

COMUNE DI NARDO' provincia di LECCE

PIANO URBANISTICO ESECUTIVO (L.reg. 27/07/2001 N.20)

comparto n. 74

DEL P.R.G. ADEGUATO ALLE DETERMINAZIONI REGIONALI DI CUI ALLA DELIB. DI G.R. N. 345 DEL 10.04.2001

SCHEMA DI CONVENZIONE

comparto

74

C

PROPRIETA':

PROGETTISTI

ing. Mario COLOMBA

arch. Vittorio MANCA

SCHEMA DI CONVENZIONE

PREMESSO

- che i Sigg. sono proprietari di un compendio di suolo edificatorio della superficie di mq. distinto in catasto ai fogliptc.

del Comune di Nardò identificato nella planimetria (allegato A) e confinante con hanno predisposto un progetto di Piano di Urbanistico Esecutivo (P.U.E.) di tale area a firma dall'Ing. Mario COLOMBA e dall'arch. Vittorio MANCA, in attuazione del P.R.G. vigente;

- che detto progetto ha ottenuto il parere favorevole della Commissione Edilizia del Comune di Nardò nella seduta del

ed è stato approvato dal C.C. con atto n°

- che il comprensorio è quello compreso nel comparto n. 15 nel P.R.G. vigente;

- che per la realizzazione di un siffatto complesso unitario ed organizzato i sottoscritti sono pronti ad osservare i relativi impegni con le prescrizioni ed i criteri risultanti dalle "norme tecniche di attuazione" del P.R.G.;

- che a tal fine fanno parte integrante e sostanziale del presente atto anche se non allegati materialmente allo stesso, i seguenti documenti:

a) Piano Urbanistico Esecutivo del comprensorio;

b) progetti tecnici di massima relativi alle opere di urbanizzazione primaria;

c) idoneo titolo comprovante la proprietà.

TUTTO CIO' PREMESSO

i sottoscritti con il presente atto stipulano con il Comune di Nardò, apposita convenzione, del presente sostanziale tenore:

ARTICOLO 1

OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La convenzione ha per oggetto la urbanizzazione del comprensorio di proprietà dei sottoscritti sito nel Comune di Nardò - fraz. Di S. Isidoro. Di essa fanno parte integrante le premesse e gli allegati.

Le opere, gli impianti e manufatti realizzati in esecuzione della convenzione non potranno essere modificati se non previo formale consenso del Comune.

ARTICOLO 2

CESSIONE AREE

I sottoscritti proprietari dei terreni costituenti il comprensorio indicato in premessa e di seguito indicati come "Proprietari" cedono in proprietà al Comune di Nardò le qui sottodescritte aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria che dichiarano e garantiscono di loro esclusiva proprietà e libera disponibilità:

a) area indicata in tinta.....di circa mq.
sul tipo in scala..... qui allegato sotto C) destinate a
sedi stradali per la formazione di nuove vie e parcheggi,
individuata in catasto al Fogl. ptc.;

b) area indicata in tinta.....di circa mq.
sul tipo in scala..... qui allegato sotto C) destinate a
....., individuata in catasto al Fogl. ptc.;

c) area indicata in tinta.....di circa mq.
sul tipo in scala..... qui allegato sotto C) destinate a
....., individuata in catasto al Fogl. ptc.;

d) area indicata in tinta.....di circa mq.
sul tipo in scala..... qui allegato sotto C) destinate a
....., individuata in catasto al Fogl. ptc.;

e) area indicata in tinta.....di circa mq.
sul tipo in scala..... qui allegato sotto C) destinate a
....., individuata in catasto al Fogl. ptc.;

f) area indicata in tinta.....di circa mq.
sul tipo in scala..... qui allegato sotto C) destinate a

....., individuata in catasto al Fogl. ptc.;
g) area indicata in tinta.....di circa mq.
sul tipo in scala..... qui allegato sotto C) destinate a
....., individuata in catasto al Fogl. ptc.;
Ai soli fini fiscali si, attribuisce alle aree sopra cedute il
valore di £. (lire.....).

