

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA DELL' INSULA C5

Comune di Oria

Provincia di Brindisi

Repertorio n° _____

SCHEMA DI CONVENZIONE

per l'attuazione del Piano di Lottizzazione "Insula C5" del Comune di Oria

Tra il Comune di Oria e i sig.ri _____

PREMESSO

che i sig.ri _____ sono proprietari dei terreni contraddistinti al N.C.T. del Comune di Oria al foglio di mappa n° 39, particelle nn. 361, 362, 1810, 2287, 3002, della superficie di circa mq 11.457,23;

« che lo strumento generale (P. di F.) vigente, approvato deliberazioni del Consiglio Comunale n° _____, prevede per l'area interessata la destinazione a zona di "espansione C5";

che i sig.ri _____ hanno proposto all'Amministrazione Comunale l'attuazione della sopra citata previsione del P.di F. mediante un progetto di piano attuativo, presentato in data _____ prot. n° _____;

che il Consiglio Comunale ha adottato il piano attuativo di lottizzazione convenzionata e lo schema della presente convenzione con deliberazione n° _____ del _____;

SCHEMA DICONVENZIONEURBANISTICADELL' INSULA C5

che il Consiglio Comunale ha definitivamente approvato il piano di

lottizzazione convenzionata e lo schema della presente convenzione con

deliberazione n° _____ del _____;

che il suddetto Piano di Lottizzazione, non essendo presentato da tutti

i proprietari delle aree ricadenti nella maglia urbanistica, ma essendo

comunque corredato da apposito prospetto di ripartizione degli utili

e degli oneri fra i proprietari delle aree libere ricadenti nella

maglia urbanistica, veniva approvato, con la disciplina del comparto

prevista dall'articolo n° 15 della L.R. n° 6/79;

che i proprietari lottizzanti firmatari innanzi costituiti dichiarano

altresì di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente con-

venzione ivi compresi quelli in quota spettanti ai lottizzanti non

firmatari iquali vengono quindi sollevati da ogni onere ma comunque

garantiti di ogni diritto edificatorio così come previsto nel citato

Piano di Lottizzazione approvato con delibera del Consiglio Comunale

n° _____ del _____, fermo restando il vincolo solidale

tra tutti i lottizzanti, firmatari, salvo rivalsainterna.

Tutto ciò premesso e considerato (viste le leggi statali n° 765/67 e n° 10/77

e le L.L.RR. n° 6/79 e n° 56/80)

l'anno _____ il giorno _____ del mese di _____ nell'ufficio di

Segreteria del Comune di Oria tra il sig. _____ nella sua

qualità di Sindaco pro tempore dei C.C. ed i sig.ri _____ nella

loro qualità di proprietari con sede in _____, si stipula

quanto segue con riserva delle applicazioni di Legge, per quanto concerne

SCHEMA DICONVENZIONE URBANISTICA DELL' INSULA C5

l'Amministrazione Comunale, ma in modo fin da ora definitivamente impegnativa per quanto concerne i proprietari.

Art. 1

Le premesse fanno parte integrante della presente convenzione.

Art. 2

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

Art. 3

I proprietari dei terreni firmatari della presente convenzione, si impegnano, in attuazione del progetto, nonché in conformità alle disposizioni particolari ed alle modalità contenute nei successivi articoli, alla realizzazione, a proprie cure e spese, del tratto di strada di piano come da progetto allegato, nonché dalle opere di urbanizzazione primarie previste dall'art.19 della legge Regionale n°6 del 1979 ed alla cessione delle stesse al Comune, congiuntamente alle aree relative alle urbanizzazioni primarie e secondarie riportate sugli elaborati grafici, senza alcun corrispettivo entro il termine massimo di dieci anni a decorrere dalla data di stipula della presente convenzione.

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

Art. 4

SCHEMA DICONVENZIONE URBANISTICA DELL' INSULA C5

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

In particolare le distribuzioni delle reti tecnologiche e infrastrutturali (acqua, illuminazione, reti fognarie, ecc) dai singoli lotti o edifici ai collettori principali potranno essere realizzati prima del completamento superficiale delle viabilità carrabili e pedonali, e in particolare prima della stesura del tappeto d'usura per le strade e prima della prevista pavimentazione pedonale oppure in seguito, e saranno a cura e spese dei singoli utenti, con la condizione che la eventuale manomissione del manto stradale già realizzato venga adeguatamente ripristinato a perfetta regola d'arte.

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

Art. 5

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

SCHEMA DICONVENZIONE URBANISTICA DELL' INSULA C5

Art.6

A garanzia dell'adempimento degli obblighi sopra citati, i proprietari firmatari dei suoli lottizzati si obbligano per sé e per gli aventi causa di depositare, senza interessi, una cauzione pari a €/mq. _____

della superficie edificabile per piano delle costruzioni comprese nella lottizzazione e per un periodo massimo di 10 (dieci) anni. Tale garanzia, che può essere offerta anche mediante fideiussione bancaria o polizza fidejussoria, viene presentata in due tempi e precisamente:

- per l'importo di €/mq. _____ di superficie edificabile compresa nella lottizzazione e per complessive €. _____

all'atto della stipula della presente convenzione;

- per la differenza di €/mq. _____ per loro ed eventuali aventi causa, si obbligano di presentare la detta garanzia in occasione della cantierizzazione per l'esecuzione delle opere di urbanizzazioni eseguite a spese e cura dai proprietari firmatari dei lotti.

