



SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

Piano di Lottizzazione per la ristrutturazione urbanistica delle volumetrie esistenti nel comparto edilizio n. 17, ai sensi dell'art. 34.1, comma 2°, delle NTA del PRGC.

Aggiornamento aprile 2022

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____ presso il Comune di Molfetta in via _____, ivi richiesto, innanzi a me dott. _____, Notaio in _____, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Trani, senza l'assistenza dei testimoni per espressa e concorde rinuncia dei comparenti e col mio consenso, si sono costituiti i Signori:

_____, proprietari dell'immobile individuato nel N.C.E.U. al Foglio di mappa 8, con il n. _____ di particella, subalterno ___ consistenza _____ mq, superficie catastale _____ mq, categoria _____, Classe ___, rendita catastale _____ euro,;

_____, proprietari dell'immobile individuato nel N.C.T. al Foglio di mappa 8, con il n. _____ di particella, qualità: _____ di classe ___ superficie di mq _____ Reddito Domenicale € _____ e Reddito Agrario € _____;

_____, proprietari dell'immobile individuato nel N.C.E.U. al Foglio di mappa 54, con il n. _____ di particella, subalterno ___ consistenza _____ mq, superficie catastale _____ mq, categoria _____, Classe ___, rendita catastale _____ euro;

_____, proprietari dell'immobile individuato nel N.C.T. al Foglio di mappa 54, con il n. _____ di particella, qualità: _____ di classe ___ superficie di mq _____ Reddito Domenicale € _____ e Reddito Agrario € _____;

_____, proprietari dell'immobile individuato nel N.C.T. al Foglio di mappa 8, con il n. _____ di particella, qualità: _____ di classe ___ superficie di mq _____ Reddito Domenicale € _____ e Reddito Agrario € _____, proveniente dal frazionamento dell'originaria particella _____ del foglio 8;

_____, proprietari dell'immobile individuato nel N.C.T. al Foglio di mappa 54, con il n. _____ di particella, qualità: _____ di classe ___ superficie di mq _____ Reddito Domenicale € _____ e Reddito Agrario € _____, proveniente dal frazionamento dell'originaria particella _____ del foglio 54;

...

tutti soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente "soggetti attuatori" da una parte;

_____, nato a _____ il _____ e domiciliato presso il Comune di Molfetta, il quale interviene nel presente atto nella qualità di Dirigente pro-tempore del Settore Territorio del COMUNE di MOLFETTA (C.F. 00306180720), facultato dalle norme di legge e dal vigente Statuto Comunale nonché agendo in esecuzione della _____ dall'altra;

PREMESSO

- a. che i “soggetti attuatori” hanno la piena disponibilità di consistenze immobiliari iscritte nel perimetro del Comparto edilizio n 17, quale individuato dal vigente P.R.G.C. del Comune di Molfetta, e ricadenti nelle aree soggette a interventi di riqualificazione disciplinate dall’art 34.1 comma 2 delle NTA del PRGC e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione urbanistica;
- b. che sugli immobili dell’interessata area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico, architettonica, idrogeologica, o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano di lottizzazione di seguito indicato;
- c. che, in virtù della indicata tipizzazione ed al fine della loro utilizzazione edificatoria, le stesse parti proprietarie hanno presentato un "Piano di lottizzazione per la riqualificazione delle volumetrie esistenti" (di seguito indicato semplicemente come piano di lottizzazione), pervenuto al Comune di Molfetta in data **01 dicembre 2014**, acquisito al prot. **79157**, che prevede la demolizione dei vecchi manufatti e la realizzazione di un complesso edilizio composto da n. 7 corpi di fabbrica per civili abitazioni (e precisamente: palazzina A2 di mc. 8.818 comprendente n. 2 corpi di fabbrica, palazzina A3 di mc. 10.280 comprendente n. 3 corpi di fabbrica, palazzina A4 di mc. 5.112 comprendente n. 1 corpo di fabbrica, palazzina A5 di mc. 4.935 comprendente n. 1 corpo di fabbrica), così come risulta dal piano di lottizzazione, approvato in via definitiva con deliberazione **del Commissario Straordinario n. 13 del 25 gennaio 2017**;
- d. che nell'ambito del predetto piano di lottizzazione è prevista la realizzazione di una volumetria complessiva di mc 29.145 e che, sempre nell’ambito del predetto piano di lottizzazione, sono state previste n. 2 Unità Minime d’Intervento tra loro indipendenti ed autonome aventi capacità edificatoria complessiva come segue:
- e. U.M.I. “1” – mc 19.098 di cui mc. **17.450** di vol. residenziale e mc. **1.648** di vol. non residenziale comprendente le palazzine A2 e A3
U.M.I. “2” – mc 10.047 di cui mc. **8.675** di vol. residenziale e mc. **1.372** di vol. non residenziale comprendente le palazzine A4 e A5
- f. che la condizione per la stipula del presente atto di convenzione è la cessione gratuita delle aree ad urbanizzazione e a standard a favore del Comune di Molfetta così come individuate nel piano di lottizzazione approvato;

