



Comune di TREPUIZZI

Provincia di Lecce

REPUBBLICA ITALIANA

Rep. \_\_\_\_\_

SCHEMA DI CONVENZIONE PER PIANO URBANISTICO ESECUTIVO DI  
INIZIATIVA PRIVATA – SUB COMPARTO “DE NIGRIS” ALL’INTERNO DEL  
COMPARTO C8 DEL PUG

\*\*\*\*\*

L’anno \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_, in Trepuzzi e  
nella sede Municipale di Corso Garibaldi n. 10, dinanzi a me Dott. \_\_\_\_\_,  
Segretario Generale del Comune di Trepuzzi, autorizzato a ricevere e rogare contratti  
nella forma pubblica amministrativa nell’interesse del Comune, ai sensi dell’art. 97,  
comma 4, lett. c) del D.Lgs 18/08/2000 n. 267, sono personalmente compari e si sono  
costituiti i signori:

❖ \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e residente in \_\_\_\_\_ alla Via  
\_\_\_\_\_, che interviene nel presente atto nella sua qualità di Responsabile del  
Settore Urbanistica-Ambiente-AA.PP. del Comune di Trepuzzi e quindi legale  
rappresentante dell’Ente, avente Codice Fiscale 00463680751;

❖ **LUIGI DE NIGRIS** nato a Trepuzzi il 20/06/1963 ed ivi residente alla via  
Sant’Angelo n. 77, quale soggetto attuatore del Piano Urbanistico Esecutivo  
(P.U.E.) e unico proprietario dei terreni che costituiscono il Piano.

*PREMESSO:*

1) che con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 23 del 17/12/2004, pubblicata per  
estratto sul BURP n° 11 del 20/01/2005, è stato approvato in via definitiva il P.U.G.

Comunale in ottemperanza alle disposizioni della L.R. n° 20/2001;

- 2) che con Deliberazione della Giunta Regionale n° 962 del 29/06/2004, pubblicata sul BURP n° 115 del 24/09/2004, è stata recepita la determinazione di adeguamento del PUG prodotta in sede di Conferenza dei Servizi Comune – Regione del 26/03/2004;
- 3) che con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 12 del 12/10/2005 il Comune di Trepuzzi si è dotato, così come previsto dall' art. 11 delle NTA, del Piano Urbanistico Generale (P.U.G.), del relativo “Regolamento Attuativo”;
- 4) che l'art. 13 delle NTA del P.U.G. stabilisce le modalità di attuazione dei Comparti;
- 5) che l'art. 6, comma 3, del Regolamento Attuativo del P.U.G. ha previsto la possibilità di intervenire su “sub-comparti” di superficie minima di 5 ettari;
- 6) che l'art. 12 comma 3 lettera e bis della L.R. 20/2001 e s.m.i. prevede la variazione delle unità di minimo intervento da parte del C.C. senza necessità di acquisire l'approvazione Regionale;
- 7) che, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 26/07/2022 denominata “Piano Urbanistico Generale (PUG) – Attuazione del comparti edificatori – Atto di indirizzo per la presentazione di proposte di subcomparti in variante ex co. 3 art. 12 della L.R. n.20/2001 e s.m.i.”, l'Amministrazione Comunale ha espresso formale atto di indirizzo per l'istruttoria, in deroga alle disposizioni del vigente strumento urbanistico, delle proposte di subcomparti urbanistici, all'interno di ogni comparto, da sottoporre all'approvazione in variante ai sensi della lett. e-bis) co. 3 art. 12 della L.R. n. 20/2001, nel rispetto delle condizioni generali indicate nella stessa deliberazione;
- 8) che il sig. Luigi De Nigris è proprietario di terreni individuati catastalmente al Foglio 31 part. 1085, part. 1086, part. 1087, per una superficie totale pari a complessivi mq 13.680,46, compresi nel Comparto C8, classificati come zona

“ATU C3” del vigente P.UG., in forza dell’atto di atto di acquisto rogato dal Notaio

Gloria Sergio in data 18/12/2003, n. rep. 56016, raccolta n 22740;

