

Piano Urbanistico Esecutivo **comune di monopoli**

PIANO URBANISTICO ESECUTIVO "CONTESTI
DELLA TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI DI
NUOVO IMPIANTO DELLE CONTRADE" (art. 22/P)
MAGLIA 7M
- Contrada Macchia di Monte -

Progettazione:
Ing. Roberto Silvestri
Arch. Daniela Silvestri



ELABORATI DI TESTO E DOCUMENTI

Schema tipo convenzione



Via Cappuccini n. 102/C
70043 - Monopoli (Ba)
Tel./Fax: 080.2372231
c.f.: SLV RRT 75C17 F376A
P. Iva: 06844400728

Tavola: **23**

Data:

Maglia 7M - sottoscrizione proprietari

Dormio Domenica	<i>Dormio Domenica</i>
Dormio Palma	<i>Dormio Palma</i>
Dormio Marco	<i>Dormio Marco</i>
Dormio Angela	<i>Dormio Angela</i>

Dormio Filomena	
Dormio Giuseppa	
Dormio Pasquale	
Dormio Rosanna	
Leoci Giuseppa	

Belvito Gianfranco	<i>Belvito Gianfranco</i>
Vizzi Margherita	<i>Vizzi Margherita</i>

Barnaba Angelo	
Barnaba Maria	
Barnaba Palma	
Biasi Vita	

Colavitto Carlo	
Colavitto Lucrezia	
Losacco Stella	

Repertorio n.

Raccolta n.

COMUNE DI MONOPOLI

C O N V E N Z I O N E

DI ATTUAZIONE DEL P.U.E. PER "CONTESTI DELLA TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO DELLE CONTRADE" - MAGLIA 7M - (art. 22 PUG/P) DI LOTTI EDIFICATORI INDIVIDUATI IN CONTRADA MACCHIA DI MONTE DI MONOPOLI.

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno in ... , via n. ... , ove richiesto

Dinanzi a me , notaio in iscritto al collegio notarile del distretto di

sono comparsi

- dott. D'ONGHIA Amedeo, ingegnere, nato a il giorno , nella sua qualità di Dirigente Responsabile dell'area IV "Edilizia Privata, Urbanistica e Ambiente" del Comune di Monopoli, il quale dichiara di intervenire al presente atto in virtù dei poteri derivatigli dall'art. 107 e seguenti del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, per dare esecuzione alle seguenti delibere della Giunta Comunale/Consiglio Comunale:

n. ... del e n. ... del , esecutive a norma di legge che in copia si allegano al presente atto rispettivamente sotto le lettere "... " e "... ";

- DORMIO **Domenica**, nata a Monopoli il 30.09.1950, domiciliata a Monopoli in Via Can G. Del Drago n. 9, ncf. dichiarato DRM DNC 50P70 F376V;
- DORMIO **Palma**, nata a Monopoli il 21.03.1953, domiciliata a Monopoli in Via Can. G. Del Drago n. 9, ncf. Dichiarato DRM PLM 53C61 F376E;
- DORMIO **Marco**, nato a Monopoli il 10.06.1955, domiciliato in Monopoli alla Via Fiume n. 31, ncf. Dichiarato DRM MRC 55H10 F376F;
- DORMIO **Angela**, nata a Monopoli il 24.10.1957, domiciliata in Monopoli alla Via Palestro n. 27, ncf. Dichiarato DRM NGL 57R64 F376C;

che dichiarano di intervenire al presente atto in qualità di proprietari pro indiviso della particella 480 del foglio di mappa 108.

- **BELVITO Gianfranco**, nato a Monopoli il 30.03.1974, c.f. BLV GFR 74C30 F376R e **VIZZI Margherita Marni**, nata a Sorengo (Svizzera) il 04.06.1973, c.f. VZZ MGH 73H44 Z133V, coniugi, residenti in Monopoli alla Via T. Vitti n. 126, quali proprietari delle particelle 29 e 481 del foglio di mappa 108 (lotto saturo);

che dichiarano di intervenire nella presente convenzione solo per la cessione dell'area destinata ad ampliamento della Strada Vicinale Macchia di Monte, come da previsione del vigente P.U.G., fermo restando che tutti gli altri obblighi ed oneri restano ad esclusivo carico degli altri lottizzanti, con esclusione dei sottoscritti da qualsivoglia contribuzione, a

qualsiasi titolo;