VISTE

la deliberazione **di Giunta Comunale n. 12** in data **22 gennaio 2015**, esecutiva, con la quale veniva adottato il Piano di lottizzazione;

la deliberazione **del Commissario Straordinario n. 13** in data **25 gennaio 2017**, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il Piano di lottizzazione;

la deliberazione di Giunta Comunale n. ___ in data _____, esecutiva, con la quale è stato modificato lo schema di convenzione del Piano di Lottizzazione, considerando anche la possibilità di procedere, per ciascuna U.M.I., per fasi esecutive dotate di autonomia costruttiva e che prevedano la proporzionale cessione di aree per standard ai sensi del D.M. n. 1444/1968 e per servizi aggiuntivi in conformità alle previsioni del Piano di Lottizzazione approvato

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1.1 Tutte le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione urbanistica che ha lo scopo di stabilire quali sono i rapporti tra i soggetti attuatori delle aree nei confronti del Comune di Molfetta, e viceversa, la precisazione delle opere di urbanizzazione da porsi a carico dei soggetti attuatori del piano e/o U.M.I. e di quelle da porsi a carico del Comune ed i tempi di attuazione delle stesse.

1.2 Gli stessi soggetti attuatori del piano e/o U.M.I. si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi assunti, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

1.3 La presente convenzione ha durata fino all'avvenuta acquisizione al patrimonio comunale delle opere primarie realizzate.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

2.1 I soggetti attuatori degli immobili che ricadono nel piano di lottizzazione e/o UMI sono obbligati pro quota per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree e/o delle volumetrie oggetto della presente lottizzazione, gli obblighi assunti dai proprietari con il presente atto, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.

2.2 In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai proprietari 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.

2.3 La sottoscrizione dell'attuale convenzione urbanistica costituisce piena acquiescenza alle legittime future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della Amministrazione.

ART. 3 - TERMINI E MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

3.1 Il termine previsto per l'attuazione del piano viene fissato in anni dieci decorrenti dalla esecutività della deliberazione di approvazione del piano.

L'attuazione degli interventi previsti nella presente convenzione può avvenire per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto dell'intervento.

I Permessi di Costruire potranno essere richiesti per singole unità edilizie avendo l'obbligo di garantire l'omogenea urbanizzazione di tutta l'Unità Minima di Intervento o della parte di essa oggetto di una di una fase esecutiva dotata di autonomia costruttiva.

3.2. L'unità minima di attuazione è costituita dalla Unità Minima di Intervento o di una parte di essa oggetto di una di una fase esecutiva dotata di autonomia costruttiva che preveda la proporzionale cessione di aree per standard ai sensi del D.M. n. 1444/1968 e per servizi aggiuntivi in conformità alle previsioni del Piano di Lottizzazione approvato.

ART. 4 - BENI OGGETTO del piano di lottizzazione

4.1 Le parti danno atto che i beni compresi nel piano di lottizzazione ~~ed~~ o della parte di esso oggetto del presente atto, così come graficizzati nella planimetria allegata sotto la lettera A, sono inseriti nel Catasto del Comune di Molfetta come riportati nella “Tabella di calcolo delle superfici e dei volumi” che si allega alla presente sotto la lettera B, così come nella stessa “Tabella” è riportata la potenzialità edificatoria espressa dai suoli e dalle unità immobiliari dei singoli soggetti attuatori

ART. 5 - CESSIONE AREE

5.1 La cessione della proprietà delle aree nude per le urbanizzazioni, nonché delle aree nude per attrezzature pubbliche (standard) e per servizi aggiuntivi, avviene in forma gratuita a favore del Comune, riservandosi i cedenti le volumetrie spettanti ai suoli ceduti e rivenienti dalle unità immobiliari da demolire che insistono sugli stessi, così come indicate e precisate nelle Tabelle di calcolo delle superfici e dei volumi già dette.