9) che, per l’utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio delle aree di cui sopra, su incarico del sig. De Nigris Luigi, è stato redatto un progetto di Piano Urbanistico Esecutivo di iniziativa privata, della superficie complessiva di 13.506 mq nel Comparto C8, predisposto dai tecnici Arch. Davide Chetta, Ing. Guglielmo Fazzi e Arch. Antonietta Luigina Tappari, con studio in Trepuzzi alla Via Brunetti n° 50, CAP 73019, Provincia di Lecce, secondo la Legge Regionale n° 20/2001 e successive modificazioni ed integrazioni, acquisito in prima istanza al n. 0004612 del 29/03/2021 del protocollo generale dell’Ente;

10) che, per effetto delle predetta deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 26/07/2022, è stato richiesto, ai fini istruttori, l’aggiornamento del progetto del P.U.E., acquisito in ultima istanza al n. 1181 del 17/01/2024 del protocollo generale, costituito dai seguenti elaborati tecnici:

- RT 001 – Relazione Tecnica;
- TAV. 001 – Stralci cartografici
- TAV. 002 – Rilievo plano-altimetrico e sovrapposizioni catastali
- TAV. 003 – Studio di fattibilità di comparto
- TAV. 003.1 – Dati urbanistici
- TAV. 004 – Planimetria di progetto
- TAV. 004.1 – Variante viabilità
- TAV. 005 – Tipologia costruttiva tipo
- TAV. 005.1 – Tipologia costruttiva tipo
- TAV. 005.2 – Tipologia costruttiva tipo
- TAV. 006 – Smaltimento acque meteoriche

- TAV. 007 – Illuminazione pubblica e sezione stradale tipo

- TAV. 008 – Computo metrico estimativo

- Schema di Convenzione

11) che il P.U.E. in oggetto ha ottenuto parere favorevole dal Servizio Urbanistica del Comune di Trepuzzi in data \_\_\_\_\_ e della 2<sup>a</sup> Commissione Consiliare in data \_\_\_\_\_;

12) che, [procedimento di VAS];

13) che [procedimento ex art. 89 DPR 380/2001]

14) che il P.U.E. è stato adottato con delibera del Consiglio Comunale n. \_\_ del \_\_\_\_\_, in variante al P.U.G. vigente, ai sensi e per gli effetti della lettera e-bis) del comma 3 dell'art. 12 della Legge Regionale n. 20/2001 e s.m.i.;

15) che, ai sensi del comma 4 dell'art. 16 della L.R. 20/2001, la deliberazione di adozione del PUE e i relativi elaborati sono stati depositati, a far data dal \_\_\_\_\_ e per quindici giorni consecutivi, presso la segreteria del Comune, in libera visione al pubblico e che del suddetto deposito è stato dato avviso sui quotidiani “ \_\_\_\_\_ ” e “ \_\_\_\_\_ ” in data \_\_\_\_\_;

16) che né entro il termine di quindici giorni dalla data di scadenza del periodo di deposito sopra indicato, né successivamente a tale termine e a tutt'oggi, sono state prodotte osservazioni, ai sensi del citato art. 16 della L.R. 20/2001 e dell'articolo 9 della legge 241/1990;

17) che il progetto di Piano Urbanistico Esecutivo si inquadra nelle previsioni urbanistiche vigenti del Comune di Trepuzzi ed è conforme alla L.R. 20/2001 e allo stesso P.U.G.;

18) che con deliberazione n. \_\_ del \_\_/\_\_/2016 il Consiglio Comunale ha approvato in via definitiva il P.U.E. in esame, in variante al P.U.G. vigente ai sensi e per gli

effetti della lettera e-bis) del comma 3 dell'art. 12 della Legge Regionale n. 20/2001

e s.m.i.;

19) che la suddetta deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune in data

\_\_/\_\_/\_\_\_\_;

20) che, ai sensi dell'art. 16 comma 8 della L.R. 20/2001, la suddetta deliberazione di

C.C. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stata pubblicata, per estratto, sul Bollettino

Ufficiale della Regione Puglia;

21) che il soggetto attuatore ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli

impegni contenuti nella presente convenzione;

\* \* \* \* \*

*Tutto ciò premesso, considerato e descritto, da valere come parte integrante del*

*presente atto, le parti come innanzi costituite convengono quanto segue*

\* \* \* \* \*

#### **Articolo 1 – Oggetto della convenzione**

La presente convenzione ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica a mezzo di

Piano Urbanistico Esecutivo (P.U.E.) dei terreni siti nel Comune di Trepuzzi (come

descritto nelle tavole di disegno ed allegate al Piano) così censiti al Catasto Terreni:

Fg 31, P.lla 1085, superficie catastale mq. \_\_\_\_\_, superficie reale mq. \_\_\_\_\_;

Fg 31, P.lla 1086, superficie catastale mq. \_\_\_\_\_, superficie reale mq. \_\_\_\_\_;

Fg 31, P.lla 1087, superficie catastale mq. \_\_\_\_\_, superficie reale mq. \_\_\_\_\_;

secondo le modalità previste dal Piano Urbanistico Generale e ricordate in premessa.