- BARNABA Angelo, nato a Monopoli l'11.06.1964, domiciliato in Monopoli, alla Contrada Macchia di Monte n. 289, c.f. BRN NGL 64H11 F376R;
- BARNABA Maria, nata a Monopoli il 30.06.1962, domiciliata in Monopoli, alla Via T. Vitti n. 163, c.f. BRN MRA 62H70 F376D;
- BARNABA Palma, nata a Monopoli il 26.03.1960, domiciliata in Monopoli, alla Contrada Scarciglia n. 258/B, c.f. BRN PLM 60C66 F376N;
- BIASI Vita, nata a Monopoli il 14.10.1937, domiciliata in Monopoli, alla Contrada Macchia di Monte n. 289, madre dei predetti germani, c.f. BSI VTI 37R54 F376U;

che dichiarano di intervenire al presente atto in qualità di proprietari pro indiviso delle particelle 35, 50 e 51 del foglio di mappa 108, quali eredi di Barnaba Gaspare.

Detti comparenti, della cui identità personale io notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto al quale

PREMETTONO

1) i soggetti innanzi citati, in seguito denominati lottizzanti, intervengono nel presente atto in qualità di proprietari dei terreni siti in Monopoli in Contrada Macchia di Monte, ed individuati in catasto terreni al foglio di mappa n. 108, particelle n. 480, 29, 481, 35, 50 e 51, come sopra distintamente elencate, ricadenti nella maglia 7M avente una estensione catastale complessiva di metri quadrati trentamilacinquecento-sette (mq. 30.507) corrispondenti a metri quadri ventitremiladuecentoottantanove (mq. 23.289) residenziali, *rappresentanti, in base alla superficie catastale, oltre il 77,00% degli immobili compresi entro il perimetro dell'area interessata, e soggetta alle disposizioni dell'art. "22/P" delle N.T.A. del P.U.G. vigente, così come indicato nel P.U.E. presentato in data* costituito dai seguenti elaborati:

Elaborati scritto-grafici di ANALISI

Tav.n.1, 2.1, 2.2, 3, 4.1, 4.2, 5, 6, 7,

Elaborati scritto-grafici di SINTESI

Tav. n. 8 e 9;

Elaborati scritto-grafici di METAPROGETTO

Tav. n. 10, 11, 12, 13 e 14;

Elaborati scritto-grafici di PROGETTO

Tav. n. 15.1, 15.2, 16, 17, 18, 19 e 20;

Elaborati scritto-grafici di TESTO e DOCUMENTI

Tav. n. 21, 22 e 23;

delle quali in copia conforme, si allegano al presente atto rispettivamente sotto le lettere dalla "... alla "...";

2) le aree oggetto della presente convenzione interessano superfici di "contesti della trasformazione residenziali di nuovo impianto delle contrade" di estensione maggiore del 51% dell'intera "maglia 7/M", formanti il Piano Urbanistico Esecutivo redatto dall'Ing. Roberto Silvestri e dall' Arch. Daniela

Silvestri, con Studio Tecnico in Monopoli alla Via cappuccini n. 102/C;

4) l' Ufficio Tecnico in merito alla proposta di P.U.E. ha espresso parere favorevole in data con nota n.;

5) la Giunta Comunale/Consiglio Comunale ha adottato il suddetto Piano Urbanistico Esecutivo secondo la procedura dell'art. 16 della Legge Regionale 20/2001, con atto deliberativo n.... del ;

6) la Giunta Comunale/Consiglio Comunale ha approvato il suddetto Piano Urbanistico Esecutivo secondo la procedura dell'art. 16 della Legge Regionale 20/2001, con atto deliberativo n.... del pubblicato sul B.U.R.P. n.... del ;

7) il rilascio dei Permessi di Costruire per ogni singola unità di minimo intervento, in conformità alle previsioni del Piano Urbanistico Esecutivo, è subordinato alla sottoscrizione ed alla osservanza della presente convenzione;

8) ciascun proprietario, partecipante al P.U.E., in attuazione del Comparto, ha posto in atto tutti quei trasferimenti e permutate necessarie a realizzare il disegno urbano così come previsto dal P.U.E.. Detti trasferimenti sono stati perfezionati dai singoli lottizzanti partecipanti mediante atto pubblico dopo che il P.U.E. è stato approvato dalla Giunta Comunale/Consiglio Comunale;