ART. 6 – INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DA CEDERE

6.1 Ai sensi della vigente normativa, delle NTA del PRGC e dei principi generali dell'ordinamento giuridico, con particolare riguardo al principio di irretroattività della disciplina urbanistica, le aree nude a standard, per servizi aggiuntivi e per la viabilità, interessate dal progetto di riqualificazione o della parte di esso oggetto del presente atto, da cedere gratuitamente al Comune, libere altresì da vincoli ed oneri di qualsiasi specie, riservandosi i cedenti le volumetrie spettanti ai suoli ceduti e rivenienti dalle unità immobiliari demolite che insistono sugli stessi, così come indicate e precisate nelle Tabelle di calcolo delle superfici e dei volumi già dette, sono così indicate:

per viabilità _____ mq, per standard urbanistici mq _____; per servizi aggiuntivi mq _____, per un totale complessivo di mq _____

6.2 Le aree nude di cui al presente articolo sono individuate nella planimetria allegata alla presente convenzione, per farne parte integrante e sostanziale, sub C;

6.3 Le stesse aree nude sono identificate come segue:

nel N.C.E.U. al Foglio di mappa __, con il n. ____ di particella, consistenza ____ mq, categoria ____, Classe ____, rendita catastale _____ euro, di proprietà dei sigg.ri _____;

nel N.C.E.U. al Foglio di mappa __, con il n. ____ di particella, subalterno ____, consistenza ____ mq, categoria ____, Classe ____, rendita catastale _____ euro, di proprietà dei sigg.ri _____;

nel N.C.E.U. al Foglio di mappa __, con il n. ____ di particella, subalterno ____ (parte), consistenza ____ mq, categoria ____, Classe ____, rendita catastale _____ euro, di proprietà dei sigg.ri _____;

nel N.C.T. al Foglio di mappa __, con il n. ____ di particella, – uliveto di classe ____ dell'estensione di Ha ____ 5 Reddito Domenicale € ____ e Reddito Agrario ____, di proprietà dei sigg.ri _____;

nel N.C.T. al Foglio di mappa __, con il n. ____ di particella, – uliveto di classe ____ dell'estensione di Ha __.__.__5 Reddito Domenicale €____ e Reddito Agrario ____, riveniente dal frazionamento della particella originaria n. ____, di proprietà dei sigg.ri _____;

.....

6.4 Le aree nude 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.

6.5 La cessione delle aree è fatta senza alcuna riserva per cui, ferma restando la destinazione a standard ex DM 1444/68, sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il progetto esecutivo e con il presente atto; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che i soggetti attuatori o loro aventi causa, possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.

6.6 I soggetti attuatori del piano di lottizzazione ~~e/o~~ U.M.I. o della parte di essa oggetto del presente atto si obbligano a versare ai proprietari di quelle consistenze immobiliari, poste sul confine del piano di comparto, da demolire totalmente o parzialmente per la realizzazione della strada di PRGC la complessiva somma di euro _____ a titolo di indennizzo per la diminuzione di valore delle interessate proprietà e precisamente:

Sig. _____ proprietario della residua consistenza della originaria particella 46 del Foglio di mappa n. 8, Euro _____;

Sig. _____ proprietario della residua consistenza della originaria particella 198 del Foglio di mappa n. 8, Euro _____;

Sig. _____ proprietario della residua consistenza della originaria particella 144 del Foglio di mappa n. 8, Euro _____;

Sig. _____ proprietario della residua consistenza della originaria particella 199 del Foglio di mappa n. 8, Euro _____;

le porzioni degli immobili esterni al comparto restano di proprietà dei rispettivi titolari che altresì conservano i relativi diritti volumetrici.

6.7 il Sig. _____ proprietario della particella Fg. 54 n. 259 in forza dell'atto di asservimento rep. 13788/4995 a rogito del Notaio Antonella Trapanese del 25 marzo 2003 registrato a Bari il 02 aprile 2003 al n. 805, cede al Comune di Molfetta la nuda area della medesima particella dopo aver eseguito la demolizione del manufatto ivi esistente a propria cura e spese. Tale area risulta priva di volumetria in quanto già asservita alla realizzazione di fabbricati per civili abitazione giusta Concessione n. 7930 del 30 aprile 2003. La cessione è effettuata verso il corrispettivo di € _____ posto a carico dei soggetti attuatori.

