

CONVENZIONE URBANISTICA  
REPUBBLICA ITALIANA  
COMUNE DI MARUGGIO

**Oggetto: schema di convenzione per il regolamento dei rapporti tra Comune e soggetto attuatore per l'esecuzione di un Piano Urbanistico Esecutivo (PUE) ricadente in zona "Omogenea del tipo Bq" del vigente Pdf – proprietà "Longo AdolfoAlfredo, Longo Chiara, Longo Serena"-**

L'anno duemilaventiquattro il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ in Maruggio nella Casa Comunale, dinanzi a me ....., nella qualità di Segretario Comunale, autorizzato dalla legge a rogare i contratti nell'interesse del Comune, si sono personalmente costituiti i sigg.:

**1)Ing. Magrini Paolo**, nato a \_\_\_\_\_ (.....) il \_\_\_\_\_ e residente in \_\_\_\_\_ alla Piazza/via\_\_\_\_\_n.\_\_\_\_, C.F.: \_\_\_\_\_, Responsabile dell'Ufficio Urbanistica ed Edilità del Comune di Maruggio, che dichiara di costituirsi ed agire, nel presente atto, in nome e per conto del Comune di Maruggio (P. IVA ..... ) e come tale in legale rappresentanza del predetto Comune abilitato a quanto infra ai sensi del vigente Statuto Comunale come il costituito dichiara che si sono costituiti:

**2)Sigg. :**

- 1. Longo Adolfo Alfredo;**
- 2. Longo Chiara;**
- 3.Longo Serena;**

nominati nel presente atto "lottizzante".

Dell'identità personale dei costituiti io Segretario comunale sono certo.

Gli stessi, d'accordo tra loro e con il mio consenso, alla presenza dei testimoni, come sopra generalizzati, mi chiedono di ricevere il presente atto col quale convengono, quanto segue:

**P R E M E S S O**

Il Piano di Lottizzazione riguarda terreni nelle disponibilità dei seguenti proprietari, ricadenti nella zona omogenea Bq ed in particolare le aree individuate in N.C.T. al Fg. 34 particelle:

- 2103 sup. catastale ha 0 are 01 ca 05 – sup. da lottizzare ha 0 are 01 ca 05;
- 2104 sup. catastale ha 0 are 01 ca 74 – sup. da lottizzare ha 0 are 01 ca 74;

- 2105 sup. catastale ha 0 are 01 ca 17 – sup. da lottizzare ha 0 are 01 ca 17;
- 2114 sup. catastale ha 0 are 00 ca 72 – sup. da lottizzare ha 0 are 00 ca 72;
- 1705 sup. catastale ha 0 are 01 ca 12 – sup. da lottizzare ha 0 are 01 ca 12;
- 2106 sup. catastale ha 0 are 02 ca 90 – sup. da lottizzare ha 0 are 02 ca 90;
- 2107 sup. catastale ha 0 are 03 ca 50 – sup. da lottizzare ha 0 are 03 ca 50;
- 2108 sup. catastale ha 0 are 03 ca 20 – sup. da lottizzare ha 0 are 03 ca 20;
- 2109 sup. catastale ha 0 are 03 ca 25 – sup. da lottizzare ha 0 are 03 ca 25;
- 2110 sup. catastale ha 0 are 03 ca 30 – sup. da lottizzare ha 0 are 03 ca 30;

per una superficie complessiva di mq. **2.195,00.**

- che nel programma di fabbricazione, adottato dal Comune di Maruggio con deliberazione del Consiglio Comunale n. 59 del 29/04 /1974 ed approvato dalla Regione Puglia con deliberazione n. 4016 dell' 01 /08 /1975, l'area predetta è normata e tipizzata come zona omogenea “Bq”;
- che la normativa del predetto strumento urbanistico generale, così come modificata in sede di approvazione regionale, prevede la necessità di strumento urbanistico esecutivo esteso a tutta la zona edificatoria “Bq”;
- che i lottizzanti hanno presentato una proposta di PUE delle aree incluse nella zona omogeneaBq d'interventourbanistico preventivo, in attuazione delle tipizzazioni del P. di F.
- che la lottizzazione è stata esaminata con parere favorevole del Responsabile del servizio urbanistica ed edilizia su relazione e scheda urbanistica predisposte dal Tecnico convenzionato ex art. 53 L.R. 56/80 ed è stata approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_ innanzi citato;
- che gli elaborati della lottizzazione in tal modo adottata ed approvata sono costituiti:

TAV. RT	RELAZIONE TECNICA	
TAV. RF	RELAZIONE FINANZIARIA	
TAV. NTA	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	
TAV. SC	SCHEMA DI CONVENZIONE	
TAV. RG	RELAZIONE GEOLOGICA	
TAV. VI	VALUTAZIONE DI INCIDENZA	
TAV.01	PLANIMETRIE	1:VARIE
TAV.02	INQUADRAMENTO URBANISTICO	1:5.000
TAV.03	STRALCIO CATASTALE	1:2.000
TAV.04	PPTR	1:2.000

TAV.4.1	PPTR - SOVRAPPOSIZIONE “TERITORI COSTIERI”	1:2.000
TAV.4.2	PPTR - SOVRAPPOSIZIONE “BOSCHI”	1:2.000
TAV.4.3	PPTR – SOVRAPPOSIZIONE “FASCIA RISPETTO BOSCHI”	1:2.000
TAV.05	PAI	1:2.000
TAV.06	USO DEL SUOLO - REPORT FOTOGRAFICO	1:2.000
TAV.07	URBANIZZAZIONI ESISTENTI	1:2.000
TAV.08	RILIEVO STATO DEI LUOGHI - PROFILO DEL TERRENO	1:2.000
TAV.09	DEFINIZIONE AREE LIBERE SU AEROFOTOGRAMMETRIA	1:2.000
TAV.10	DESTINAZIONE D'USO AREE DI PIANO	1:1.000
TAV.11	PLANOVOLUMETRICO	1:1.000
TAV.12	IPOTESI PIANIFICATORIA REALISTICA	1:1.000
TAV.13	PLANIMETRIA QUOTATA	1:1.000
TAV.14	PLANIMETRIA CON NUMERAZIONE LOTTI E TABELLE	1:1.000
TAV.15	PROFILO ARCHITETTONICO E SEZIONI STRADALI	1:VARIE
TAV.16	TIPOLOGIA EDILIZIA	1:VARIE
TAV.17	URBANIZZAZIONE PRIMARIA - VIABILITA'	1:1.000
TAV.18	URBANIZZAZIONE PRIMARIA -PUBBLICA ILLUMINAZIONE	1:VARIE
TAV.19	URBANIZZAZIONE PRIMARIA - RETE IDRICA	1:VARIE
TAV.20	URBANIZZAZIONE PRIMARIA - RETE FOGNARIA	1:1.000
TAV.21	GEOREFERENZIAZIONE	

Detti elaborati, cumulativamente, si allegano al presente atto sotto la lettera “C”.

### **TUTTO CIO' PREMESSO**

i proprietari e loro eventuali aventi causa, come sopra rappresentati, stipulano apposita convenzione secondo il testo appresso riportato.

**Art 1:** - La presente convenzione urbanistica ha per oggetto il regolamento dei rapporti tra l'Amministrazione Comunale ed i sopra costituiti proprietari o eventuale promittente acquirente degli immobili compresi nel P.U.E. di cui in premessa, al fine della cessione delle aree destinate ad urbanizzazioni ed alla realizzazione degli impianti e degli edifici previsti nell'anzidetto piano urbanistico;

**Art. 2:** - I lottizzanti in relazione al combinato disposto di cui all'art. 8 Legge 06/08/1967 n. 765, all'art. 28 L.R. 31/05/1980 n. 56 ed a quanto previsto dalla L.R. n.20/2001, hanno già ceduto al Comune di Maruggio in attuazione del P.P. approvato con deliberazione di C.C. n° 6 del 08.01.1983 le aree così come individuate e riportate nelle Tav.17-18-19-20 del progetto lottizativo destinate ad opere di

urbanizzazione primaria e secondaria. Il Consorzio dei lottizzanti si obbliga a provvedere, a sua cura e spese, di garantire la cessione gratuita di quei tratti interessati da viabilità di previsione. L'acquisizione delle aree e la urbanizzazione delle stesse è a completamento del Consorzio dei Lottizzanti.

A sensi dell'art. 6 comma 8 DPR. N. 327/2001 il Consorzio dei lottizzanti su apposito provvedimento comunale diviene il "contraente generale" per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie, sancite nella stessa convenzione e pertanto l'Ente delega, l'esercizio dei propri poteri propriativi, determinando chiaramente l'ambito della delega con apposita concessione e nell'atto di Convenzione urbanistica, i cui estremi andranno specificati in ogni atto del procedimento espropriativo.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovrà essere eseguita dal lottizzante anche a comparti, se autorizzati dalla P.A., nel rispetto delle normative vigenti e della viabilità del piano che collega lo stesso con la viabilità provinciale e che colleghi lo stesso piano con la viabilità comunale, che il comune ritiene necessaria, in adeguamento alla realizzazione delle cubature richieste.

In merito alle aree cedute dal lottizzante di cui sopra il totale delle superfici ammonta a mq 603,25 (seicentotré/25), così ripartite:

- a) Viabilità da realizzare: mq 603,25 (seicentotré/25);
- b) Rete fognante: ml 55,00 (quattrocentocinquanta/00);
- c) Rete idrica: ml 55,00 (quattrocentocinquanta/00);
- d) Pubblica illuminazione n. 2 pali (diciassette);

Prima che il comune rilasci certificazione di agibilità delle cubature private eseguite, il lottizzante dovrà cedere, con le modalità di cui sopra, tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie realizzate accompagnate da certificazione di conformità e collaudo delle suddette urbanizzazioni. Il dirigente dell'UTC affiderà l'incarico ad un tecnico abilitato per la esecuzione del certificato di collaudo tecnico amministrativo e di conformità degli impianti, mentre l'onorario relativo sarà a carico del lottizzante.

I terreni e le aree di cui al precedente comma saranno trasferiti al Comune liberi da persone e cose, da liti pendenti e da trascrizioni pregiudizievoli, con le più ampie garanzie per evizioni.

Eventuali differenze di quantità, sempre relative alle aree interessate da urbanizzazione primaria e secondaria, ove queste siano dovute a scompensi catastali e/o ad errori grafici saranno opportunamente corretti facendo salvo il diritto della Pubblica Amministrazione a richiedere spazi a conguaglio, fermo restando l'utilizzo delle cubature in relazione alla reale superficie fondiaria e monetizzando le quantità di aree eventualmente mancanti (e comunque non superiori al 3% dell'intera area ceduta al Comune).

Il prezzo delle aree da monetizzare sarà ragguagliato a quello commerciale, fermo restando il diritto della P.A. a ritenere per sé quelle parti di aree in eccesso a quelle preventivate per l'urbanizzazione.

**Art. 3:** - Il lottizzante si impegna per sé e per i propri aventi causa a realizzare a proprie cure e spese tutte

le sistemazioni viarie previste dal PUE alla Tav.17 e quelle necessarie per collegare il PUE alla viabilità esistente, ancorché ubicate fuori dalla maglia grafica del comparto del P. di F. (zoning), eseguendo progetti esecutivi da presentare all'approvazione dell'UTC, facendosi carico dell'adeguamento delle strade esistenti – non compromesse sui lati da fabbricati esistenti, fino a riportarle al modulo minimo previsto per la tipologia "F".