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

I proprietari lottizzanti firmatari si impegnano, inoltre, per loro e per i loro eventuali aventi causa, ad integrare l'importo della fideiussione e del deposito cauzionale nel caso in cui esso si appalesasse insufficiente per effetto dell'eventuale aumento del costo delle opere secondo gli indici ufficiali, oppure qualora esso importo venisse utilizzato in tutto o in parte a seguito di inadempienze degli obblighi assunti con la presente convenzione.

Qualora i proprietari firmatari lottizzanti ed i loro aventi causa non abbiano

SCHEMA DICONVENZIONE URBANISTICA DELL' INSULA C5

provveduto alla esecuzione di tutte le opere suddette nel termine stabilito di cui all'art.3, il Comune si sostituirà nella esecuzione delle medesime, utilizzando le somme depositate con gli eventuali interessi, senza l'obbligo di rendiconto e con diritto di rivalsa per la eventuale differenza di costo riscontrata da parte dell'Ufficio Comunale in sede di ultimazione delle opere in questione.

Art. 7

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

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

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

La somma di €. _____ sarà utilizzata, compreso gli interessi, dal Comune senza obbligo di rendiconto per la realizzazione di opere di urbanizzazione

SCHEMA DICONVENZIONE URBANISTICA DELL' INSULA C5

secondaria relativa alla sistemazione a verde di quartiere e parcheggi entro

il termine massimo di due anni dalla data del rilascio del permesso a costruire

relativo al 50% dei lotti

Il Comune si riserva la facoltà, in relazione allo stato di urbanizzazione e

alle preminenti esigenze della zona, di utilizzare la predetta somma per le

opere di allacciamento ai pubblici servizi.

Art. 8

Per le opere di urbanizzazione previste dal precedente articolo, i Lottizzanti

dovranno nominare il Direttore dei Lavori dandone comunicazione al Comune di

Oria. Il Direttore dei Lavori dovrà comunicare al Comune di Oria l'inizio dei

lavori di urbanizzazione, o la ripresa degli stessi, comunicando altresì i

nominativi delle Ditte alle quali è affidata l'esecuzione delle opere. I

lavori per le opere di urbanizzazione verranno eseguiti sotto l'alta sorve-

glianza degli organi tecnici comunali. I Lottizzanti sono tenuti pertanto a

chiedere l'effettuazione da parte degli stessi organi di sopralluoghi fina-

lizzati alla verifica e al controllo della rispondenza delle opere previste

agli atti progettuali. Tali sopralluoghi dovranno essere richiesti sia all'i-

nizio delle singole opere che durante l'esecuzione delle medesime, potranno

comportare anche eventuali saggi e dovranno concludersi con la stesura di

appositi verbali.

L'acquisizione di tali verbali per ogni singola categoria dei lavori è pre-

supposto necessario per il collaudo e l'acquisizione delle predette opere da

parte del comune di Oria.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere collaudate da un Collaudatore

nominato dal Comune di Oria entro 30 giorni dalla data di comunicazione al

SCHEMA DICONVENZIONE URBANISTICA DELL' INSULA C5

Comune dell'avvenuta ultimazione delle opere stesse e su apposita richiesta del Lottizzante.

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

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

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

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

Art. 9

I Lottizzanti si obbligano a trasferire gratuitamente in proprietà al Comune di Oria, che sua volta si obbliga a prenderle in carico, le opere riportate

SCHEMA DICONVENZIONE URBANISTICA DELL' INSULA C5

nelle planimetrie allegate come opere di interesse generale, entro 30 giorni

dalla data dell'ultimazione delle opere stesse, e ad avvenuto collaudo.

Tutte le spese relative alla predisposizione degli atti tecnici necessari al

passaggio delle opere al Comune, quelle legali e fiscali, connesse o comunque

derivanti da tale atto di passaggio di proprietà sono assunte dai Lottizzanti.

Art. 10

Il Comune di Oria come sopra rappresentato accetta quanto precede e si obbliga

a provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di cui

sopra, una volta acquisite in proprietà dall'Ente

Art. 11

Il versamento dell'ammontare indicato al precedente articolo 7 sarà effettuato

al momento della concessione edilizia relativa a ciascun edificio previsto

dalla lottizzazione convenzionata e per l'ammontare dei metri cubi di edifi-

cabilità di cui alla concessione edilizia stessa, secondo le relative tabelle

parametriche in vigore alla data del rilascio delle singole concessioni edi-

lizie.

Art. 12

Durante i dieci anni di validità della presente convenzione per la realizza-

zione del presente piano di lottizzazione, al fine di garantire una unità ed

omogenea gestione del piano stesso, qualora i Lottizzanti trasferiscano por-

zioni di proprietà (ad esempio singoli edifici o singoli lotti), il medesimo

ha l'obbligo di conservare a sé la facoltà di richiedere al Comune eventuali

varianti al piano di lottizzazione oggetto della presente convenzione.

SCHEMA DICONVENZIONE URBANISTICA DELL' INSULA C5

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

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

Art. 13

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

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

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

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

Art. 14

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

Per il Comune di Oria _____

I lottizzanti _____

Il Dirigente UTC, _____

Il Segretario Generale _____