Il Sig. _____ proprietario dell'immobile identificato in catasto al Fg. 54 part. 456,

ART 7 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

7.1 Ai sensi del 2° comma dell'art.16 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., la realizzazione di tutte le urbanizzazioni primarie relative all'intero piano è affidata ai soggetti attuatori del piano di lottizzazione ~~e/o~~ U.M.I. o della parte di essa oggetto del presente atto. garantendo l'unitarietà di

intervento per ogni singola U.M.I. e/o parte di essa secondo le modalità riportate negli articoli successivi mentre spetterà al Comune di Molfetta la progettazione e realizzazione delle opere d'urbanizzazione secondaria.

7.2 In alternativa spetterà al Comune di Molfetta provvedere anche alla realizzazione di tutte le urbanizzazioni primarie relative all'intero piano o UMI o della parte di essa oggetto del presente atto obbligandosi lo stesso Comune, ai sensi della stessa norma, a realizzare tutte le opere entro e non oltre tre anni dal rilascio dell'ultimo permesso di costruire riferito ad una qualsiasi delle UMI o della parte di essa oggetto del presente atto. In tal caso il Comune provvederà alla redazione del progetto esecutivo generale delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Il Comune appalterà i lavori delle opere di urbanizzazione primaria assumendone ogni onere ed obbligo fino al collaudo.

7.3 Ricorrendo l'ipotesi di cui al punto 7.2. del presente articolo, decadono automaticamente le prescrizioni e gli obblighi a carico dei soggetti attuatori relativi alla progettazione e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria.

7.4 Sono in ogni caso a carico dei proprietari e/o i soggetti attuatori le spese per:

la realizzazione delle infrastrutture e gli impianti tecnologici privati;

l'allacciamento dei fabbricati realizzati agli impianti tecnologici a rete urbana (acqua, fogna, energia elettrica, gas, telefono, ecc.).

Il rilascio del certificato di agibilità dell'edificato, avverrà con il totale soddisfacimento delle obbligazioni assunte da ciascun soggetto attuatore di ogni singola U.M.I. o della parte di essa oggetto del presente atto.

7.5 le opere di urbanizzazione primarie saranno eseguite direttamente dai soggetti attuatori, a propria cura e spese, in conformità del progetto esecutivo redatto in conformità del progetto definitivo, che costituisce parte integrante della presente convenzione, redatto dagli stessi e approvato dal Dirigente del Settore Territorio

7.6 Le stesse opere relative alla viabilità, con la sola esclusione del tappetino di usura, devono essere ultimate entro il termine massimo di tre anni dalla data di rilascio del primo permesso di costruire di unità immobiliare della singola U.M.I. o della parte di essa oggetto del presente atto.

La realizzazione del solo tappetino di usura delle strade pubbliche e di uso pubblico, ancorché esterne alle U.M.I., può essere differita fino all'ultimazione degli edifici ivi previsti dal Piano.

7.7 I soggetti attuatori del piano di lottizzazione e/o U.M.I. o della parte di essa oggetto del presente atto, i sensi del D.Lgs. 163/06 e s.m.i., assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, limitatamente alla zona interessata dal piano di lottizzazione e/o U.M.I. o della parte di essa oggetto del presente atto e specificatamente:

A.1 - strade veicolari , ciclabili e marciapiedi;

A.2 - spazi di sosta e di parcheggio;

C.1 - fognature per acque nere;

C.3 - allacciamento al recapito nelle reti di fognatura pubblica esistente;

D.1 - rete idrica per l'acqua potabile;

E.1 - rete di distribuzione dell'energia elettrica;

E.2 - rete di pubblica illuminazione;

E.3 – eventuale cabina di trasformazione da media tensione a bassa tensione da realizzare su suolo comunale;

F.1 - rete telefonica fissa (solo cavidotti);

G.1 - spazi di verde di decoro.

7.8 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), nonché in conformità alla legislazione regionale in materia di risparmio energetico, inquinamento luminoso, permeabilità dei suoli.

7.9. Tutte le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino alcun inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia, ai regolamenti comunali e alle istruzioni del Ministero dell'ambiente e degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria.

7.10. 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 legislative vigenti.

7.11. Il costo delle opere di urbanizzazione primaria, delle quali i soggetti attuatori del piano di lottizzazione e/o U.M.I. **o della parte di essa oggetto del presente atto** assumono l'onere della realizzazione con il presente atto convenzionale e che risultano dal computo metrico estimativo e/o quadro economico del progetto esecutivo, sarà scomputato dagli oneri corrispondenti da versare, come individuati e determinati dal Consiglio Comunale. Qualora il valore delle opere di urbanizzazione primarie da realizzare risulti inferiore all'importo dei relativi oneri, i soggetti attuatori del piano di lottizzazione e/o U.M.I. **o della parte di essa oggetto del presente atto** verseranno quanto dovuto a conguaglio, al momento del ritiro del permesso di costruire relativo alle edificazioni già autorizzate o comunque assentite, ove viceversa risulti superiore nulla è dovuto dal Comune.