La cessione delle aree di cui sopra si intende fatta ed
accettata senza corrispettivo alcuno e tali aree si intendono
cedute libere, sgombre da costruzioni, da iscrizioni
ipotecarie, da trascrizioni e da annotazioni pregiudizievoli,
da affitti, servitù apparenti e non apparenti, da vincoli ed
oneri di imposte patrimoniali e da gravami di ogni genere.

Tutte le aree di cui sopra saranno consegnate al Comune non
appena questo ne farà richiesta precisando che le spese di
picchettazione saranno a carico dei Proprietari.

ARTICOLO 3

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Dopo la cessione al Comune di Nardò delle aree di cui al
precedente art.2, i Proprietari si impegnano alla
realizzazione, a loro cura e spese, delle opere di
urbanizzazione primaria, nonché alla manutenzione e cessione
delle medesime come appresso indicate:

a) costruzione della rete stradale relativa al comprensorio,
quale riportata nella Tav.7 del P.U.E. in scala 1:1000 e nelle
relative prescrizioni contenute nelle norme tecniche di
attuazione relative al P.U.E. con l'osservanza delle condizioni
e delle modalità precisate al successivo art.6;

b) costruzione della rete di acqua potabile con l'osservanza
delle condizioni e delle modalità precisate al successivo
art.7;

c) costruzione di tutte le opere di fognatura e impianto di
depurazione con l'osservanza delle condizioni e modalità
precisate al successivo art.8;

d) costruzione, d'intesa con l'ENEL dei locali per

alloggiamento cabine di trasformazione (ove richieste in sede di realizzazione delle reti di distribuzione da parte dell'ENEL), con l'osservanza delle norme precisate al successivo art. 9/A;

e) costruzione dell'impianto di illuminazione della rete stradale anzidetta e degli altri spazi destinati all'uso comune, con l'osservanza delle norme precisate al successivo art. 9/B;

f) sistemazione degli spazi di verde pubblico attrezzato indicati nella planimetria in scala 1:1000 (TAV. 09) con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art.10.

ARTICOLO 4

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Oltre alla cessione delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 2 lettere i Proprietari cedono le aree..... a titolo di opere di urbanizzazione secondaria in ragione di mq. 21/ab., secondo il disposto dell'art. 70 delle N.T.A. del P.R.G..

ARTICOLO 5

DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME EDILIZIE

La superficie del comparto 74, giusto P.U.E. esaminato favorevolmente dall'Ufficio, è articolata nelle seguenti zone:

a) zona destinata alla edificazione di alberghi-residenziali e residenze e relativi servizi della superficie di complessivi mq. 10.249,42 per mc. 13.299,21;

b) zona destinata alla edificazione di edilizia non residenziale (negozi, uffici, attrezzature sportive, ecc.) della superficie di complessivi mq. 1.938,70;

c) zone destinate a verde sportivo (F15) della superficie di complessivi mq 3.800,00;

d) aree stradali e parcheggi pubblici della superficie di complessivi mq 7.283,09.

L'utilizzazione di tali zone è descritta nelle N.T.A. relative al progetto di P.U.E.; per l'edificazione saranno osservate le prescrizioni e limitazione specificate nelle menzionate norme tecniche.

Le domande di concessione edilizia seguiranno le ordinarie norme e disposizioni vigenti in materia.

Le concessioni edilizie dovranno rispettare le norme che disciplinano i termini di attuazione contenute nei successivi artt. 12, 13, 15.

Tutte le aree, edifici, manufatti ed impianti rimangono vincolati alle destinazioni indicate nel citato P.U.E. in conformità anche di quanto risulta dagli articoli della presente convenzione e dei relativi allegati.

ARTICOLO 6

RETE STRADALE

Le strade di cui alla lettera a) dell'art. 3 saranno:

Tipo A- larghezza totale della sede mt. 14,50 con marciapiede di mt. 2,00 per ogni lato e carreggiata di mt. 10,50;

Tipo B- larghezza totale della sede mt. 10,00 con marciapiede di mt. 1,50 per ogni lato e carreggiata di mt. 7,00.

