

STUDIO TECNICO D' INGEGNERIA

ING. MICHELE CIOTTI

Viale Ofanto n. 221/A - 71121 FOGGIA

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA AI SENSI DELL'ART
21 DELLA LEGGE REGIONALE PUGLIA 56/80 DI AREE DA DESTINARE AD
ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI TIPO ARTIGIANALE IN ZONA "D1" DEL
VIGENTE P.R.G.**

Committente: Sig. Matteo SGARRO

Il progettista: Ing. Michele CIOTTI

Elaborato:

TAV. R2

SCHEMA DI CONVENZIONE

Foggia, lì Luglio 2022

COMUNE DI CARAPELLE

PROVINCIA DI FOGGIA

REP. N.

REPUBBLICA ITALIANA

CONVENZIONE URBANISTICA

L'anno duemilaventidue, addì _____ del mese di _____

(.../.../2022), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor,

segretario comunale del Comune di Carapelle, competente ai sensi dell'articolo 97,

comma 4, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 si sono costituiti il

Sig.:

SGARRO Matteo, nato a Carapelle il 05/11/1967 ed ivi residente in via Enrico

Berlinguer n. 3, con codice fiscale SGR MTT 67S05 B724R, in qualità di

proprietario di un'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Carapelle

(provincia di Foggia), individuata ai mappali nn. 2972, 3009, 2667, 2668, 2669,

2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 2681, 2682, 2685,

2688, 2689, 2690, 82 (parte), 2991, 3033, 2993, 2378, 1420 (parte), 2684, 2687,

2695, 2694, 2683, 2686 del foglio n.6 del N.C.T.;

soggetto nel seguito del presente atto denominati semplicemente «soggetto

attuatore» o «lottizzante», da una parte;

e, nato a il in qualità di

responsabile dell'Ufficio Urbanistica-Edilizia pro-tempore del Comune di Carapelle,

che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4,

comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2

e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato

con provvedimento del Sindaco prot. n., nel seguito del

presente atto denominato semplicemente «Comune», Codice Fiscale 81000730713

PREMESSO

- Che le aree in oggetto del Piano di lottizzazione hanno una superficie totale territoriale di mq 87.381,00 e sono tipizzate nel vigente Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 4099, in data 27/09/1995 come *zona omogenea* << *DI*> le cui particelle richiamate in premessa, che per comodità vengono nuovamente riportate, risultano le seguenti: 2972, 3009, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 2681, 2682, 2685, 2688, 2689, 2690, 82 (parte), 2991, 3033, 2993, 2378, 1420 (parte), 2684, 2687, 2695, 2694, 2683, 2686 del foglio n.6 del N.C.T. come attestato dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 07/10/2021 prot. n. 6694 a firma del responsabile del III settore tecnico del comune di Carapelle che si allega alla lettera “A”.
- Che sull’area grava il vincolo di zona sismica e che pertanto, prima dell’inizio dei lavori dovrà essere acquisita l’autorizzazione dall’Ufficio Sismico Provinciale ai sensi dell’articolo 94 del D.P.R. 380/2001.
- Che, oltre a quanto descritto ai punti precedenti, sull’area edificabile non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

VISTI

A) La domanda di autorizzazione a lottizzare, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. _____ del _____, ai sensi dell’art. 21 della legge regionale 56/80;

;

B) La deliberazione del Consiglio comunale n. __, in data _____, esecutiva, con la quale veniva adottato il piano di Lottizzazione;

C) L'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del piano di lottizzazione, nelle forme di legge.

I comparenti della cui identità io ufficiale rogante sono certo, con il mio consenso, avendo i requisiti di legge rinunciano alla presenza dei testimoni e mi chiedono di ricevere il presente atto.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. Il soggetto attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi, meglio precisati al successivo art. 11 comma 1 della presente convenzione, precisando che il presente atto è da considerarsi per lui vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

2. Il comune si impegna ad assumere gli impegni, meglio precisati al successivo art. 11 comma 2 della presente convenzione;

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.

1. Il soggetto attuatore è obbligato in solido per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo e pertanto si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal soggetto attuatore con la presente convenzione, si trasferiscono anche gli eventuali futuri acquirenti e ciò indipendentemente

da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo;

2. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal soggetto attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione;

3. La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi alla stessa.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di comunicazione al soggetto attuatore dell'avvenuta approvazione definitiva del progetto, intesa come esecutività della relativa deliberazione, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione;

2. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di 10 (dieci) anni ai sensi dell'art 37 delle legge Regionale n. 56/80;

3. In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità prima o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse.

ART. 4 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione sono eseguite direttamente dal soggetto attuatore, a propria cura e spese, in conformità ad apposito progetto esecutivo già

presentato al Comune;

2. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche, di cui al D.lgs 12/04/2006 n.163 e successive modifiche e integrazioni, ovvero titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo, di cui agli articoli 2, 3 e 6 del decreto legislativo 17 marzo 1995, n. 158. Tali opere sono eseguite dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico del soggetto attuatore .