#### **Articolo 2 – Attuazione del P.U.E.**

L'attuazione del Piano Urbanistico Esecutivo, relativamente ai terreni siti nel Comune di

Trepuzzi e individuati al precedente art. 1 e negli elaborati grafici di progetto, avverrà in

conformità agli articoli delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico

Generale (P.U.G.), delle norme della presente convenzione, nonché secondo gli elaborati del Piano Urbanistico Esecutivo stesso, che formano parte integrante e sostanziale del presente atto, allegati sotto la lettera A.

L'ultimazione degli interventi relativi alle opere di urbanizzazione avverrà entro il termine di dieci anni a far data dalla stipula della presente convenzione.

Il Comune, a seguito di richiesta da parte dei proponenti, potrà accordare proroghe ai termini di ultimazione dei lavori delle Opere di Urbanizzazione Primaria, con atto formale e motivato, solo qualora siano sopravvenuti durante l'esecuzione fatti rilevanti ed estranei alla volontà di questi ultimi.

Gli interventi previsti dal Piano Urbanistico Esecutivo dovranno essere realizzati nel rispetto del progetto architettonico di cui alle tavole allegate e di quanto stabilito nella presente convenzione.

Nell'ambito dell'attuazione del P.U.E., potranno essere rilasciati Permessi di Costruire prima del completamento delle opere di urbanizzazione primaria, e si potranno eseguire i lavori previsti nei P.d.C., restando inteso che le agibilità degli stessi potranno però essere richieste solo dopo aver collaudato le opere di urbanizzazione primaria del sub comparto.

L'intervento potrà essere realizzato anche per stralci funzionali del progetto di P.U.E., nel rispetto assoluto dei parametri plano-volumetrici riportati negli elaborati del P.U.E..

### **Articolo 3 – Utilizzazione urbanistica ed edilizia delle aree**

Il Piano Urbanistico Esecutivo prevede l'utilizzazione urbanistica delle aree anzidette secondo le diverse destinazioni già previste dalle NTA del P.U.G. così come individuato nell'elaborato progettuale Tav. 3:

a) aree di pertinenza di edifici a destinazione "ATU C3" mq 3.688,12

b) aree destinate a strade mq 4.605,90

c) aree a servizi con destinazione “ATU S.V.a.r.” mq 2.231,90

d) aree a servizi con destinazione “ATU S-p.l.” mq 840,90

e) aree a servizi con destinazione “ATU S-I.a.c.” mq 396,60

f) aree a servizi con destinazione “ATU S-p.a.” mq 94,90

Le aree a servizi con destinazione ATU S-V.p., ATU S-I.g., presenti nel Comparto C8 e non localizzate all’interno del PUE in parola, hanno generato una superficie perequativa a disposizione dell’attuazione della parte residuale del Comparto, così come indicato nel successivo Articolo 9.

Le destinazioni d’uso anzidette non possono essere modificate per tutta la durata della presente convenzione e, comunque, anche oltre tale termine, lo potranno essere solo dietro espresso consenso del Comune di Trepuzzi e ove le modificazioni stesse consentano la migliore attuazione delle previsioni.

Per tale fatto non sarà necessario apportare modifiche alla presente Convenzione, ma sarà sufficiente il rilascio del Permesso di Costruire.

I progetti degli edifici, con le loro caratteristiche tipologiche, saranno più compiutamente definiti dai proponenti dopo l’approvazione del presente Piano Urbanistico Esecutivo, al momento della presentazione delle singole domande di Permesso di Costruire, nei limiti previsti dalle Norme di Attuazione e delle vigenti normative in materia edilizia (D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.). Pertanto le soluzioni tipologiche proposte negli elaborati grafici sono puramente indicative.