Le strade saranno realizzate con sottofondo costituito da uno strato di misto di cava (Tout-venant) stabilizzato dello spessore non inferiore a cm. 20. Strato superiore di collegamento costituito da conglomerato bituminoso (Binder) dello spessore allo stato compresso non inferiore a mm. 70 fermo restando il successivo manto di usura (Tappetino) pure in conglomerato bituminoso dello spessore di mm. 30.

Le strade saranno delimitate da cordoni calcarei od in calcestruzzo cementizio.

I marciapiedi saranno pavimentati con cubetti di cemento ad alta compressione idraulica autobloccanti in cemento colorato;

Il tutto in conformità del progetto esecutivo che sarà approvato dal Comune di Nardò ed in cui sarà riportato oltre a quanto sopra i profili altimetrici del terreno e le planimetrie delle strade da costruire.

La costruzione di tali strade sarà effettuata sotto la direzione di un tecnico incaricato dai Proprietari e sotto l'alta sorveglianza dell'Ufficio Tecnico del Comune di Nardò.

La data di inizio delle opere sarà comunicata all'Amministrazione Comunale a mezzo raccomandata con un preavviso di almeno dieci giorni.

Le opere anzidette saranno soggette a collaudi in corso d'opera ed al collaudo definitivo da eseguirsi a cura del competente Ufficio Tecnico Comunale.

La cessione della rete stradale è regolata dalle disposizioni contenute nei successivi artt. 11, 12 e 13.

La manutenzione ordinaria e straordinaria rimarrà a carico dei proprietari fino al termine di due anni a decorrere dalla cessione delle opere.

ARTICOLO 7

IMPIANTO DI ACQUA POTABILE

I Proprietari provvederanno a proprie spese su progetto esecutivo redatto a loro cura e spese ed approvato dal Comune di Nardò alla realizzazione della rete di distribuzione dell'acqua per uso potabile nonché all'approvvigionamento idrico ed all'alimentazione della suddetta rete.

Il progetto di cui sopra dovrà essere presentato al Comune munito del parere favorevole dell'Acquedotto pugliese S.p.A. che sarà chiamato a mantenere l'impianto.

Saranno assicurate prese di acqua per l'innaffiamento del verde pubblico e delle strade con disponibilità di almeno 2 Lt. al giorno per ogni mq. di superficie destinata a verde attrezzato ed a strade.

Dalla rete di distribuzione dell'acqua dovranno essere derivati, a spese dei Proprietari, idranti antincendio nei

punti che verranno stabiliti dai VVF.

Le opere eseguite verranno cedute senza corrispettivo al Comune comprese le opere strettamente attinenti agli impianti di innaffiamento ed antincendio.

Per l'esecuzione, l'inizio dei lavori, il collaudo e la manutenzione valgono le prescrizioni del precedente art.6.

ARTICOLO 8

FOGNATURA

I Proprietari si impegnano, per quanto riguarda gli impianti di cui alla lettera c) dell'art. 3 precedente, a provvedere, a loro cura e spese, allo smaltimento delle acque di rifiuto a mezzo fognatura dinamica separata con impianti di depurazione biologica terminali opportunamente dimensionati secondo i progetti esecutivi, redatti a loro cura e spese da tecnici abilitati ed approvati dai competenti Uffici.

I proprietari si impegnano, inoltre, a provvedere a loro cura e spese alla gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti di depurazione.

I Proprietari si impegnano altresì, ove il deflusso delle acque meteoriche non potesse essere assicurato naturalmente, se non con gravi disagi per i residenti a realizzare a loro cura e spese, un impianto di fognatura pluviale opportunamente dimensionato secondo progetti esecutivi redatti sempre a loro cura e spese da tecnici abilitati ed approvati dal Comune.

