartisti) si obbligano, per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere, all'atto della stipula della presente convenzione, l'area individuata in planimetria con colore ..... riveniente dalla individuazione della quota insediativa di Edilizia Residenziale Pubblica affinchè il Comune la destini alla suddetta realizzazione di E.R.P. (sovvenzionata, agevolata, convenzionata), in base alle procedure di assegnazione approvate con atto di C.C. n. ..... del ..... .

La presente cessione avviene al prezzo equivalente all'indennità di esproprio e verrà corrisposta dal Comune ai lottizzanti (compartisti privati) entro gg ..... da quello di versamento che sarà effettuato dai soggetti attuatori-assegnatari dei lotti ricadenti nella perimetrazione delle aree cedute.

A tal fine si conviene che il prezzo di cessione delle menzionate aree sarà determinato in base alle vigenti disposizioni di cui all'art. 37 del T.U. 08.06.2001 n. 327, come modificato dall'art. 2, comma 89 e 90, della legge 24.12.2007, n. 244.

Art. 6 Aree dei proprietari non aderenti alla convenzione

Come prescritto dal nono comma dell'art. 15 della legge regionale n° 6/1979 "*le aree e gli immobili espropriati* " ai proprietari compresi nella lottizzazione che non hanno assentito al Comparto nei termini stabiliti, " *vengono acquisiti al patrimonio del Comune, conservando la destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico vigente e sono utilizzati a norma dell'art. 13 - comma sesto - della presente legge, ovvero a norma dell'at. 15 - comma terzo - della legge n. 10 del 28.01.1977*", ovvero a norma dell'art. 23 della legge 17.08.1942 n° 1150.

Qualora sia stato costituito consorzio tra i proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore degli immobili compresi nel piano di lottizzazione, alle aree dei proprietari non aderenti alla convenzione si applicano le disposizioni dell'Art. 27, comma 5, della legge 01.08.2002 n. 166".

Nota:

- la *destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico vigente* all'atto del convenzionamento è quella di lotto edificatorio;
- lo strumento urbanistico vigente all'atto del convenzionamento è Il Piano di Lottizzazione della maglia Torre di Perris che verrà approvato dal C.C. di Triggiano prima della presente convenzione; come ben precisato nella premessa a pag. 1;
- le parti in corsivo riportano integralmente l'ultimo comma dell'art. 15 della legge regionale n. 6/1979;
- l'art. 15 citato, dal titolo "Comparti e Consorzi", disciplina le procedure propedeutiche alla formazione degli atti convenzionatori;
- l'art. 27, secondo comma, della legge urbanistica regionale n. 56/80 recita: "*il Piano di lottizzazione viene adottato ed approvato con la disciplina fissata dall'art. 15 della legge regionale 12.02.1979 sui comparti*".

Art. 7 Opere di urbanizzazione primaria

I lottizzanti (compartisti) si obbligano, per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, alla realizzazione, per la parte di loro competenza, a propria cura e spese, le opere di urbanizzazione primaria interne all'area lottizzata e di seguito descritte:

- strade veicolari previste dal Piano Regolatore Generale, marciapiedi, piste ciclabili e relative fasce protettive a verde;

- parcheggi pubblici;
- rete idrica per l'acqua potabile;
- fognatura per acque meteoriche (fogna bianca);
- fognatura per acque nere;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica con cabine di trasformazione da media tensione a bassa tensione;
- rete di illuminazione pubblica completa di apparecchi illuminanti;
- rete di distribuzione del gas;
- rete telefonica fissa.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria presentati dai lottizzanti, (compartisti) unitamente al relativo cronoprogramma di esecuzione, ed approvati dal Comune con delibera della Giunta, sono allegati alla presente convenzione sotto la lettera ..... .
Le esecuzioni delle stesse opere è sottoposta a controllo dell'Ufficio Tecnico Comunale a cui compete inoltre il collaudo delle stesse.
Le opere di urbanizzazione primarie potranno essere realizzate gradualmente nel termine massimo di anni tre, salvi termini inferiori fissati da cronoprogrammi per stralci funzionali.
La manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione primaria sarà a totale carico dei lottizzanti (compartisti privati) e dei soggetti attuatori-assegnatari dell'E.R.P.- sempre per le quote percentuali di loro competenza - fino al momento della cessione gratuita al Comune delle opere stesse.