7.12 L'attribuzione del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria avviene secondo una pattuizione sottoscritta da tutti i soggetti attuatori e/o proprietari delle consistenze immobiliari che insistono nel piano di lottizzazione e/o U.M.I. **o della parte di essa oggetto del presente atto** e comunicata al Comune di Molfetta prima della sottoscrizione del presente atto.

7.13 Il Piano di lottizzazione prevede la realizzazione di spazi pubblici per interventi di interesse comune con parcheggi pubblici annessi. Ai proprietari o ai soggetti attuatori compete unicamente la cessione delle aree relative **ove comprese nella parte oggetto del presente atto**.

7.14 I soggetti attuatori del piano di lottizzazione e/o U.M.I. **ove comprese nella parte oggetto del presente atto** assumono a proprio totale carico la quota degli oneri per la esecuzione – a cura del Comune di Molfetta - delle opere di urbanizzazione secondaria come individuati nelle tabelle parametriche comunali vigenti al ritiro del titolo abilitativo

7.15 Le opere di urbanizzazione primaria, qualora siano riservate per disposizione normativa ai soggetti che operano nei settori esclusi dal D.Lgs. 163/06 e s.m.i. verranno progettate e collaudate dagli stessi. In caso contrario tali opere verranno progettate a cura dei soggetti attuatori del piano e/o U.M.I. **o della parte di essa oggetto del presente atto**, previo benestare degli stessi progetti da parte degli enti distributori dei servizi a rete; in ogni caso il collaudo competerà al Comune di Molfetta

7.16. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive dei soggetti attuatori del piano e/o U.M.I. **o della parte di essa oggetto del presente atto** a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:

- a) - eventuali passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
- b) - posti macchina interni alle U.M.I. nella misura minima di cui alle vigenti disposizioni;
- c) - verde privato in genere, interno ai singoli edifici ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni regolamentari;
- d) - illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
- f) - allaccio dei contatori o delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.

7.17. L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese dei soggetti attuatori e dei relativi oneri accessori, ammonta a euro _____ (_____), come risulta dal computo metrico estimativo e/o quadro economico del progetto esecutivo, approvato dal Dirigente del Settore Territorio.

7.18 Trattandosi di sole opere di urbanizzazione primaria "sotto soglia" le stesse saranno eseguite direttamente dall'Impresa di costruzione che chiede il rilascio del permesso di costruire (proponente) ex art 16 comma 2 bis del D.P.R. 380 del 2001 e s.m.i.

Nella ipotesi che i lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui alla presente convenzione, non vengano eseguite direttamente dall'operatore edilizio proponente, l'affidamento verrà effettuato nel rispetto dei principi **normativi vigenti al momento**.

7.19 Nel contratto di appalto deve essere richiamata la presente convenzione per farne parte integrante e sostanziale.

7.20 Il ribasso offerto in sede di gara compete al Comune, nei limiti degli oneri a questi dovuti. In tal caso, previa autorizzazione del Comune, può essere mantenuto nel quadro economico dei lavori ed utilizzato per finanziare imprevisti e varianti ai lavori in corso.

7.21 Nel caso di opere di urbanizzazione eccedenti l'importo dell'onere scomputato, i ribassi d'asta spettano al proponente.

7.22 Il direttore dei lavori e il coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione sono nominati dall'operatore edilizio, con oneri a proprio carico, e comunicati al Comune.

7.23 Le opere di urbanizzazione primaria possono essere realizzate mediante lotti funzionali garantendo l'unitarietà di intervento per ogni singola U.M.I **o della parte di essa oggetto del presente atto**.

ART 8 - COLLAUDO OPERE DI URBANIZZAZIONE

8.1 L'esecuzione dei lavori affidati in base agli articoli precedenti è di esclusiva responsabilità dell'operatore. La conclusione effettiva dei lavori deve essere attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio fra l'impresa esecutrice dei lavori, il Direttore dei lavori ed un rappresentante del Comune.