I dati tecnici delle aree sono riassunti nel seguente schema:

*A. SUPERFICI DESTINATE A SERVIZI*

- ATU S-I.a.c. mq 396,60

- ATU S.V.a.r. mq 2.231,90

- ATU S-p.l. mq 840,90

- ATU S-p.a. mq 94,90

*TOTALE SUPERFICI A SERVIZI mq 3.564,30 (Standard art.16 NTA)*

**B. SUPERFICIE FONDIARIA** mq 3.688,12

**C. VIABILITÀ** mq 4.605,90

**D. SUPERFICIE PEREQUATIVA** mq 1.840,50

**E. SUPERFICIE TERRITORIALE (A+B+C+D)** mq 13.698,82

Le modalità di utilizzazione delle aree per le urbanizzazioni sono definite ai successivi articoli.

#### **Articolo 4 – Oneri ed opere di urbanizzazione primaria**

A scomputo degli oneri di Urbanizzazione Primaria, il soggetto attuatore, in relazione al disposto D.P.R. n.380/2001, si obbliga per suo conto e per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere gli oneri di costruzione delle opere di urbanizzazione primaria, e più precisamente:

a) costruzione della rete stradale (strade, marciapiedi, pista ciclabile), per mq \_\_\_\_\_;

b) parcheggi lineari (ATU S-p.l.) per mq \_\_\_\_\_;

c) realizzazione rete di distribuzione dell'energia elettrica per uso privato;

d) realizzazione impianto dell'illuminazione della rete stradale anzidetta e degli altri spazi destinati all'uso pubblico;

e) realizzazione rete idrica;

f) realizzazione rete fognatura nera e bianca o idonei sistemi di smaltimento autonomi conformi alle prescrizioni di legge.

L'importo delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare ammonta ad € \_\_\_\_\_, come da computo metrico estimativo allegato al progetto.

Dette opere verranno eseguite direttamente a cura dei proponenti anche in presenza di lievitazione dei costi ed ultimati nel termine massimo di 10 anni, così come previsto dal



crono programma appresso riportato e comunque non oltre la data di richiesta di

abitabilità/agibilità degli edifici, fermo restando che il rilascio dei singoli Permessi a

Costruire sui vari lotti sarà subordinato alla presenza delle Opere di Urbanizzazione

Primaria sopra elencate. Inoltre prima di ogni singolo intervento edilizio e di richiesta di

P. di C. dovrà essere realizzata tutta la viabilità di P.U.E.

Si ribadisce che per la realizzazione di dette opere, prima dell'inizio dei lavori, si

dovranno produrre opportuni elaborati grafici esecutivi redatti secondo le norme vigenti

e secondo le indicazioni degli Uffici Comunali competenti.

Ai fini dell'ottenimento dell'agibilità, si considereranno ultimate le opere in questione

quando sia assicurata la viabilità, l'allacciamento alla rete idrica, alla fognatura o sistemi

similari di smaltimento, alla rete elettrica.

Il trasferimento al Comune di Trepuzzi delle opere di cui sopra verrà eseguito previo

collaudo con esito favorevole, a semplice richiesta della civica Amm.ne, restando inteso

che fino a detto trasferimento sarà a carico del proponente o degli eventuali aventi causa

ogni onere di manutenzione delle opere e impianti realizzati a norma della presente

convenzione.

A garanzia del pagamento degli importi sopra determinati il proponente presterà

cauzione mediante polizza fidejussoria di cui all'art. 12 della presente convenzione.

Di seguito si riporta il crono programma delle opere di Urbanizzazione Primaria:

a) Rete stradale

1. Inizio dei lavori entro 180 giorni dal rilascio del relativo permesso di costruire

che verrà richiesto entro il termine di 360 giorni dalla data di esecutività della

presente convenzione.

2. Termine massimo di ultimazione dei lavori n. 8 anni dall'inizio degli stessi.

b) Reti fognanti...

1. Inizio dei lavori (come punto a)

2. Termine massimo (come punto a)

c) Impianti di distribuzione, energia elettrica, distribuzione gas, impianti acqua potabile

1. Inizio lavori entro 180 giorni dal rilascio del relativo permesso di costruire che verrà richiesto entro il termine di 360 giorni dalla data di esecutività della presente convenzione;

2. Termine massimo di ultimazione dei lavori n. 8 anni dall'inizio degli stessi.

d) Impianti di illuminazione delle aree pubbliche:

1. Inizio lavori entro 180 giorni (come punto c)...

2. Termine massimo n. 8 anni (come punto c) ...

Per le opere di Urbanizzazioni Secondaria:

e) Parco urbano e parcheggi (ATU S-V.a.r.)