Art. 8 Garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionali
Nel caso di costituzione del Consorzio, a garanzia della esecuzione e della idoneità delle opere in questione e per la parte che a loro compete, i consorziati proprietari dei lotti compresi nell'area per l'edilizia privata, depositano una polizza fidejussoria dell'importo di euro ..... (pari agli oneri di urbanizzazione relativi ai lotti in proprietà, determinati secondo i costi indicati nei progetti esecutivi e secondo la ripartizione percentuale riportata nella tabella ..... della tav. ..... del Piano di Lottizzazione).
Analoghe garanzie dovranno essere fornite dai soggetti attuatori-assegnatari dell'E.R.P.
Tali polizze saranno svincolate dopo il completamento ed a seguito di dichiarazione di idoneità delle opere rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale che dovrà comunque intervenire entro 30 gg. dalla data della comunicazione di avvenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione.

Nel caso di costituzione del Consorzio e di mancata o parziale esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e/o di non idonea esecuzione, i consorziati autorizzano il Comune a disporre delle somme versate dal fidejussore nel modo più ampio, con rinuncia espressa di ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata, restando comunque obbligati per l'eventuale eccedenza pagata dal Comune di Triggiano. Tale eccedenza di spesa, nel caso di mancato rimborso nel termine di sessanta (60) giorni dalla notifica della richiesta, fatta anche ad uno solo degli obbligati, sarà recuperata con la procedura coattiva prevista per la riscossione delle entrate patrimoniali.
Fino a quando il Comune non avrà recuperato le somme spese in eccedenza, rispetto a quanto garantito e versato con la fidejussione, non saranno rilasciati i rimanenti permessi di costruire, relativi al Piano di Lottizzazione, da chiunque richieste.

La mancata costituzione del Consorzio comporterà la diretta realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte del Comune e la corresponsione del relativo costo, come riveniente da progetti esecutivi, salvo conguaglio successivo al collaudo.
Il pagamento del predetto costo avverrà in tre rate semestrali di eguale importo di cui la prima versata contestualmente alla stipula della presente convenzione.

Art. 9 Oneri di opere di urbanizzazione secondaria

I lottizzanti (compartisti) si obbligano, per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, a versare la quota di contributo per le opere di urbanizzazione secondaria al momento del rilascio dei permessi di costruire.

Analogamente i soggetti attuatori-assegnatari dell'E.R.P. sono obbligati al versamento dello stesso contributo e con le medesime modalità.

Detta quota, determinata in ..... euro/mq al momento della stipula della presente convenzione, ma suscettibile di aggiornamento e/o modifiche, sarà versata nella entità e con le modalità in vigore al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire.

Art. 10 Collaudo delle opere di urbanizzazione

Ultimate le opere di urbanizzazione, i lottizzanti (compartisti) per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo e gli assegnatari dell' E.R.P. presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate dal Comune ed a spese degli operatori che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta nella misura stabilita dalla vigente normativa in materia di prestazioni professionali, oltre agli oneri accessori e connessi.

Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro tre mesi dall'avvenuta dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, o non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole, a meno che negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.

Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione dei progetti esecutivi di cui all'art. 6 della presente convenzione e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali delle reti e degli impianti (reti idriche, fognarie, gas, elettriche, telefoniche). In difetto il Comune, previa diffida agli operatori, può provveder d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici all'uopo incaricati; tale adempimento resta obbligatorio nel caso di approvazione tacita del collaudo.

Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione autonomamente funzionale, a richiesta motivata degli operatori o a richiesta dello stesso Comune. Ai collaudi parziali non si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo.

Art. 11 Tempi di realizzazione del P.d.L.

Il termine massimo per l'ultimazione degli edifici è di anni 10 (dieci) dalla stipula della presente convenzione..

Gli interventi edilizi nei singoli lotti compresi nel piano di lottizzazione potranno essere effettuati con progetti singoli e concessioni distinte, ma con obbligo a uniformarsi alle norme tecniche di attuazione comprese nel piano stesso.