I Proprietari si impegnano a presentare al Comune di Nardò tali progetti o soluzioni di smaltimento naturali delle acque meteoriche, a firma di tecnici abilitati, prima dell'inizio dei lavori stradali di cui all'art. 6 e di non dare corso a questi ultimi se non sia sopravvenuta l'approvazione di che trattasi.

Per le opere e gli impianti fognanti da realizzare, i Proprietari si impegnano a rispettare le prescrizioni in materia di tutela dall'inquinamento di cui alla Legge n. 319 del 10.05.1976 e successive integrazioni e modificazioni, nonché le norme tecniche del Piano Regionale di Risanamento

delle Acque ed i Regolamenti regionali vigenti che disciplinano gli scarichi delle acque reflue.

ARTICOLO 9

IMPIANTO DI ENERGIA ELETTRICA

Per quanto riguarda i servizi elettrici di cui alle lettere d) ed e) dell'art. 3, i Proprietari assumono i seguenti impegni:

a) provvedere a loro spese, su progetto esecutivo concordato con l'ENEL, alla realizzazione degli impianti necessari alla distribuzione di energia elettrica;

b) provvedere a loro spese, su progetto esecutivo redatto a loro cura e spese ed approvato dal Comune, alla realizzazione degli impianti necessari alla illuminazione della rete viaria e delle aree destinate a parcheggio pubblico. Tutte le opere eseguite verranno cedute senza corrispettivo al Comune nei modi e termini previsti dagli artt. 11, 12, 13 e 14. Nell'esecuzione delle opere e loro collaudo e manutenzione si osserveranno le procedure previste dal precedente art.6.

ARTICOLO 10

VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

Per quanto riguarda le opere di cui alla lettera f) di cui all'art. 3, i Proprietari si impegnano a provvedere a loro cura e spese alla sistemazione degli spazi di verde pubblico attrezzato, indicati nella Tav. 4 secondo progetti esecutivi, redatti a loro cura e spese, sulla base degli allegati progetti di massima di cui alle premesse ed approvati dai competenti Uffici Comunali.

Per la esecuzione, il collaudo, la cessione e la manutenzione valgono le norme di cui al precedente art. 6.

ARTICOLO 11

URBANIZZAZIONE SECONDARIA

I Proprietari assumono l'impegno di versare al Comune la quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria all'atto della

stipula della convenzione, per un importo che viene stabilito pari ad 1/4 del costo totale delle opere di urbanizzazione secondaria da realizzare.

Tale contributo è da considerarsi quale acconto sulla quota definitiva che sarà determinata in funzione delle tabelle parametriche regionali deliberate dal Consiglio Comunale ed il cui conguaglio avverrà all'atto del rilascio delle singole concessioni edilizie.

Tale contributo può essere sostituito dalla realizzazione degli allacciamenti ai pubblici servizi sempre previo conguaglio con le tabelle parametriche deliberate dal Consiglio Comunale.

ARTICOLO 12

TEMPI DI ATTUAZIONE DELLA URBANIZZAZIONE

L'edificazione viene autorizzata in base a tempi e quote legati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ed al versamento della quota per le opere di urbanizzazione secondaria o delle opere per gli allacciamenti ai pubblici servizi nella misura di cui al precedente art. 11, fermo restando che le licenze di abitabilità non potranno, comunque, essere rilasciate fino a quando le costruzioni cui si riferiscono non siano servite da regolare strada di accesso, impianto per lo smaltimento delle acque nere e rete idrica potabile.

ARTICOLO 13

TERMINI MASSIMI DI ESECUZIONE E CESSIONE

I Proprietari assumono i seguenti impegni in ordine ai termini massimi di esecuzione e cessione delle opere di urbanizzazione di cui agli articoli precedenti fermo restando le relazioni tra l'esecuzione di tali opere ed il rilascio delle concessioni edilizie previste dall'art. 12:

a) completare e rendere agibili le opere di urbanizzazione primaria di cui agli artt. 6, 7, 8, 9 e 10, con la relativa cessione e consegna di opere e di impianti nel termine massimo di anni otto a decorrere dalla data di stipulazione della

presente convenzione;

b) rendere agibili le opere di urbanizzazione secondaria a carico dei lottizzanti o le opere per gli allacciamenti ai pubblici servizi, nel termine massimo di anni cinque a decorrere dalla data di stipulazione della presente concessione.

c) completare e rendere agibili le opere di urbanizzazione secondaria a carico dei lottizzanti e le opere per gli allacciamenti ai pubblici servizi, nel termine massimo di anni cinque a decorrere dalla data di stipulazione della presente Convenzione.