**Art. 4** -Il lottizzantesi impegna per sé e per i propri aventi causa a realizzare a proprie cure e spese l'impianto elettrico di pubblica illuminazione giusto quanto previsto dalla Tav. 18 del PUE indicato in premessa, e secondo progetti esecutivi da presentare all'approvazione dell'UTC. Inoltre i lottizzanti si impegnano, a loro spese, a realizzare tutte le eventuali cabine di trasformazione elettrica necessarie. Eventuali spese anche non preventivate nel presente piano, derivanti dalla necessità di realizzare una o più cabine di trasformazione elettrica saranno a totale carico dei lottizzanti.

**Art. 5:** - Il lottizzante si impegna per sé e per i propri aventi causa a realizzare a proprie cure e spese gli impianti idrici e quelli fognanti, compreso l'onere dell'allacciamento alle reti pubbliche esistenti giusto quanto previsto dalle Tav. 19-20 del PUE indicata in premessa e secondo progetti esecutivi da presentare all'approvazione dell'UTC. La fogna nera avrà un convogliamento a pendenza naturale e tutte le eventuali spese, anche non preventivate con il presente piano, derivanti da varianti necessari per rendere funzionali le opere infrastrutturali, saranno a totale carico del consorzio di lottizzanti.

**Art. 6:** - Il lottizzante si impegna per sé e per i loro aventi causa ad assumere a proprio carico quale quota di pertinenza degli oneri di urbanizzazione secondaria, la somma di Euro .....  
(.....) per metro cubo, giusta delibera consiliare n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_ mese \_\_\_\_\_ anno \_\_\_\_ o altra somma che il Consiglio Comunale andrà in altra sede a determinare in aggiornamento alle tabelle parametriche; tale quota sarà corrisposta all' A.C., all'atto del rilascio delle singole concessioni edilizie secondo le modalità di cui alla sopracitata delibera n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_ mese \_\_\_\_\_ anno \_\_\_\_.

**Art.7-** Il lottizzante si impegna, per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo o ragione, a realizzare le opere di urbanizzazione primarie, così come indicate nell'allegata lottizzazione e conformemente a quanto previsto nei progetti esecutivi da sottoporre all'approvazione dell'UTC. Dette opere dovranno essere realizzate di pari passo con il rilascio delle singole concessioni e la realizzazione dell'intervento abitativo; in ogni caso non potrà essere rilasciato il certificato di abitabilità, se non quando la costruzione eseguita sia completamente servita dalle opere primarie innanzi indicate. In ragione delle cessioni gratuite ad operarsi dal promittente acquirente lottizzante e degli oneri urbanizzativi degli stessi ad assumersi, le concessioni edilizie saranno gravate dal contributo parametrato al costo di costruzione e dalla quota-parte di urbanizzazione secondaria di cui all'art. 6 della presente convenzione.

**Art.8:** - Per quanto attiene l'impianto della rete fognante, in assenza di una rete fognante esistente, deve allacciarsi all'impianto di depurazione realizzato a carico del lottizzante; sono altresì a carico del lottizzante le spese occorrenti alla realizzazione di una o più cabine elettriche secondo le indicazioni

dell'ENEL, nonché quelle relative all'allacciamento delle reti idriche ed elettriche.

**Art.9:** -Si dà atto che la quota di contributo relativa alle opere di urbanizzazione primarie, per il rilascio dei P.d.C. relativi al PUE in oggetto, questo sarà a scomputo totale o parziale medianterealizzazione diretta delle opere per i valori derivanti dal quadro tecnico economico che sarà predisposto a cura e spese dei lottizzanti e approvato dal competente ufficio tecnico.

**Art. 10:** -Il contributo relativo alle opere di urbanizzazione secondarie non viene scomputato per l'esecuzione delle opere previste nel presente Piano e contabilizzate in Piano Finanziario. Qualora vengano tuttavia proposte opere implementative di esecuzione diretta del Consorzio di Lottizzanti riguardanti urbanizzazioni secondarie o comunque opere atte a migliorare la fruibilità dell'area di piano l'amministrazione con apposito atto deliberativo potrà concordare in tutto o in parte lo scomputo di detti oneri.

**Art. 11:** -Il contributo di cui all'art.16 del D.P.R. 380/2001, è commisurato al 5% del costo di costruzione determinato periodicamente dalla Regione Puglia, e così come recepito con delibera di C.C. n. .... del .....