Art. 12 Permesso di costruire

Il rilascio del Permesso di costruire è subordinato alle seguenti condizioni essenziali:

a) versamento del contributo di cui al combinato disposto degli articoli 3 e 5 della legge 28 gennaio 1977 n° 10. Tale versamento sarà costituito dalla quota di urbanizzazione secondaria di cui al precedente art. 7 nella entità e con le modalità in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire;
b) determinazione del contributo di cui al combinato disposto degli articoli 3 e 6 della legge 28 gennaio 1977 n° 10, da versarsi con le modalità e garanzie in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire;

c) deposito degli atti di vincolo (garage, parcheggio) ai sensi delle disposizioni di legge e di regolamento o comunque richiesti dall'Amministrazione Comunale al momento del rilascio del permesso di costruire.

Resta salva la facoltà del titolare del permesso di costruire di richiedere l'esonero dal versamento del contributo di cui alla lettera b) del presente articolo previa stipula dell'apposita convenzione prevista dall'articolo 37 della Legge Regionale n° 6 del 12 febbrario 1979, integrata e modificata dalla Legge Regionale n° 66 del 31 ottobre 1979.

Art. 13 Tracciamenti strade e lotti

I lottizzanti (compartisti) si obbligano, per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, a tracciare a propria cura e spese le strade, la delimitazione dei lotti per l'edilizia privata e quant'altro attiene al piano stesso, relativamente alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Art. 14 Atti di vendita

Negli atti di vendita di suoli o di unità immobiliari da realizzare comprese nella lottizzazione oggetto della presente convenzione, dovranno essere incluse le clausole concernenti gli obblighi, da parte degli acquirenti, di adempiere a tutto quanto previsto nel presente atto.

Art. 15 Garanzie sulle aree delle urbanizzazioni primarie e secondarie

I lottizzanti (compartisti) dichiarano e garantiscono che i terreni oggetto della cessione di cui agli art. 3 e 4 del presente atto (aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria) hanno tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco del Comune di Triggiano, che qui si allega sotto la lettera ....., e che fino ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tale terreno, che non è stata fino ad oggi trascritta nei registri immobiliari alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata.

Art.16 Spese

Le spese di stipula, registrazione e trascrizione del presente atto ed altre eventuali sono a carico dei lottizzanti (compartisti), i quali chiedono di avvalersi di tutte le agevolazioni fiscali previste dalla normativa in vigore.

Art. 17 Norme finali

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi e regolamenti sia generali che comunali in vigore e, in particolate, alla legge urbanistica 17.08.1942 n° 1150 e successive modificazioni, alla legge regionale 12.02.1979 n° 6 modificata ed integrata dalla legge regionale 31.10.1979 n° 66 e dalla legge regionale 08.03. 1985 n° 6, ed alla legge regionale 31.05.80 n° 56.

Art. 18 Gli elaborati del P.D.L.

Il progetto del piano di lottizzazione è costituito dai seguenti elaborati che fanno parte integrante del presente atto:

1.	Stralcio del P.R.G. Zonizzazione.	1:2000
	Stralcio del P.R.G. Comparti Urbani.	1:5000
	Stralcio del progetto rete fognaria pluviale.	1:2000
	Rappresentazione su mappa catastale.	1:2000
	Rappresentazione del P.d.L. nella scala del P.R.G.	1:5000
2.	Documentazione fotografica	
3.	Zonizzazione	1:500
4.	Viabilità	1:500

5.	Divisione i lotti. Calcolo superfici.	1:500
6.	Lottizzazione su mappa catastale	1:1000
7.	Lotti edificatori con ingombro planimetrico degli edifici. Distanze dai confini e da strade	1:500
8.	Lotti edificatori. Sagome di massimo ingombro	1:500
9.	Disposizione planovolumetrica	1:500
10.	Lottizzazione su rilievo areofotogrammetrico	1:500
11.	Profili altimetrici	1:500
12.	Tipi edilizi	1:200
13 a	Servizi canalizzati: rete idrica, rete fogna nera, rete fogna bianca;	1:1000
13 b	Servizi canalizzati: rete distribuzione energia elettrica, rete illuminazione pubblica	1:1000
13 c	Servizi canalizzati: rete gas, rete telefonica	1:1000
13.	Ripartizione percentuale utili ed oneri (art. 27 legge regionale 56/80)	
14.	Relazione. Norme tecniche di attuazione	
15.	Schema di convenzione	

Letto, confermato e sottoscritto

Triggiano lì