8.2 Il collaudatore finale è nominato dal Comune, su richiesta del soggetto attuatore, nel termine di 30 giorni dalla richiesta. Le spese del collaudo, ivi compreso l'onorario del collaudatore, rientrano nelle spese tecniche di progetto nei limiti dello stanziamento previsto per tale voce nel quadro economico. I costi ulteriori restano ad esclusivo carico dell'operatore.

8.3 Il collaudo è effettuato su tutte le opere di urbanizzazione realizzate e deve attestare la regolare esecuzione delle opere stesse rispetto al progetto esecutivo ed alle modifiche in corso d'opera formalmente condivise ed approvate dal Comune medesimo.

8.4 Entro tre mesi dalla data di sottoscrizione del verbale di cui al comma 1, il collaudatore deve emettere il certificato di collaudo provvisorio trasmettendolo al Comune per l'approvazione.

8.5 Il soggetto attuatore si impegna espressamente a fornire la massima collaborazione e assistenza al collaudatore in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso nonché al tempestivo ripristino dei difetti costruttivi riscontrati.

8.6 In caso di inadempimento dell'impegno di cui al comma che precede il collaudatore dichiara la "non collaudabilità" di tutte o parte delle opere con conseguente escussione della garanzia prestata ai sensi dell'art. 10.

8.7 L'approvazione da parte del Comune del certificato di collaudo comporta la conseguente presa in carico manutentiva da parte del Comune e apertura all'uso pubblico di tutte le opere realizzate. La presa in carico da parte del Comune delle opere e la loro apertura all'uso pubblico comporterà la contestuale attribuzione allo stesso delle responsabilità civili e penali conseguenti all'uso medesimo, nonché della manutenzione delle opere.

8.8 L'impresa esecutrice edilizio è tenuta, a favore del Comune, per le opere ed i manufatti di urbanizzazione, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli artt. 1167, 1168 e 1169 c.c., entro i limiti ivi contenuti. A tal fine l'impresa esecutrice consegna tempestivamente al Comune tutta la documentazione e le certificazioni necessarie, ivi compresi eventuali elaborati grafici e catastali atti a individuare precisamente la localizzazione e qualità delle opere in funzione della diversa destinazione d'uso (strade, parcheggi, verde, cabine elettriche, ecc).

8.9 A seguito dell'approvazione di cui al precedente comma 8.7 e del trasferimento delle opere di urbanizzazione al patrimonio comunale, il Comune autorizza lo svincolo della garanzia di cui all'art. 10.

8.10 In relazione alla particolare complessità dell'intervento ed alla prevista articolazione funzionale, è facoltà del Comune prendere in consegna stralci funzionali dell'opera eseguita a scomputo, previa acquisizione di apposita dichiarazione del Direttore dei Lavori, del verbale di collaudo parziale. In tal caso la fideiussione di cui al successivo art. 10 viene svincolata proporzionalmente al valore dell'opera presa in consegna.

ART 9 - MANUTENZIONE AREE PER LE URBANIZZAZIONI

9.1 La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria, ancorché già cedute formalmente al Comune o già asservite all'uso pubblico, resta a carico dei soggetti attuatori fino all'approvazione del collaudo finale.

9.2 Qualora il Comune o i soggetti attuatori abbiano richiesto ed effettuato il collaudo parziale, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo.

9.3 La rete di pubblica illuminazione sarà attivata alla consegna dell'opera al Comune di Molfetta a cura dei soggetti attuatori delle U.M.I. **o della parte di essa oggetto del presente atto** o dell'appaltatore della stessa opera.

9.4 Fino all'approvazione del collaudo finale, l'operatore edilizio deve curare l'uso delle opere di urbanizzazione primaria realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa.

9.5 E' data la facoltà all'impresa esecutrice di impedire la circolazione e l'accesso nel perimetro del piano e/o della singola U.M.I. **o della parte di essa oggetto del presente atto** a soggetti terzi non autorizzati, ad esclusione dei tecnici comunali autorizzati dall'Ente per la verifica della giusta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, fino alla definitiva consegna al Comune di Molfetta di tutte le opere di urbanizzazione.

ART.10 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione e la sottoscrizione dell'atto di avvenuta verifica della condizione sospensiva, i soggetti attuatori possono presentare le domande per ottenere i permessi di costruire per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano attuativo, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.