1. Inizio dei lavori entro 360 giorni dal rilascio del permesso di costruire che verrà richiesto entro il termine perentorio di 3 anni dalla data di esecutività della presente convenzione.

2. Termine massimo di ultimazione dei lavori n. 5 anni dall'inizio degli stessi

Il rispetto dei termini di cui sopra dovrà essere certificato con "nulla osta" rilasciati dai competenti Uffici Comunali.

Insieme ai progetti delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, dovrà essere approntato un progetto esecutivo che individui il materiale con cui verranno realizzate le cordature dei marciapiedi, il sito ed i contenitori per la raccolta dei rifiuti solidi urbani, il dettaglio della pubblica illuminazione, la segnaletica stradale e quella orientativa, ed un abaco tipologico delle recinzioni con indicazione dei materiali, delle altezze, dei colori, della componentistica riferiti ad ogni tipologia edilizia.

Dette opere verranno eseguite direttamente a cura dei "Comparenti", anche in presenza di lievitazione dei costi ed ultimate nel termine massimo di 10 anni, e comunque non oltre la data richiesta di agibilità degli edifici, fermo restando che il rilascio dei singoli permessi di costruire sui vari lotti, sarà subordinato alla realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Primaria sopra elencate, almeno per quanto riguarda strade asfaltate, rete idrica e pubblica illuminazione, con l'ulteriore precisazione:

- che per ogni singolo intervento edilizio e di richiesta di P.d.C. dovrà essere realizzata tutta la viabilità del sub-comparto;
- che ai fini dell'ottenimento dell'agibilità si considereranno ultimate le opere in questione, quando sia assicurata la viabilità, l'allacciamento alla rete idrica, alla fognatura e alla rete elettrica, collaudate e completate secondo quanto disposto al successivo art. 8

**Articolo 5 - Opere di urbanizzazione secondaria/servizi da assoggettare all'uso pubblico**

I proponenti, ai sensi dell'art. 17 comma 4 sub 3 delle vigenti N.T.A. del P.U.G., si obbligano, per sé e per i propri aventi diritto a qualsiasi titolo, ad assoggettare all'uso pubblico le aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria, indicate nella tavola \_\_\_\_\_, così come riportate nel precedente articolo 3.

Tali servizi saranno realizzati e completati funzionalmente a cura e spese del proponente. Per la realizzazione di detti spazi pubblici prima dell'inizio dei rispettivi lavori, si dovranno produrre opportuni elaborati grafici esecutivi. Tali interventi dovranno ottenere quindi regolare Permesso di Costruire.

Le relative aree dovranno essere oggetto di frazionamento catastale, da allegarsi all'atto pubblico di costituzione della relativa servitù. L'assoggettamento perpetuo/temporale ad uso pubblico ad infrastrutture realizzate, avverrà quando il Comune lo riterrà necessario,

ed a semplice richiesta dello stesso. Detto assoggettamento inoltre dovrà essere disciplinato con apposita e separata convenzione nella quale il Comune disporrà le modalità d'uso nonché la gestione del servizio, stabilendo altresì le sanzioni amministrative in caso di inosservanza degli obblighi assunti dal proponente. Rimane comunque inteso che la manutenzione dei servizi realizzati sulle aree assoggettate all'uso pubblico è totalmente a carico del proponente. In linea generale, per tali aree, le relative convenzioni da allegare al momento della richiesta del Permesso a Costruire, dovranno disciplinare i modi ed i tempi d'uso delle aree a verde e le aree a parcheggio all'interno dei singoli interventi.

Di seguito si riporta il crono programma delle opere di Urbanizzazione Secondaria:

a) Verde e attrezzature residenziali private ad uso pubblico e parcheggi (ATU S-Var)

1. Inizio dei lavori entro 360 giorni dal rilascio del permesso di costruire che verrà richiesto entro il termine perentorio di 3 anni dalla data di esecutività della presente convenzione.

2. Termine massimo di ultimazione dei lavori n. 5 anni dall'inizio degli stessi

Il rispetto dei termini di cui sopra dovrà essere certificato con "nulla osta" rilasciati dai competenti Uffici Comunali.