Nella presente convenzione la previsione di cui al comma 1° dell'art. 17, DPR 380/01 ( ex artt.7-8 della L.10/77) non trova applicazione in quanto non sono previste le pattuizioni dei canoni di locazione e/o di vendita. L'importo complessivo sarà determinato in fase di rilascio dei Permessi di Costruire.

**Art. 12:** -- Il Comune di Maruggio autorizza sin da ora il lottizzante ad apportare variazioni nella composizione degli edifici, senza aumentare la volumetria prevista nel P. di F. e ferme restanti le distanze dai confini e tra fabbricati, previste dalle tabelle del P. di F.

Ogni progetto di singoli fabbricati è comunque soggetto all'approvazione del Comune con atto autonomo, disgiunto dalla presente convenzione.

**Art. 13:** -- A garanzia degli obblighi assunti, il lottizzante ha ottenuto il rilascio di fidejussione da parte della compagnia assicurativa ..... – Agenzia di ....., in favore del Comune della somma di Euro..... stimata in misura pari al 70% della spesa relativa all'adempimento degli obblighi predetti.

**Art. 14:-** Il termine finale per l'ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione è fissato in 10 anni (dieci) e/o in coincidenza con il termine di validità del P.P.A., salvo eventuali proroghe previste dalla legge concordate dalle parti in ogni momento prima della scadenza, con eventuali modifiche e integrazioni per un ulteriore periodo di tempo. Scaduto tale termine, l'A.C. diffiderà il lottizzante e i suoi aventi causa al completamento delle opere di urbanizzazione primaria, ancora, eventualmente mancanti, entro il termine congruo; in caso di inottemperanza, l'A.C. sospenderà l'esecuzione dei lavori ed il rilascio delle singole concessioni edilizie fino a quando l'A.C., esercitando la facoltà di eseguire le opere di urbanizzazione carenti attingendo dalla fidejussione prestata dal lottizzante, non avrà fatto eseguire completamente le opere stesse; a tal fine, oltre che per le ulteriori ipotesi di inadempimento alla presente

convenzione, il lottizzante autorizzerà il Comune di Maruggio a disporre della fidejussione stessa nel modo più ampio con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziaria e stragiudiziale. Al fine di garantire l'esatta rispondenza della somma presentata in garanzia delle opere da eseguire, la cauzione di cui all'art. 10, sarà proporzionalmente aumentata in conseguenza degli aggiornamenti annuali automatici secondo gli indici ufficiali ISTAT e proporzionalmente ridotta man mano che saranno effettuate le opere di urbanizzazione secondo quanto previsto dai progetti delle stesse e previa verifica di collaudo ed accettazione dell'A.C. sentito il parere dell'UTC.

**Art. 15:** - Il lottizzante si impegna nel corso del trasferimento anche parziale delle aree comprese nel PUE, di porre a carico anche degli aventi causa, tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione, mediante specifica clausola da inserire nei contratti e da riportare nella nota di trascrizione, la cui copia autentica dovrà essere inviata al comune mediante lettera raccomandata. Le clausole dovranno essere specificatamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art. 1341 c.c.

Il ripetuto mancato inserimento da parte del comparente nei contratti di vendita dei lotti delle clausole di cui al 1° comma dell'art. 12 permetterà al Comune di dichiarare la decadenza della presente convenzione.

**Art. 16:-** La presente convenzione sarà integralmente trascritta nei PP.RR.II.

Tutte le spese relative, comprese quelle di tutti gli atti formali di cessione previsti dalla convenzione medesima, saranno a totale carico del lottizzante e/o loro aventi causa a qualsiasi titolo.

Le parti mi dispensano della lettura degli allegati, dichiarando di averne esatta ed integrale conoscenza.

Richiesto, ho redatto il presente atto del quale ho dato lettura alle parti che, da me interpellate, lo hanno approvato.

I LOTTIZZANTI

IL RESPONSABILE SERVIZIO URBANISTICA