10.1 I soggetti attuatori del piano e/o U.M.I. o della parte di essa oggetto del presente atto, laddove non corrispondano l'intero importo degli oneri concessori, corrisponderanno al Comune, contestualmente al rilascio del Permesso di Costruire, un quarto dell'importo degli oneri, dovuti a seguito dello scomputo, come determinati per ogni singolo edificio. I tre successivi versamenti saranno di pari importo a cadenza semestrale, a decorrere dalla data di rilascio del Permesso di Costruire. A garanzia delle somme residuali dovute e previste, i soggetti attuatori presteranno apposita polizza assicurativa o fideiussione bancaria pari al doppio degli oneri di urbanizzazione da versare (vengono garantite anche le sanzioni amministrative cui dovessero incorrere per ritardato pagamento). La fideiussione potrà essere ridotta proporzionalmente alle somme già corrisposte.

10.2 La garanzia sarà conforme a quanto prescritto dall'art. 1.2.6 del Regolamento Edilizio Comunale. La garanzia copre, altresì, le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione del presente atto, divenute inoppugnabili e definitive.

10.3 La garanzia si estingue per il 90% con il pagamento dell'ultima rata degli oneri di urbanizzazione (novanta per cento), nel mentre si estingue per la parte rimanente una volta ultimato l'interessato intervento edilizio e comunque con il rilascio del certificato di agibilità.

10.4. Ad ulteriore garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la stipula della presente convenzione, i soggetti attuatori consegnano al Comune garanzia fideiussoria, conforme a quanto prescritto dall'art. 1.2.6 del Regolamento Edilizio Comunale, rilasciata da _____ di importo pari al valore complessivo delle opere di urbanizzazione dell'intera U.M.I. o della parte di essa oggetto del presente atto, che risulta dal progetto esecutivo e dunque per complessivi euro _____. La dichiarazione di svincolo, totale o parziale, sarà rilasciata alla cessione totale o parziale (lotti funzionali) delle opere di urbanizzazione al Comune.

ART 11 - INADEMPIENZE E SANZIONI

11.1 In caso di inadempienza dei soggetti attuatori del piano e/o U.M.I. o della parte di essa oggetto del presente atto ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, il Comune, previa messa in mora, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori e il rilascio del Permessi di Costruire nella zona che, a suo giudizio, riterrà interessata dalle inadempienze nonché procedere d'ufficio in danno della parte inadempiente, previo formale preavviso di quindici giorni.

11.2 Avvenuto l'adempimento o l'esecuzione in danno e previo rimborso delle spese sostenute dal Comune, saranno revocati i provvedimenti di sospensione.

11.3 Qualora si tratti di inadempienze riferibili ad un singolo edificio o singola UMI o una parte di essa, il Comune adotterà i provvedimenti di cui al primo comma limitatamente all'inadempiente.

11.4 Resta salva la facoltà del Comune di procedere con l'escussione della polizza a garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione.

ART. 12 - REDISTRIBUZIONE DI AREE

12.1 Allo scopo di consentire la formazione ed il completamento dei lotti edificatori oggetto della presente convenzione nel perimetro del piano di lottizzazione approvato, i Signori

_____ ciascuno per i propri diritti pari a _____ e tutti congiuntamente e solidalmente per l'intero, cedono ai signori _____ che accettano e ricevono una porzione di suolo ad uso edificatorio, della superficie di mq _____, confinante con _____, identificata catastalmente Fg _____, part _____.

12.2 Le aree sono cedute nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le annessioni, accessori, adiacenze, pertinenze, dipendenze, aggiunte e migliorie, diritti, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

I cessionari sono immessi da oggi nel possesso delle aree ricevute, per cui da oggi vanno a loro beneficio e carico i relativi frutti e oneri.

ART. 13 - DESTINAZIONE URBANISTICA

13.1 Ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, i costituiti dichiarano:

che i suoli oggetto della presente convenzione hanno la destinazione risultante dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Molfetta in data _____, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera C, senza lettura per espressa dispensa fattane dai costituiti;

che dalla data di rilascio di detto certificato ad oggi non sono intervenute modificazioni dei vigenti strumenti urbanistici che concernono tali suoli.

ART 14 - SPESE

14.1 Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, ivi compresi gli atti di frazionamento ai fini della cessione delle aree al Comune, riguardanti l'atto di convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei soggetti attuatori.

Le parti dichiarano e si danno reciprocamente atto che le aree come innanzi cedute e trasferite non hanno alcun valore commerciale, trattandosi di scambi effettuati per adeguare lo stato giuridico dei luoghi allo strumento urbanistico (piano di lottizzazione) e non per libera contrattazione.

14.2 Ai soli fini fiscali, le parti indicano in euro _____ (_____) il valore dei suoli oggetto delle cessioni di cui alla presente convenzione.

Sempre ai fini fiscali, le parti dichiarano che fra loro non vi è alcun vincolo di parentela in linea retta o di coniugio.

14.3 Ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 e per gli effetti dell'art. 35, comma 22, del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, le parti, consapevoli della responsabilità penale in cui incorrono in caso di false dichiarazioni nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, falsa o incompleta indicazione dei

dati, dichiarano, per quanto possa occorrere, che per la presente convenzione non si sono avvalse di alcun mediatore. Le indicazioni circa i codici fiscali ed il regime patrimoniale sono stati forniti direttamente dalle parti interessate.

ART. 15 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

I soggetti attuatori rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

15.1 I soggetti attuatori autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione del presente atto affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

15.2 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 e del Piano di Lottizzazione approvato in via definitiva con deliberazione **del Commissario Straordinario n. 13 del 25 gennaio 2017.**

ART.16 - TRASFERIMENTO DI LOTTI E ADESIONE DEI SOGGETTI ATTUATORI ALLA CONVENZIONE

16.1 I soggetti attuatori del piano e/o U.M.I. **o della parte di essa oggetto del presente atto** si impegnano ad inserire negli atti di trasferimento di immobili e terreni apposite clausole atte a garantire la perfetta conoscenza da parte del futuro acquirente di tutte le clausole contenute nel presente atto ed accettarne i relativi effetti formali e sostanziali, specie per ciò che concerne il rilascio del Permesso di Costruire e del certificato di abitabilità, impegnandosi, altresì ad assumere in proprio tutte le dette norme e quelle connesse.

16.2 Tali clausole dovranno essere specificatamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art.1341 del Codice Civile.

ART. 17 - MODIFICHE E INTEGRAZIONI

17.1 Le modifiche e integrazioni al presente atto di convenzione che si rendessero necessarie per nuove disposizioni normative o di legge comporteranno l'adeguamento del presente atto.

17.2 Nel caso necessitino modifiche non sostanziali al testo della presente convenzione per adeguarlo alla situazione di fatto, il Dirigente del Settore Territorio approverà il testo definitivo con propria determina dirigenziale.

ART. 18 – CONDIZIONE SOSPENSIVA E CONDIZIONE RISOLUTIVA

18.1 Il presente atto è sottoposto alla condizione sospensiva espressa che i soggetti attuatori del Piano di Lottizzazione o di una U.M.I. o della parte di essa oggetto della presente convenzione, entro sei mesi dalla stipula della stessa, procedano, previo rilascio del necessario titolo abilitativo, alla demolizione di tutti i manufatti posti sulle aree cedute al Comune con la presente convenzione, allo sgombero dei relativi materiali di risulta secondo le vigenti disposizione di legge in materia, alla relativa demolizione catastale e ai necessari frazionamenti al catasto terreni.

18.2 I frutti derivanti dai lotti e manufatti oggetto della condizione sospensiva descritta al comma 1 competono ai soggetti attuatori, ognuno per quanto di sua proprietà, sino all'avvenuta verifica della condizione sospensiva.

18.3 Le parti, di comune accordo, convengono che l'avvenuta verificaione della condizione sospensiva e l'identificazione catastale delle particelle cedute al Comune sia attestata con atto pubblico, a rogito di un notaio nominato dal Comune e a firma unilaterale del Dirigente del Settore Territorio del Comune di Molfetta, con spese a carico dei soggetti attuatori del Piano di Lottizzazione.

18.4 Prima della sottoscrizione dell'atto di avvenuta verificaione della condizione sospensiva e di identificazione catastale, i soggetti attuatori dovranno inoltrare al Comune di Molfetta la certificazione di deposito dei materiali di risulta presso le discariche autorizzate secondo le vigenti disposizioni di legge in materia.

18.5 Nel caso di mancata verificaione della condizione sospensiva entro il termine previsto dal comma 1 del presente articolo, il presente atto sarà risolto e privo di ogni effetto.

ART. 19 - DICHIARAZIONI

19.1 Le parti mi esonerano dalla lettura degli allegati e dagli atti qui richiamati, dichiarando di averne piena ed esatta conoscenza.

19.2 I soggetti attuatori come in premessa rappresentati dichiarano, con la sottoscrizione del presente atto, di essere a conoscenza delle N.T.A. del PRGC del Comune di Molfetta e del piano di lottizzazione approvato in via definitiva con deliberazione del Commissario Straordinario n. 13 del 25 gennaio 2017.

Letto, confermato e sottoscritto in
Molfetta, il _____