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Il soggetto attuatore assume a proprio totale carico gli oneri, per la esecuzione delle opere, ivi inclusi anche gli allacciamenti alle reti pubbliche urbane, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di piano e di seguito descritte:
 - Verde e parcheggio;
 - Pubblica illuminazione ;
2. Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con le modalità previste dalla «Direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo» impartita dal Ministero dei lavori pubblici il 3 marzo 1999 (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 58 in data 11 marzo 1999);
3. Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui al titolo III, capi III e IV e all'allegato 5 del decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152, nonché delle

altre norme da questo richiamate.

ART. 6 - DIMENSIONAMENTO DI AREE A STANDARD

1. Ai sensi dell'articolo 45 delle N.T.A. del vigente PRG le aree a standard che competono al piano, sono così quantificate:

Superficie territoriale (S.t.)	mq	87.381,000
Volume edificabile	mc	63 544,80
Aree a standards art. 5 dm 1444/68	mq	7.950,00

2. In relazione all'attuazione delle previsioni del Piano Regolatore Generale, alle esigenze manifestate con l'approvazione del progetto, all'interno di quest'ultimo sono reperite direttamente aree a standard ordinario ai sensi del comma 1, per una superficie netta di mq 7.950,00

ART. 7 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI

CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle opere di urbanizzazione primaria da eseguirsi a cura e spese del soggetto attuatore e dei relativi oneri accessori, per quanto di propria competenza, ammonta a € (euro/00);
2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il soggetto attuatore presta adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% di quello previsto al comma 1, con polizza fideiussoria n. in data emessa da per euro con scadenza incondizionata fino al, salvo proroga;
3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole certificato di

regolare esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta del soggetto attuatore, 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;

4. La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta del soggetto attuatore, quando essi abbiano assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'articolo 7 e tale circostanza sia adeguatamente provata mediante l'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati;

5. 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. In ogni caso il soggetto attuatore è obbligato in solido tra di loro. 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;

6. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e

conservazione a cura del soggetto attuatore di cui all'articolo 14, comma 1, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

ART. 8 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. L'efficacia dei permessi di costruire o delle denunce di inizi attività, in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata al pagamento del contributo per opere di urbanizzazione secondaria, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire o della presentazione della denuncia di inizio attività.

2. Per le costruzioni previste nel presente piano il contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione di cui al comma 2 dell'art. 16 e dell'art. 19 del D.P.R. n.380/2001 non è dovuto in quanto già assolto con la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e con il pagamento diretto degli oneri di urbanizzazione secondaria così come previsto agli artt. 5 e 8 della presente convenzione.

ART. 9 - VARIANTI

1. E' consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planovolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano di lottizzazione, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica;

2. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente,

proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

ART. 10 - COLLAUDO

1. Ultimate le opere di urbanizzazione primarie, il soggetto attuatore presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione. Le opere sono collaudate a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale.
2. Qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro tre mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, ovvero non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole.

ART. 11 - CESSIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE E DI

STANDARD

- 1 **Cessione delle aree dal soggetto attuatore al Comune.** Il soggetto attuatore si obbliga con la firma della convenzione, sin d'ora a cedere le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature pubbliche (standard) come riportate negli atti tecnici della lottizzazione e sono cedute in forma gratuita al Comune come riportate nella tav 5 del Piano di Lottizzazione di cui al foglio 6 p.lle _____ per complessivi mq 7.950,00 come meglio rappresentate nella tav. 4 c del Piano di lottizzazione;
2. **Cessione onerosa delle aree dal comune al soggetto attuatore.** Il comune si impegna a cedere le aree ricadenti al Foglio 6, p.lle _____ per complessivi mq 12.073,00 come meglio rappresentata nella TAV. 4b allegata al Piano di Lottizzazione, e ad acquisirne le suddette 7.950,00mq. Il soggetto attuatore si obbliga con la firma della convenzione, a pagare la differenza tra le aree acquisite e le cedute per complessivi 4.123,00 mq.

Il valore venale delle aree come sopra identificate, è stato valutato dall'Ufficio con apposita relazione peritale dal Responsabile dell'ufficio

Tecnico Comunale, depositata in data _____ prot. ____ che ha determinato il valore venale delle aree da cedere a titolo oneroso in € _____;

Le stesse oggetto di cessione e di acquisizione di cui al punto 1 e 2 del presente capitolo, sono identificate nel frazionamento catastale, redatto dall'ing. _____ e approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale di Foggia in data _____ al numero, come segue:

3. Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

4. La cessione delle aree è fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il piano e con la convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che il soggetto attuatore possa opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.

ART. 12 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE

OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune, resta a carico del soggetto attuatore sino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, sino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 12, comma 2.

2. Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui

all'articolo 12, comma 2, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo.

ART. 13 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

Il Piano di Lottizzazione è parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Il Comune e il soggetto attuatore, in pieno accordo, stabiliscono che tutti gli atti di cui al comma 1, quali atti pubblici allegati alla delibera di approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

ART. 14 - SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del soggetto attuatore .

ART. 15 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Il soggetto attuatore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. Il soggetto attuatore autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore Generale, trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342, per cui le cessioni delle

aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

Questo atto viene da me letto alle parti, che lo approvano ed in segno di accettazione lo sottoscrivono unitamente a me Ufficiale Rogante.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

Il soggetto attuatore :

Il Comune di Carapelle:

L'ufficiale rogante:

Carapelle, li