#### **Articolo 6 – Opere e Impianti da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione e presa in carico del Comune**

Tutte le opere di urbanizzazione di cui agli artt. precedenti, previste nel presente P.U.E., per le quantità indicate nelle Tavole di progetto, saranno realizzate dai proponenti secondo i progetti allegati alla presente convenzione.

Tali opere saranno realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione di cui ai precedenti articoli della presente convenzione.

I Proponenti dovranno comunicare al Comune prima dell'inizio dei lavori il nome e la

ragione sociale, relative alle imprese cui vengono affidate le opere appaltate ai sensi

della vigente normativa sui contratti pubblici.

I progetti di cui sopra dovranno essere redatti da professionista incaricato dai

Proponenti, a loro cura e spesa, ed il Comune prima della presa in carico delle opere di

Urbanizzazione Primaria provvederà al collaudo delle stesse. Viene fatta salva la

possibilità per il Comune di concedere, dietro formale richiesta scritta dei Proponenti,

previa positiva valutazione tecnica del Direttore dei Lavori e qualora ostino precise e

motivate ragioni tecniche, proroghe al tempo utile per l'ultimazione dei lavori relativi

alle opere di urbanizzazione di cui trattasi.

Le parti contraenti convengono che non sarà riconosciuta alcuna revisione de i prezzi di

progetto.

Fino alla formale accettazione da parte del Comune delle opere, a seguito di emissione

del certificato di regolare esecuzione redatto da Funzionario Tecnico all'uopo incaricato

dal Comune, condizione per il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità degli

edifici, lo stesso resta pienamente e totalmente sollevato da ogni responsabilità ed

obbligo derivante dall'esecuzione delle opere anche ai fini civili e penali, ivi comprese

l'ordinaria e straordinaria manutenzione e per ogni eventuale danno derivante da atti

vandalici e similari, ancorché non accertati e/o accertabili, per i quali non comporterà al

Comune l'inoltro di eventuali denunce e segnalazioni alle competenti autorità.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione realizzate a scomputo direttamente dai

Proponenti dovrà essere garantita da polizza fidejussoria (bancaria o assicurativa)

rilasciata a favore del Comune a copertura della completa ed integrale esecuzione delle

opere stesse anche nel caso in cui il loro costo, risultante dai progetti esecutivi, fosse

superiore agli importi stimati a preventivo.

I servizi tecnologici di luce, telefono saranno a totale cura e spese del Proponente e

pertanto faranno esclusivo capo allo stesso eventuali contributi che fossero richiesti dalle società erogatrici dei servizi di cui sopra per gli allacciamenti ed eventuali opere connesse.

I Proponenti dovranno comunque realizzare totalmente le opere previste in Convenzione senza chiedere alcun compenso aggiuntivo, ancorché il costo totale delle stesse risultasse superiore agli importi calcolati in base alle tariffe in vigore presso il Comune di Trepuzzi.

Il certificato di collaudo dovrà contenere lo stato di consistenza delle opere realizzate.

#### **Articolo 7 – Contributo di costruzione. Quota relativa al costo di costruzione**

La determinazione del contributo commisurato al Costo di Costruzione sarà effettuata secondo le disposizioni di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001.

Resta inteso che tale contributo è a carico dei richiedenti il Permesso a Costruire ed ogni determinazione al riguardo sarà assunta secondo le disposizioni vigenti all'atto della domanda delle concessioni stesse.

Pertanto, le disposizioni di cui sopra devono intendersi sottoposte agli eventuali aggiornamenti, riferiti all'intero territorio comunale, che il Comune riterrà di adottare.

#### **Articolo 8 – Cessione gratuita delle aree destinate a servizi pubblici**

I proponenti, con il presente atto, cedono e trasferiscono gratuitamente al Comune di Trepuzzi, che accetta, le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria indicate nell'art. 4, così come indicate nella Tavole degli elaborati grafici e qui appresso specificate:

- 1) aree a parcheggi pubblici A.T.U. S-p.l. = mq 840,89
- 2) aree a strada pubblica / viabilità e pista ciclabile = mq 3.405,16;
- 3) marciapiedi = mq 1.200,78;

Superficie totale = mq. 5.446,83

e censite al Catasto Terreni come segue:

Foglio n.

• mappale n. \_\_ di mq. \_\_

• mappale n. \_\_ di mq. \_\_

così frazionate con tipo di frazionamento n \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ redatto dall'Arch.