9) che gli obblighi sono i seguenti:

a) impegno alla cessione in favore del Comune di Monopoli da parte di ciascun lottizzante partecipante delle aree destinate ad urbanizzazioni primarie, giusto elaborato di progetto Tav. n. 11;

b) trasferimenti e/o permutate di aree di sedime di lotti o porzioni di lotti tra i lottizzanti partecipanti e non, giusta quanto indicato nella Tav. n.11 (permuta e/o compensazione tra la particella 270 e 480, ricadenti nel lotto 1/A;

c) l'impegno unilaterale degli stipulanti di consentire il completamento delle previsioni del PUE secondo la tavola n.11 e seguenti, agli aventi titolo sui lotti appartenenti ai proprietari che non abbiano aderito al comparto, per il tramite della viabilità a l'urbanizzazione presente all'interno del PUE stesso, con ripartizione proporzionale dei relativi oneri;

Tutto ciò premesso

da formare parte integrante e sostanziale del dispositivo della presente convenzione, tra le parti, come sopra costituite, si conviene e stipula quanto segue:

Articolo 1

PERMUTE TRA I LOTTIZZANTI

I lottizzanti partecipanti e firmatari della presente convenzione, al fine di completare la sistemazione complessiva dell'area interessata dal P.U.E., si obbligano nei confronti dei proprietari che non hanno stipulato la presente convenzione di completare le urbanizzazioni previste nel PUE per quanto

ricadenti nell'area oggetto del presente atto, al fine di garantire continuità a coloro che successivamente convenzioneranno la restante parte del PUE.

Articolo 2

CESSIONE DI AREE AL COMUNE

I lottizzanti, ciascuno per la propria spettanza, si obbligano a cedere e trasferire, a titolo gratuito, al Comune di Monopoli, le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria giusta le delimitazioni indicate con colore giallo (per la viabilità) e con colore verde (per i parcheggi) nella planimetria catastale allegata al presente atto sotto la lettera "... " e precisamente:

- ▲ aree destinate a viabilità (ampliamento Str. Vic. Macchia di Monte) per metri quadrati duecentonovanta (mq. 290,00); in catasto terreni del Comune di Monopoli, al **foglio 108, parte dei mappali 480, 481, 29;**
- ▲ aree destinate a parcheggio di PUG, per metri quadrati milleseicentotre (mq. 1.603,00), in catasto terreni del Comune di Monopoli, al **foglio 108, parte del mappale 480;**
- ▲ aree destinate a parcheggio di PUG, per metri quadrati seicentotrentatre (mq. 633,00), in catasto terreni del Comune di Monopoli, al **foglio 108, parte dei mappali 50 e 51;**

La proprietà ed il possesso di diritto delle aree a cedersi saranno trasferiti in favore del Comune di Monopoli contestualmente alla consegna delle opere di urbanizzazione primaria a realizzarsi nei termini previsti dagli articoli 3 e 4 di seguito riportati.

Articolo 3

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

I lottizzanti firmatari del P.U.E. nella parte interessata dal presente atto, si impegnano, in attuazione dello stesso, alla realizzazione, a proprie cure e spese, delle opere di urbanizzazione primaria previste nel P.U.E. (strade, spazi di parcheggio, rete elettrica e di pubblica illuminazione, con le precisazioni di cui alla proprietà Belvito-Vizzi), nonché alla cessione delle medesime unitamente alle relative aree, senza corrispettivo, al Comune di Monopoli.

Il tutto coerentemente al "progetto definitivo - esecutivo di dette opere" redatto a norma del D.Lgs n.163 del 12.04.2006, modificato e integrato dalla Legge 12 luglio 2011 n.106 e regolamento di attuazione DPR 05.10.2010, n. 207 e s.m.i.; e approvato con determina dirigenziale dell'A.O. III n..... del..... .

L'importo dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è quello risultante dal quadro economico del progetto esecutivo approvato con la citata determina dirigenziale n del , pari ad €..... (.....).

Per l'affidamento dei lavori si seguiranno tutte le procedure di cui al D.Lgs n.163 del 12.04.2006 modificato e integrato dalla Legge 12 luglio 2011 n.106, atteso che le opere previste sono da annoverare tra quelli di cui all'art. 32 lettera g).

