

COMUNE DI ORIA

PROVINCIA DI BRINDISI



OGGETTO:

PIANO DI LOTTIZZAZIONE DELL'INSULA BI

TITOLO:

SCHEMA CONVENZIONE URBANISTICA

COMMITTENTE:

Cannalire Lilliana, nata a Francavilla F.na il 14/01/1963

FIRMA:

PROGETTISTA:

STUDIO D'INGEGNERIA

Inq. Cosimo Pescatore

vico Firenze, 4

72024 - Orta (BR)

tel 0831 845970 - fax 0831 840780

email: inq.pescatore@gmail.com

DATA:

01/03/2024

DISEGNATO

CODICE

COMMESSA

NUMERO

Questo disegno di proprietà
dello "Studio d'Ingegneria Pescatore"
è tutelato a termini di legge

aggiornamento	disegnato	approvato

SCHEMA DI CONVENZIONE

Tra il Comune di Oria e i sig.ri

PREMESSO

- Che i sig.ri _____ sono proprietari dei terreni contraddistinti al N.C.T. del Comune di Oria al foglio di mappa n° _____, particelle nn. _____, della superficie di circamq;
- che lo strumento generale (Variante al P. di F.) vigente, approvato con D.P.G.R. n° 54 in data 19/01/1978, prevede per l'area interessata la destinazione a zona omogenea B1;
- che i sig.ri _____ hanno proposto all'Amministrazione Comunale l'attuazione della sopra citata previsione del P.di F. mediante un progetto di piano attuativo _____, presentato in data _____ prot. n° _____
- che la Giunta Municipale ha adottato il piano attuativo di lottizzazione convenzionata e lo schema della presente convenzione con deliberazione n° _____ del _____;
- che la Giunta Municipale ha definitivamente approvato il piano di lottizzazione convenzionata e lo schema della presente convenzione con deliberazione n° _____ dei _____;

1

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO

l'anno _____ il giorno _____ del mese di _____ nell'ufficio di Segreteria del Comune di Oria tra il sig. _____ nella sua qualità di Sindaco pro tempore dei C.C. ed i sig.ri _____ nella loro qualità di proprietari con sede in _____, si stipula quanto segue con riserva delle applicazioni di Legge, per quanto concerne l'Amministrazione Comunale, ma in modo fin da ora definitivamente impegnativa per quanto concerne i proprietari.

Art. 1

Le premesse fanno parte integrante della presente convenzione.

Art. 2

La realizzazione del Piano di Lottizzazione sulle aree indicate in premessa avverrà in conformità alle previsioni del P. di F. vigente, in conformità alle norme di cui alla presente Convenzione nonché in conformità alle previsioni contenute nelle relazioni e nelle planimetrie allegate che ferino parte integrante e sostanziale del presente atto..

Art. 3

I proprietari dei terreni costituenti il comprensorio indicato in premessa, si impegnano, in attuazione del progetto, nonché in conformità alle disposizioni particolari ed alle modalità contenute nei successivi

articoli, alla realizzazione, a proprie cure e spese, dalle opere di urbanizzazione primarie previste dall'art.19 della legge Regionale n°6 del 1979 ed alla cessione delle stesse al Comune, congiuntamente alle aree relative alle urbanizzazioni primarie e secondarie riportate sugli elaborati grafici, senza alcun corrispettivo entro il termine massimo di dieci anni a decorrere dalla data di stipula della presente convenzione.

I suddetti si impegnano, anche per i loro aventi causa, ciascuno per le quote di proprietà, di eseguire le dette opere primarie prima della costruzione dei singoli lotti o contemporaneamente alla costruzione di ciascun lotto.

Art. 4

Agli effetti dello scomputo totale o parziale del contributo di concessione delle opere primarie e secondarie, i lottizzanti si obbligano a realizzare direttamente le opere relative strade, parcheggi, pubblica illuminazione, rete idrica e rete fognante. La realizzazione delle strade, dei parcheggi, nonché l'esecuzione delle reti idrico-fognanti e della pubblica illuminazione dovrà avvenire a cure e spese dei proprietari lottizzanti o dagli aventi causa in base ai progetti da approvarsi dall'Ufficio Tecnico Comunale e dagli altri Enti Pubblici,

In particolare le distribuzioni delle reti tecnologiche e infrastrutturali (acqua, illuminazione, reti fognarie, ecc) dai singoli lotti o edifici ai collettori principali dovranno essere realizzati prima del completamento superficiale delle viabilità carrabili e pedonali, e in particolare prima della stesura del tappeto d'usura per le strade e prima della prevista pavimentazione pedonale.

Non è ammessa la compensazione tra le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, né tra il contributo per le opere di urbanizzazione e quello sul costo di costruzione (L.R. n°6/79 e suc.).

Art. 5

Pure a carico dei proprietari dei terreni o degli aventi causa saranno la manutenzione ordinaria e straordinaria delle strade e la manutenzione ed esercizio dei servizi anzidetti sino alla data di cessione al Comune di dette opere.

Art.6

A garanzia dell'adempimento degli obblighi sopra citati, i proprietari dei suoli lottizzati si obbliga per sé e per gli aventi causa di depositare, senza interessi, una cauzione pari a €/mq. della superficie edificabile per piano delle costruzioni comprese nella lottizzazione e per un periodo massimo di 10 (dieci) anni. Tale garanzia, che può essere offerta anche mediante fideiussione bancaria o polizza fidejussoria, viene presentata in due tempi e precisamente: per l'importo di €/mq. di superficie edificabile compresa nella lottizzazione e per complessive €. all'atto della stipula della presente convenzione; per la differenza di € al mq. i proprietari sigg. per foro ed eventuali aventi causa, si obbligano di presentare la detta garanzia in occasione della cantierizzazione per l'esecuzione delle opere di urbanizzazioni eseguite a spese e cura dai proprietari dei lotti

La fidejussione o il deposito cauzionale suddetti saranno dedotti proporzionalmente ed in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione primarie, accertato preventivamente dall'Ufficio Tecnico Comunale,

I proprietari lottizzanti si impegnano, inoltre, per foro e per i loro eventuali aventi causa, ad integrare l'importo della fideiussione e del deposito cauzionale nel caso in cui esso si appalesasse insufficiente per effetto dell'eventuale aumento del costo delle opere secondo gli indici ufficiali, oppure qualora esso importo venisse utilizzato in tutto o in parte a seguito di inadempienze degli obblighi assunti con la presente convenzione. Qualora i proprietari lottizzanti ed i loro aventi causa non abbiano provveduto alla esecuzione di tutte le opere suddette nel termine stabilito di cui all'art.3, il Comune si sostituirà nella esecuzione delle medesime, utilizzando le somme depositate con gli eventuali interessi, senza l'obbligo di rendiconto e con diritto di rivalsa per la eventuale differenza di costo riscontrata da parte dell'Ufficio Comunale in sede di ultimazione delle opere in questione.

Art. 7

I proprietari lottizzanti, per sé e per i loro aventi causa, si obbligano, inoltre, di cedere gratuitamente al Comune entro il termine di cinque anni dalla data della stipula della presente convenzione le aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria, ai sensi dell'art.19 L.R. 6/79 della richiamata legge in rapporto ai mq. di costruzione previsti nel piano di lottizzazione.

Il Lottizzante è tenuto a corrispondere e versare al Comune di Oria un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione secondaria secondo le relative tabelle parametriche in vigore al momento del rilascio dei singoli Permessi a Costruire.

I proprietari lottizzanti, per loro e per i loro aventi causa si obbligano a pagare al Comune per la realizzazione dell'opera secondaria, una quota di €. _____ per me. vuoto per pieno di costruzione prevista in lottizzazione, pari a complessivi €. _____ in occasione del rilascio del Permesso a Costruire per ogni singolo lotto ed in misura proporzionale a quest'ultimo.

La somma di €. _____ sarà utilizzata, compreso gli interessi, dal Comune senza obbligo di rendiconto per la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria relativa alla sistemazione a verde di quartiere entro il termine massimo di due anni dalla data del rilascio del permesso a costruire relativo al 50% dei lotti.

Il _____ Comune si riserva la facoltà, in relazione allo stato di urbanizzazione e alle preminenti esigenze della zona, di utilizzare la predetta somma per le opere di allacciamento ai pubblici servizi.

Negli atti di vendita delle parti di suolo compreso nella lottizzazione, il proprietario dovrà includere le clausole concernenti gli obblighi da parte degli acquirenti di adempiere a tutto quanto previsto dalla presente convenzione.

Art. 8

Per le opere di urbanizzazione previste dal precedente articolo, il Lottizzante dovrà nominare il Direttore dei Lavori dandone comunicazione al Comune di Oria. Il Direttore dei Lavori dovrà comunicare al Comune di Oria l'inizio dei lavori di urbanizzazione, o la ripresa degli stessi, comunicando altresì i nominativi delle Ditte alle quali è affidata l'esecuzione delle opere. I lavori per le opere di urbanizzazione verranno eseguiti sotto l'alta sorveglianza degli organi tecnici comunali. Il Lottizzante è tenuto pertanto a chiedere l'effettuazione da parte degli stessi organi di sopralluoghi finalizzati alla verifica e al controllo della

rispondenza delle opere previste agli atti progettuali. Tali sopralluoghi dovranno essere richiesti sia all'inizio delle singole opere che durante l'esecuzione delle medesime, potranno comportare anche eventuali saggi e dovranno concludersi con la stesura di appositi verbali.

L'acquisizione di tali verbali per ogni singola categoria dei lavori è presupposto necessario per il collaudo e l'acquisizione delle predette opere da parte del comune di Oria.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere collaudate da un Collaudatore nominato dal Comune di Oria entro 6 mesi dalla data di comunicazione al Comune dell'avvenuta ultimazione delle opere stesse e su apposita richiesta del Lottizzante.

Le spese relative alle operazioni di collaudo saranno a carico del Lottizzante.

11 Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi in sostituzione del Lottizzante ed a spese dei medesimi, rivalendosi sulla fideiussione, quando essi non vi abbiano provveduto tempestivamente ed il Comune lo abbia messo in mora con un preavviso non inferiore a 30 giorni.

Qualora nell'area di lottizzazione siano presenti impianti tecnologici, anche se non evidenziati nella presente convenzione, come acquedotto, fognature, impianti di illuminazione, metanodotto e quant'altro di proprietà dell'Amministrazione Comunale e gli altri Enti, gli oneri per gli eventuali interventi di spostamento, da effettuarsi previa autorizzazione da parte degli Enti proprietari degli stessi, sono integralmente a carico del Lottizzante.

Il lottizzante riconosce al Comune la facoltà di prescrivere ed autorizzare eventuali allacciamenti alle opere primarie e alle reti, da realizzare nell'ambito del presente piano di lottizzazione, anche a finitimi interventi edificatori al fine di soddisfare esigenze di esercizio e di funzionalità dei servizi complessivamente previsti, potendosi procedere a tali allacciamenti anche prima che le opere siano prese in carico al Comune ed anche se gli allacciamenti stessi comportino la costituzione di servitù nell'ambito delle singole proprietà private.

Art. 9

Il Lottizzante si obbliga a trasferire gratuitamente in proprietà al Comune di Oria le opere riportate nelle planimetrie allegate come opere di interesse generale, entro 12 mesi dalla data dell'ultimazione delle opere stesse, e ad avvenuto collaudo.

Le spese relative alla predisposizione degli atti tecnici necessari al passaggio delle opere al Comune, quelle legali e fiscali, connesse o comunque derivanti da tale atto di passaggio di proprietà sono assunte dal Lottizzante.

Art. 10

Il Comune di Oria come sopra rappresentato accetta quanto precede e si obbliga a provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di cui sopra, una volta acquisite in proprietà dall'Ente

Art 11

Ai fini della garanzia dell'esatta e piena esecuzione dei lavori e delle opere oggetto del piano attuativo di

lottizzazione e della manutenzione delle opere e dei lavori medesimi, il Lottizzante ha provveduto a costituire la seguente cauzione:

€ _____ (diconsì euro _____ /), mediante _____
a garanzia dei lavori e delle opere di urbanizzazione.

Per l'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il Lottizzante autorizza il Comune a disporre delle cauzioni stesse nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare.

Art. 12

Il versamento dell'ammontare indicato ai precedenti articoli sarà effettuato al momento della concessione edilizia relativa a ciascun edificio previsto dalla lottizzazione convenzionata e per l'ammontare dei metri cubi di edificabilità di cui alla concessione edilizia stessa, secondo le relative tabelle parametriche in vigore alla data del rilascio delle singole concessioni edilizie.

Art. 13

Durante i dieci anni di validità della presente convenzione per la realizzazione del presente piano di lottizzazione, al fine di garantire una unità ed omogenea gestione del piano stesso, qualora il Lottizzante trasferisca porzioni di proprietà (ad esempio singoli appartamenti o singoli lotti), il medesimo ha l'obbligo di conservare a sé la facoltà di richiedere al Comune eventuali varianti al piano di lottizzazione oggetto della presente convenzione.

Qualora il Lottizzante proceda all'alienazione delle aree lottizzate potrà trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli oneri di cui alla presente convenzione stipulata con il Comune.

Sia nell'ipotesi di alienazione di singoli lotti sia nell'ipotesi di alienazioni dell'intero comprensorio di lottizzazione, i lottizzanti ed i loro successori aventi causa a qualsiasi titolo resteranno comunque solidamente responsabili verso il Comune dell'adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione.

Art. 14

Le spese di registrazione del presente atto ed altre eventuali spese saranno a carico dei lottizzanti.

La trascrizione della presente convenzione nei registri immobiliari deve avvenire, a cure e speso del lottizzante, entro il termine massimo di trenta giorni dalla sottoscrizione della presente.

In caso di inadempienza provvederà il Comune con rivalsa a carico dei lottizzanti.

Fino alla trascrizione resta sospesa la presente e non potrà essere rilasciata l'autorizzazione al piano di lottizzazione.

Art. 15

Il presente atto previo lettura e conferma viene sottoscritto dagli intervenuti tutti.