\_\_\_\_\_ e meglio individuate in tinta gialla nella planimetria allegata alla presente

convenzione sotto la lettera "B", per farne parte integrale e sostanziale.

I proprietari cedenti dichiarano che le aree in questione (pervenute in forza degli atti

citati nelle premesse del presente atto), sono libere da persone e da cose, da vincoli e

servitù di qualsiasi natura, da liti pendenti e da trascrizioni di pregiudizio, iscrizioni

ipotecarie e privilegi di sorta, con le più ampie garanzie di evizione e spoglio, con

formale rinuncia ad ogni diritto di retrocessione o di restituzione qualora per qualsiasi

ragione l'area destinata alla edificazione non venisse in tutto o in parte utilizzata nei

termini previsti. Le parti danno atto che il trasferimento viene effettuato a titolo gratuito

e che, ai soli fini fiscali e per ogni conseguente effetto derivante dalla presente

convenzione, il valore delle aree rimane convenzionalmente pattuito in €1,00/mq. I

cedenti rinunciano a qualsiasi diritto di ipoteca legale che comunque potesse loro

spettare ed esonerano il Sig. Conservatore dei Registri Immobiliare da ogni

responsabilità in merito.

Le parti cedenti dichiarano che la presente operazione non è rilevante ai fini I.V.A., sia

in quanto trattasi di cessione di terreni non fabbricabili, sia ai sensi dell'art. 51 della

legge 21.11.2000 n. 342.

Le relative spese notarili, di registrazione e di trascrizione saranno a totale carico dei

proponenti.

#### **Articolo 9 – Superficie perequativa**

Al fine di rispettare il principio della perequazione urbanistica applicato all'interno comparto urbanistico, il progetto del PUE individua una "superficie perequativa" che sarà disponibile e funzionale all'eventuale futuro sviluppo del comparto.

Tale superficie, suddivisa in due lotti rispettivamente di mq 460,66 e di 1.379,84, per una consistenza complessiva di 1.840,50 mq, con la sottoscrizione della presente convenzione viene ceduta al Comune di Trepuzzi per essere utilizzata ai fini periquativi per la futura evoluzione del comparto C8.

La destinazione urbanistica di tale superficie, al momento non definita, sarà determinata al momento del futuro sviluppo del comparto urbanistico, al fine di consentire la capacità edificatoria delle aree del comparto e il rispetto degli standards.

Nelle more dell'utilizzo dell'area in altri progetti di urbanizzazione del comparto, che comprendano tutta o parte della superficie suddetta, spetta comunque al soggetto attuatore la manutenzione e la cura della superficie per tutta la durata della convenzione, al termine della quale gli oneri di cura e manutenzione dell'area passeranno all'Amministrazione Comunale.

**Articolo 10 – Utilizzazione temporanea da parte del soggetto attuatore delle aree cedute**

Oltre a quanto previsto dal precedente articolo 9, il Comune di Trepuzzi, in considerazione dei tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione, consente al soggetto attuatore l'utilizzazione temporanea delle aree cedute al Comune cui le stesse sono destinate, anche ai fini dell'impianto del cantiere relativo ai fabbricati previsti, senza corresponsione di oneri a qualsiasi titolo, anche in deroga ai vigenti regolamenti comunali e fermo restando il rispetto dei termini temporali per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione concordati con gli uffici comunali, sino al termine massimo coincidente con la fine lavori.



Il Comune di Trepuzzi resta sollevato da ogni responsabilità civile e penale che potrà derivare da una non corretta utilizzazione delle aree stesse da parte dei proponenti.

E' inteso che fino all'avvenuta consegna delle aree resta a carico dei proponenti ogni onere di manutenzione delle aree in argomento.

E' vietato utilizzare le aree cedute come discarica e/o asportare il terreno e/o eseguire reinterri, senza autorizzazione Comunale.

#### **Articolo 11 – Esecuzione sostitutiva**

Qualora i Proponenti non provvedano tempestivamente e nei termini stabiliti all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi specificati, ed il Comune lo abbia messo in mora con un preavviso comunque non inferiore a tre mesi, il Comune stesso si riserva la facoltà di provvedere direttamente, in sostituzione dei Proponenti ed a spese dei medesimi, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore.

Quanto sopra fatto salvo in ogni caso il diritto al risarcimento del danno oltreché l'incameramento totale o parziale della fideiussione di cui all'Articolo 12 della presente.