A seguito dell'entrata in vigore della Legge 22 dicembre 2011, n. 214, giusta art. 45 comma 1 sono escluse dalla procedura di cui al predetto D.lgs tutte le opere il cui importo complessivo è al di sotto della soglia comunitaria di cui all'art.28 del D.lgs 163/2006 e s.m.i. (euro 5.000.000,00).

La parte lottizzante si impegna ad eseguire le dette opere prima della costruzione dei singoli lotti o contemporaneamente alla realizzazione di ciascun lotto.

Verificandosi l'attuazione del piano di lottizzazione in tempi successivi, la costruzione delle opere di urbanizzazione primaria potrà essere effettuata anche gradualmente, in modo da assicurare sempre i servizi ai fabbricati costruiti e comunque entro e non oltre il termine di 10 (dieci) anni dalla data di stipula del presente atto.

Saranno a carico della parte lottizzante la manutenzione ordinaria e straordinaria delle strade, nonché la manutenzione ed esercizio dei servizi anzidetti, sino alla data di consegna al Comune delle dette opere che avverrà, a semplice richiesta della parte più diligente, dopo la loro ultimazione ed esecuzione del collaudo tecnico amministrativo con esito positivo e comunque entro e non oltre 60 giorni dalla data del collaudo stesso.

A garanzia degli obblighi precisati al presente articolo la parte lottizzante si obbliga ad offrire una Polizza Fideiussoria come per Legge.

La fideiussione suddetta, riferita alla sistemazione dei singoli lotti, sarà ridotta proporzionalmente ed in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione primaria. Qualora la parte lottizzante non abbia provveduto alla esecuzione di tutte le opere suindicate nei termini stabiliti, il Comune di Monopoli si sostituirà nell'esecuzione delle medesime, utilizzando la copertura assicurativa. In tal caso, comunque, il Comune dovrà mettere la parte lottizzante in mora con un preavviso non inferiore a mesi sei.

I permessi di costruire dei manufatti edilizi privati potranno essere rilasciati in uno al rilascio del P.d.C. delle opere di urbanizzazione primaria, inoltre i fabbricati realizzati, non potranno essere dichiarati agibili, in caso di mancata esecuzione di quelle opere di urbanizzazione primaria che ne assicurino autonoma funzionalità e che, pertanto, dovranno essere preventivamente collaudate e dichiarate idonee anche per stralci funzionali in relazione ai singoli permessi di costruire rilasciati ed ai fabbricati da dichiarare agibili.

Articolo 4

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

La parte lottizzante firmataria del P.U.E., in relazione alla

presente convenzione, poiché non vi sono opere di urbanizzazione secondaria da realizzare, stante la lontananza del sito dal centro abitato cittadino ove, dal PUG, non è prevista alcuna opera in merito. si impegna, a corrispondere al Comune di Monopoli il contributo relativo, come indicato al successivo art. 5);

Articolo 5

ONERI DI URBANIZZAZIONE - COSTO DI COSTRUZIONE - STANDARDS URBANISTICI

Prima del rilascio dei singoli permessi di costruire ovvero di titolo equipollente previsto dalla legge, è dovuta:

α) Per gli oneri correlati al contributo per oneri di urbanizzazione primaria (art.16 del DPR 380/01):

La differenza tra gli oneri di urbanizzazione primaria calcolati, quale contributo ai sensi dell'art.16 del DPR 380/01, all'atto del rilascio del permesso di costruire e, *in proporzione alla SUL concessa*, il costo delle opere di urbanizzazione primaria previste nel P.U.E., quale risultante dal quadro economico del progetto esecutivo approvato con determina dirigenziale dell'A.O. III n..... del.....
- **se positiva** - andrà versata al Comune secondo le modalità in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire.

Per il versamento di detto contributo andrà indicata la seguente causale: "Oneri di urbanizzazione primaria" relativi al Permesso di Costruire N..... del

β) Per gli oneri correlati al contributo per oneri di urbanizzazione secondaria (art.16 del DPR 380/01):

Non essendoci, nella fattispecie, opere da realizzare andrà versato al Comune di Monopoli l'intero contributo dovuto secondo le modalità in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire.