A norma dell'art. 8 della l. 6.8.67 n. 765 e del punto 4 della l.r. n. 56/80, il termine massimo per l'ultimazione degli edifici e delle opere è fissato in anni 10 dalla stipula della convenzione.

ARTICOLO 14

MODALITÀ' DELLA CESSIONE DELLE OPERE E DEGLI IMPIANTI

La cessione delle opere e degli impianti relativi alla urbanizzazione primaria avverrà dopo che essi saranno stati eseguiti in conformità alle indicazioni dei progetti esecutivi di cui agli artt. 6, 7, 8, 9 e 10, secondo i tempi ed i termini previsti negli artt. 12 e 13.

ARTICOLO 15

TRASFERIMENTO DEI LOTTI

I Proprietari si impegnano ad inserire negli atti di trasferimento dei lotti le clausole seguenti, da riportare nella nota di trascrizione, inviando poi al Comune di Nardò a mezzo lettere raccomandata, copia autentica della nota stessa: "l'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione di Lottizzazione stipulata con il Comune di Nardò in data e registrata a il al n°, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali;

di essere a conoscenza di dover sopportare all'atto del rilascio della concessione edilizia, oltre al contributo commisurato al costo di costruzione, l'eventuale onere a conguaglio del contributo da versare al Comune per opere di urbanizzazione secondaria secondo la quantità stabilita dal Consiglio Comunale sulla base delle tabelle parametriche formulate dalla Regione Puglia ".

L'acquirente in particolare, prende atto che le licenze edilizie non potranno, comunque, essere rilasciate fino a quando le costruzioni a cui si riferiscono non siano servite da regolare strada di accesso, impianto per lo smaltimento delle acque nere e rete idrica potabile e rete di distribuzione dell'energia elettrica.

L'acquirente si impegna, pertanto, ad osservare in proprio le norme circa l'edificazione, nonchè ad inserire le clausole di cui al presente comma ed i precedenti nel contratto di ulteriore trasferimento del lotto, nonchè ad inviare al Comune di Nardò, a mezzo lettera raccomandata, copia autentica della relativa nota di trascrizione.

Tali clausole dovranno essere specificatamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art. 1341 del cod. civ.

ARTICOLO 16

INADEMPIENZE

In caso di inadempienza da parte dei Proprietari ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione il Comune di Nardò, previa messa in mora, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori ed il rilascio delle concessioni edilizie nella zona che, a suo giudizio, riterrà interessata dalle inadempienze, nonchè procedere d'Ufficio in danno della parte inadempiente, previo formale preavviso di giorni quindici.

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

Il Comune potrà, dichiarare, in danno dei Proprietari, la scadenza della presente convenzione, per la parte non eseguita, nei seguenti casi:

- a) l'esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dai progetti approvati o la mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della convenzione;
- b) il ritardo di oltre due anni rispetto ai termini fissati dal precedente art. 13 per l'attuazione di quanto ivi previsto;
- c) il rifiuto a stipulare gli atti di cessione dei beni e dei servizi come previsto dalla convenzione;
- d) la mancata reintegrazione nel termine fissato dal Comune della fideiussione di cui all'art. seguente;
- e) il mancato adempimento degli obblighi in materia di imposta di registro afferenti alla presente convenzione od ad essa conseguenti, nonché di quelli relativi ad altri atti da stipulare con il Comune a norma della presente convenzione;
- f) il ripetuto mancato inserimento, da parte dei Proprietari, nei contratti di vendita delle clausole di cui all'art. 13;
- g) le reiterate gravi violazioni delle norme contenute nella presente convenzione.

La dichiarazione di decadenza totale o parziale, mentre comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti ai Proprietari per effetto della convenzione, determinerà altresì l'acquisizione di diritto da parte del Comune della piena proprietà e disponibilità delle opere, manufatti ed impianti di cui all'art. 3, senza alcun obbligo da parte del Comune medesimo a compensi o rimborsi di qualsiasi natura e salvo in ogni caso il riconoscimento dei danni.

Qualora si tratti di inadempienze riferibili ad un singolo lottista il Comune adotterà i provvedimenti di cui sopra limitatamente ad esso inadempiente.

ARTICOLO 17

GARANZIE

A garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli

obblighi assunti dai Proprietari con la presente convenzione e salvo quanto successivamente prescritto, è stato costituito il deposito cauzionale con fideiussione assicurativa di £. pari al 30% del costo previsto ed aggiornato delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a carico dei Proprietari.

Il 25% della garanzia come sopra prestata è riservata quale malleveria per gli oneri attinenti alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione primaria da eseguirsi nei modi e tempi stabiliti dai precedenti artt. 6, 7, 8, 9 e 10.

Le garanzie come sopra vengono accettate dal Comune di Nardò sia per quanto riguarda l'idoneità del fideiussore sia per quanto attiene il contenuto.

La fideiussione sarà, previo espresso consenso del Comune, ridotta proporzionalmente ed in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione primaria e solo dopo che si sia superata con l'esecuzione dei lavori stessi la somma pari alla quota percentuale non coperta dalla fideiussione, sempre però, subordinatamente al costo effettivo delle opere di urbanizzazione residue, valutate in base all'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali.

I Proprietari inoltre si obbligano:

a) ad integrare il valore della fideiussione rispetto alle entità attuali nel caso in cui esso si appalesasse insufficiente per effetto dell'eventuale valore della moneta secondo gli indici ufficiali;

b) ad integrare la fideiussione medesima, qualora venisse utilizzata, in tutto od in parte, a seguito di inadempienze.

Si da atto che nel contratto fideiussorio è stata inserita la specifica clausola che impegna l'Istituto fideiussore a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune di Nardò con esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'art. 1944 del cod. civ. e senza attendere la pronunzia del Giudice.

La detta fideiussione potrà essere sostituita da cauzione di

eguale ammontare in Titoli di Stato, i cui eventuali interessi fruttiferi saranno a favore del depositante, fermi restando gli obblighi di aumento e reintegrazione innanzi previsti.

A norma dell'art. 8 della l.6.8.67 n. 765 e dell'art. 28 della l.r. 56/80, la polizza fidejussoria va determinata in relazione al costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria che, dalla Convenzione e quindi dal quadro economico dei costi di urbanizzazione risultano a carico del lottizzante

ARTICOLO 18

VALIDITÀ DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione scadrà al termine di anni dieci decorrenti dalla data odierna.

ARTICOLO 19

VERTENZE

Tutte le contestazioni che potessero sorgere sulla entità e sulla esecuzione delle opere di esecuzione previste negli artt. 3 e 4, saranno decise in sede giudiziale dalla competente Magistratura.

ARTICOLO 20

TRASCRIZIONI E SPESE

La presente convenzione sarà trascritta integralmente in tutti i suoi 20 articoli.

Le spese del presente atto e sue consequenziali sono a carico dei Proprietari che chiedono tutte le agevolazioni fiscali in materia.

I compensi e spese, compresi gli oneri tributari per il rilascio delle polizze assicurative fideiussorie e delle lettere di garanzia indicate all'art. 17 sono a carico dei predetti Proprietari.

Le spese di tutti gli atti di cessione previsti dal presente atto e loro conseguenti, nonchè quelle relative alla picchettazione, misurazione, ecc. delle aree cedute, saranno a

carico dei proprietari o loro successori od aventi causa.