#### **Articolo 12 – Garanzie finanziarie e adempimenti**

Quale garanzia per il completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti dai proponenti con la presente convenzione i Proponenti stessi hanno costituito, per se e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, la cauzione fideiussoria che viene rilasciata in favore del Comune per l'importo di Euro ..... (diconsi Euro .....) corrispondente al 100% del costo degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione e della monetizzazione delle aree e dei servizi posti a carico dei Proponenti.

Tale garanzia ha validità non inferiore al periodo di efficacia della presente convenzione e, in caso di proroga dei termini convenzionali, anche la garanzia dovrà essere estesa al periodo di proroga concesso.

La garanzia è progressivamente svincolata a misura dell'avanzamento dell'esecuzione, nel limite massimo dell'80 per cento dell'iniziale importo garantito.

La garanzia, per il rimanente ammontare del 20 per cento, cessa di avere effetto ed è svincolata automaticamente all'emissione del certificato di regolare esecuzione o collaudo delle opere .

La garanzia deve essere integrata, nella misura legale di cui al combinato disposto dei commi 1 e 2, ogni volta che la stazione appaltante abbia proceduto alla sua escussione, anche parziale, ai sensi della presente convenzione.

Si da atto che il contratto di fideiussione, stipulato a garanzia degli adempimenti previsti dalla presente convenzione, contiene la specifica clausola che impegna l'istituto fideiussore a soddisfare le obbligazioni a semplice richiesta del Comune, con esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'art. 1944 del Codice Civile e senza attendere la pronuncia del giudice.

#### **Articolo 13 – Trasferimento degli obblighi**

Nel caso di eventuale alienazione delle aree e fabbricati interessate dal P.U.E., o di parte di esse, i nuovi proprietari delle aree e/o degli immobili, o loro aventi causa nell'esecuzione di dette opere ed impianti, dovranno osservare le norme dettate con la presente convenzione.

#### **Articolo 14 – Trascrizione e spese**

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle relative alla sua iscrizione nei registri della proprietà immobiliare, saranno a totale carico dei Proponenti. All'uopo viene chiesto il trattamento fiscale di cui alla legge 28/06/1943 n. 666, oltre l'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

#### **Articolo 15 – Certificato di destinazione urbanistica**

Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001 le parti contraenti, in persona come sopra,

dichiarano e garantiscono che i terreni oggetto di cessione hanno le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica Prot. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ relativo ai fondi in oggetto, che - in originale - al presente atto si allega sotto la lettera C, con dispensa dal darne lettura.

Dichiarano le parti che a far tempo dal rilascio ad oggi non sono intervenute modificazioni dei relativi strumenti urbanistici.

#### **Articolo 16 - Rinuncia ad ipoteca legale**

I proponenti dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione legale nei registri immobiliari, che potesse eventualmente loro competere in dipendenza della presente convenzione.

#### **Articolo 17 - Clausola compromissoria**

Tutte le controversie che dovessero sorgere tra le parti in dipendenza degli impegni assunti dalle parti in relazione alla presente convenzione saranno decise in sede giudiziale dalla competente Magistratura.

#### **Articolo 18 - Rinvio a norme di legge**

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti in vigore, ed in particolare al D.P.R. 380/2001 ed alla Legge Regionale 27/07/2001 n. 20 e loro successive modificazioni ed integrazioni.

\*\*\*\*\*

E richiesto, io Ufficiale rogante, ho ricevuto quest'atto da me pubblicato mediante lettura fattane alle parti che dopo avermi dispensato dalla lettura degli allegati avendo esse affermato di conoscerne il contenuto, a mia richiesta l'hanno dichiarato conforme alla loro volontà ed in segno di accettazione lo sottoscrivono.

\*\*\*\*\*

Questo atto consta di n. \_\_\_\_ (\_\_\_\_) intere facciate, oltre la presente sin qui, scritte con

sistema informatico da persona di mia fiducia e firmate digitalmente.

\*\*\*\*\*

Letto, approvato e sottoscritto

Trepuzzi, \_\_ / \_\_ / 2024

Per il Comune di Trepuzzi

I Proponenti

*Allegato A* - Elaborati grafici di progetto del Piano Urbanistico Esecutivo:

*Allegato B* - Frazionamento n..... del ..... con planimetria delle aree cedute al

Comune

*Allegato C* - Certificato di Destinazione Urbanistica (Prot. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_)