Per il versamento di detto contributo andrà indicata la seguente causale: "Oneri di urbanizzazione secondaria" relativi al Permesso di Costruire N..... del

c) il contributo di cui all'art.16 del DPR 06/06/01 n.380 relativo al costo di costruzione, da versarsi con le modalità e garanzie in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire.

d) Per gli standards urbanistici:

Poiché il PUE rapportato all'intera Maglia 7M, comporta la dotazione di mq. 911 per standards urbanistici, ai sensi dell'art. 3 del D.M. n. 1444 del 02.04.1968, non essendoci la disponibilità di tale superficie e non evidenziandosi alcuna necessità di reperire in loco tali entità data la lontananza del sito dal centro abitato cittadino, si perviene alla monetizzazione di detta superficie secondo le aliquote in dotazione ad oggi vigenti presso il Comune di Monopoli.

Per il versamento di detto contributo andrà indicata la seguente causale: "Monetizzazione degli standards urbanistici" relativi al Permesso di Costruire N..... del

Articolo 6

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TIPOLOGICHE DEGLI EDIFICI

I costruendi edifici corrisponderanno per dimensione di massimo ingombro, numero dei piani e Superficie Utile Lorda alle indicazioni contenute nelle planimetrie e negli altri elaborati grafici costituenti il Piano Urbanistico Esecutivo e comunque nei limiti di cui alle norme tecniche di attuazione del piano stesso, in ragione delle superfici residenziali definitive dei lotti.

Gli edifici che costituiscono una unità di minimo intervento (singolo lotto), devono essere progettati unitariamente, secondo gli studi d'insieme del PUE.

Alle ubicazioni, dimensioni, altezze e volumi dei fabbricati, in sede di richiesta del permesso di costruire, potranno essere apportate variazioni che non incidono in maniera significativa sui parametri urbanistici che connotano il P.U.E. in dipendenza della morfologia e costituzione geologica del suolo, della tipologia e distribuzione degli ambienti per usi diversi oltre che per esigenze architettoniche.

In sede di richiesta del permesso di costruire potranno essere apportate varianti alla sistemazione delle aree scoperte di uso esclusivo del lotto nel rispetto dei relativi parametri urbanistici.

Per i termini di inizio ed ultimazione dei lavori valgono le norme stabilite dal regolamento edilizio per tutte le costruzioni nonché dal DPR 380/01.

Articolo 7

OBBLIGHI

I lottizzanti si impegnano ad inserire negli atti di trasferimento, a qualsiasi titolo, degli immobili il riferimento alle clausole ed obblighi contenuti nella presente convenzione, da riportare nella nota di trascrizione, la cui copia dovrà essere inviata al Comune a mezzo raccomandata

Articolo 8

SANZIONI

In caso di inadempienza da parte dei lottizzanti di una qualsiasi clausola della presente convenzione il Comune ha la facoltà di sospendere la esecuzione dei lavori ed il rilascio dei Permessi di Costruire nelle zone interessate alle inadempienze, previo preavviso da inviarsi a mezzo raccomandata.

Articolo 9

CONTESTAZIONI

Per tutte le contestazioni che dovessero sorgere in merito alla presente convenzione si dichiara competente il Foro di Bari.

Per tutto quanto non previsto e per la esatta esecuzione di

quanto si è convenuto, le parti fanno espresso riferimento alle leggi vigenti nelle materie di cui trattasi.

Articolo 10

DURATA DELLA CONVENZIONE

La durata di validità della presente convenzione è fissata in anni 10 (dieci).

Articolo 11

Le parti tutte, ai sensi dell'art.30 del D.P.R. 380/2001, consegnano il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data, prot. n....., dichiarando le stesse non essere intervenute, dalla data del rilascio, modificazioni degli strumenti urbanistici e che non vi sono ordinanze inerenti a lottizzazioni; detto certificato si allega al presente atto sotto la lettera "..."

Articolo 12

NORME FINALI

La presente convenzione verrà trascritta integralmente nei registri immobiliari. Tutte le spese relative ed altre conseguenti ed eventuali sono a totale carico dei lottizzanti.

Le spese di tutti gli atti di cessione previsti dalla presente convenzione saranno a carico dei lottizzanti o loro successori o aventi causa a qualsiasi titolo.

Le parti, avendone conoscenza, mi dispensano dalla lettura degli allegati

Io notaio

dell'atto ho dato lettura ai comparenti che l'approvano e confermano.

Scritto da persona di mia fiducia e completato da me notaio su fogli per pagine

Sottoscritto alle ore

Firmato: