



Arch. Paolo D'Addato



**PROGETTO**

**PUE CPF.CP/EP S.S. 93**

**COMUNE DI CANOSA DI PUGLIA**

VISTI ed AUTORIZZAZIONI

**OGGETTO**

Schema di Convenzione SEM

**DATI catastali**

foglio 42 part. 321,325,327,411,717 - 144,660,674,675,681

**DATI legislativi**

Art. 6 c.B L.R. 20/ 2001 a artt. 38 e 53 delle NTA

**COMMITTENZA**

Soc. SEM s.n.c. di Matarrese Maria Angela & C.

**IMPRESA**

**COLL.ne TECNICA**

Arch. Flavia Capacchione

MANDATO d'au

codice studio

MANDATO d'au

AGGIORNATO a

IN.pue/17

TAVOLA

DATA

**C1**

10/2021

SCALA

PROGETTISTA

DIRETTORE LAV.

CALCOLATORE

# CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ESECUTIVO

L'anno \_\_\_\_\_ addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_, avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor \_\_\_\_\_, notaio in \_\_\_\_\_

(ovvero in alternativa)

avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor \_\_\_\_\_ segretario comunale del Comune di Canosa di Puglia competente ai sensi dell'articolo 17 Comma 6, 8 e \_\_\_\_\_, della legge n. 127/1997

si sono costituiti:

“Soc SEM sas (codice fiscale: 07482860728) con sede in Canosa di Puglia alla Strada Statale 93 al km 25,00, iscritta alla C.C.I.A.A. di Bari nel Registro delle Imprese con R.E.A. n.BA-560385, rappresentato dal Legale Rappresentante e Socio Amministratore sig.ra Matarrese Maria Angela Antonio nata a Bari il 30.09.1982 (codice fiscale: MTRMNG82P70A662L) domiciliata per la carica presso la sede sociale della ditta, nel seguito del presente atto denominata semplicemente «attuatore/attuatore/lottizzante», da una parte;

\_\_\_\_\_ sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ in qualità di responsabile del \_\_\_\_\_ pro tempore del Comune di Canosa di Puglia, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 3, comma 2 del decreto-Legislativo 3 febbraio 1993, n.29 e dell'articolo 51, commi 2, 3 e 3-bis della legge n. 142/1990, e successive modificazioni, allo scopo autorizzato con \_\_\_\_\_ atto di \_\_\_\_\_ n. in data \_\_\_\_\_, nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune», dall'altra parte,

## PREMESSO

Che la società SEM s.a.s.. rappresentato dalla prefata sig.ra Matarrese Maria Angela nata a Bari il 30.09.1982 è titolare della proprietà dell'area situata in agro del Comune di Canosa di Puglia individuata nel Catasto Terreni al Foglio 42 di mappa con le particelle n° 327, 325, 411 e 321, della estensione complessiva di mq. 13.906,00

A) Che in data 19.01.2004 con Deliberazione di C.C. 19 del 18.03.2014 il Comune di Canosa di Puglia ha approvato definitivamente il Piano Urbanistico Generale;

B) Che la società attuatrice/attuatore/lottizzante è proprietaria dei suoli individuati nel Catasto Terreni al Foglio 42 di mappa con le particelle n° 327, 411, 325 e 321, della estensione complessiva di mq. 13.906,00 e ricadenti in zona tipizzata “CPF.CP/EP”, Contesto Produttivo da sottoporre a PUE, per la realizzazione di tutte le Attività così come definite dal D.P.R. 160/2010;

C) Che la sopraindicata società come rappresentata, proprietaria ed attuatrice/attuatore/lottizzante dichiara di non avere la piena disponibilità delle aree interessate, rappresentando l'83% del totale,

mentre l'altro 17% è di proprietà della sig.ra Giordano Grazia, nata a Canosa di Puglia il 6.04.1939 , ed ivi residente alla Strada Statale 93 al Km 24,400, in particolare dei suoli contraddistinti in Catasto al foglio 42 particelle 717 (parte) 660, 674 (parte), 681 (parte), 675 (parte) e 144 (parte) e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione per la parte di propria competenza avendo nel contempo previsto nel PUE le aree e le cubature di competenza della sig.ra Giordano;

D) Che sull'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 o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità ad eccezione del vincolo sismico previsto al D. M. 2008;

VISTI

La domanda dell'approvazione del PUE, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. \_\_\_\_\_;

La deliberazione del Consiglio comunale n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ con la quale veniva adottato il Piano di Lottizzazione;

La deliberazione del Consiglio comunale n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ con la quale è stato approvato definitivamente il Piano Urbanistico Esecutivo; (ovvero, in presenza di osservazioni) con la quale sono state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il Piano di lottizzazione;

L'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, l'articolo 22 della legge 30 aprile 1999, n. 136, le leggi regionali n°56/1980 e n° 20/2001;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

#### ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

La presente convenzione urbanistica, autonoma nella sua forma giuridica, è da intendersi integrativa sotto l'aspetto anche tecnico al PUE.

L'attuatore/attuatore/lottizzante si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per essa vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

#### ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. Il attuatore/lottizzante è obbligato per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dall'attuatore/lottizzante con la presente convenzione, 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.

3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dall'attuatore/lottizzante non vengano 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.

4. La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi alla stessa.

#### ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dall'approvazione definitiva del Piano Urbanistico Esecutivo, intesa come esecutività della relativa deliberazione, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione, che avverrà entro il termine di 12 (dodici) mesi dall'approvazione del PUE.

2. Le opere relative alla viabilità devono essere ultimate entro il termine massimo di 24 (ventiquattro) mesi almeno per quanto riguarda la transitabilità delle strade, anche in assenza della loro pavimentazione.

3. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di 5 (cinque) anni dal loro inizio.

4. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione di cui ai commi 2 e 3 devono essere iniziate contestualmente o prima del rilascio di qualsiasi Permesso di Costruzione, almeno per il tratto al servizio del singolo lotto di area interessato dalla edificazione medesima. Nessun Permesso di Costruzione potrà essere rilasciato se, in fregio al lotto sul quale sia prevista l'edificazione, non sia stata assentita l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte.

5. La realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità prima o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse.

6. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature pubbliche (standards), in forma gratuita a favore del Comune, avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente convenzione, come previsto all'articolo 16. La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dai lottizzanti è pertanto attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune, essendo le opere realizzate direttamente su aree già di proprietà di quest'ultimo.

7. In ogni caso, fermi restando i termini di cui ai commi precedenti, tutti gli adempimenti prescritti nella convenzione devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di sette anni. Entro lo stesso termine il attuatore/lottizzante deve aver conseguito l'ottenimento dei Permessi a Costruire per la completa edificazione degli interventi previsti dal Piano di lottizzazione ed aver iniziato i lavori previsti

da ciascun singolo Atto di assenso all'edificazione.

8. Nel rispetto delle NTA del PUG, art. 26.1, sono ammesse "le abitazioni", una per ciascuna unità produttiva, purchè abbiano caratteristiche di servizio o di custodia con un volume dell'abitazione non superiore al 5% di quello dell'opificio. Tale volumetria è compresa in quella edificabile del lotto". Dette prescrizioni dovranno trovare conferma nel progetto allegato all'atto autorizzativo.

9. Gli interventi in tale zona sono subordinati alla esecuzione e adeguamento delle opere che garantiscono il regime non inquinante degli scarichi di qualsiasi genere in base alle prescrizioni della vigente normativa ed in particolare del D.Lgs. 11.5.199, n. 152 e della L.R. 22.1.1999, n. 7 e successive modifiche e integrazioni, nonché la rispondenza delle condizioni di lavoro e dei servizi alle norme legislative vigenti in materia di sicurezza del lavoro e di assistenza ai lavoratori.

10. Il verde pubblico e/o privato dovrà rispettare la normativa in materia stradale con particolare attenzione all'inserimento delle alberature. Il Lottizzante dovrà altresì rispettare i Regolamenti Comunali e le prescrizioni comunque impartite anche ai fini dell'acquisizione del parere di compatibilità paesaggistica;

11. Le aree a parcheggi dovranno essere rese permeabili e/o comunque tali da rispettare gli indici e le percentuali di superficie permeabile previste dalle NTA del PUG;

12. I Lottizzanti si impegnano a non richiedere all'Ente superfici pubbliche già cedute ove allocare le cabine di trasformazione e/o alimentazione delle reti del PUE, secondo le indicazioni dei soggetti gestori dei servizi pubblici, in altri termini tali impianti non dovranno in nessun modo interessare le aree pubbliche oggetto di cessione.

#### ART. 4 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione sono eseguite direttamente dall' attuatore/lottizzante, a propria cura e spese, in conformità ad apposito progetto esecutivo che sarà presentato al Comune (completo di pareri favorevoli degli enti erogatori di pubblico servizio, a cui il attuatore/lottizzante si dovrà adeguare in fase di esecuzione) per le prescritte approvazioni dopo la stipula della convenzione.

2. Le spese tecniche per la redazione del Piano di lottizzazione e dei relativi allegati, per i frazionamenti, per la progettazione e la direzione lavori delle opere di urbanizzazione sono estranee alla presente convenzione e comunque a totale carico dell'attuatore/lottizzante.

3. In sede di formazione del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione saranno ottimizzate le disposizioni degli stalli sulle aree destinate a parcheggio pubblico;

4. Tutti gli oneri di allaccio e/o modifiche alle reti pubbliche, qualunque sia il punto di consegna, sono a carico dei lottizzanti.

#### ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Il attuatore/lottizzante assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di

urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati di progetto del Piano di lottizzazione, e di seguito esemplificativamente descritte:

- a. strade veicolari, sia quella prevista dal Piano Urbanistico Generale che quelle previste dal piano di lottizzazione;
- b. percorsi pedonali e marciapiedi;
- c. spazi di sosta;
- e. allacciamento e recapito nelle reti di fognatura pubblica esistente;
- g. rete di distribuzione del gas metano;
- h. rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- i. rete di pubblica illuminazione;
- j. cabina di trasformazione da media tensione a bassa tensione;
- k. rete telefonica fissa con predisposizione cavidotto per rete di cablatura telematica.

2. La potenzialità minima dei servizi devono essere distribuite razionalmente. Ogni maggiore richiesta che si rendesse necessaria nel futuro è comunque a carico del attuatore/lottizzante o dei singoli utilizzatori, comunque estranea alle obbligazioni dei Comune.

3. Tutte le opere relative ai servizi a rete saranno 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).

4. 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 e alle istruzioni dei Ministero dell'Ambiente e degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria.

5. 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 previste dalla vigente normativa, nonché delle altre norme da questa richiamate.

6. Il attuatore/lottizzante assume inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari:

A. per ogni servizio tecnologico, almeno un allacciamento predisposto per ogni lotto, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete;

B. segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa;

7. E' parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria a completamento della viabilità e pertanto deve essere realizzato, contemporaneamente alla formazione dei cassonetti stradali, un muretto di delimitazione, con muretto di pietra a secco e struttura interna armata, interamente sulla proprietà privata ed esterno agli spazi conferiti al patrimonio pubblico di dimensioni adeguate ed in ogni caso con

larghezza non inferiore a cm 20 ed altezza non inferiore alla quota della pavimentazione finita dei marciapiedi esterno; tale muretto, che resta di proprietà del attuatore/lottizzante, può essere sopralzato per la realizzazione delle recinzioni ed è previsto per tutti i lati confinanti con gli spazi pubblici o di uso pubblico sino ad un massimo di cm 50.

#### ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

I. Il Piano prevede l'attuazione di opere urbanizzative secondarie. In particolare, alcune aree ed opere, successivamente specificate, saranno realizzate e cedute in proprietà al Comune a dotazione di standards di cui al DM 1444/1968.

II. Le opere di cui al comma I. sono assunte a totale carico dell'attuatore/lottizzante, così come evidenziate sugli elaborati del Piano di Lottizzazione, e consistono in:

- a) Parcheggi pubblico;
- b) Verde pubblico.

Si specifica che l'attuatore/lottizzante assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento dei comparti ai pubblici servizi.

#### ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Le opere di cui ai punti d),f),g),h) e K) dell'articolo 5, sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva.

2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria.

3. Per quanto attiene le altre opere di cui all'articolo 5, il attuatore/lottizzante provvederà tempestivamente a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, per l'attrezzamento dell'intero comparto del Piano di lottizzazione, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. Il attuatore/lottizzante provvede al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi fissati dai soggetti esecutori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla presente convenzione.

4. Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva, si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente dei lavori murari o diversi, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi sono eseguiti ed assolti con le stesse modalità previste per tutte le altre opere di urbanizzazione primaria.

5. Restano in ogni caso a carico dell'attuatore/lottizzante, che ne devono tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza del attuatore/lottizzante ovvero causati da maggiori e più

onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto.

#### ART. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive dell'attuatore/lottizzante a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:

- a) strade private e relativi spazi di sosta in carreggiata, chiuse con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;
- b) passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
- c) posti macchina interni ai lotti;
- d) verde privato in genere, interno ai giardini dei singoli edifici ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni regolamentari;
- e) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
- f) allaccio dei contatori o delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.

2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

#### ART. 9 - CESSIONE DI AREE A STANDARDS

1. Ai sensi delle Norme Tecniche d'Attuazione le aree a standards, che competono alla quota dell'edificato saranno cedute al Comune, sono così quantificate, salva la più esatta identificazione operata dal frazionamento catastale per la individuazione esatta delle aree a cedere al Comune:

Superficie Fondiaria mq 13.906,00 circa

Aree a standards (urb. primarie) mq. 2.375,39 circa (pari al 18% circa)

2. In relazione all'attuazione delle previsioni del Piano Urbanistico Generale, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione, le aree da destinare ad urbanizzazioni primarie come standards (parcheggi e verde) saranno cedute gratuitamente al Comune ai sensi del comma 1, per una superficie netta di mq. 2.375,39, mentre le urbanizzazioni secondarie saranno monetizzate contestualmente all'approvazione dei Permessi a Costruire relativi ai singoli lotti.

3. Ai fini della cessione gratuita in favore del Comune delle urbanizzazioni, contestualmente alla sottoscrizione, alla presente convenzione è allegata una planimetria che rappresenta le aree da cedere all'amministrazione comunale con l'indicazione della relativa destinazione ivi compresi le aree su cui verrà costituito l'uso pubblico perpetuo;

4. I lottizzanti si impegnano a produrre il computo metrico estimativo esecutivo delle opere e degli impianti inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazioni da realizzare redatto sulla base del listino prezzi regionale delle opere pubbliche vigente;



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

1. L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese dell'attuatore/lottizzante e dei relativi oneri accessori ammonta a € 94.066,29 (novantaquattromilazerosessantasei/29)
2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il attuatore/lottizzante presta adeguata garanzia finanziaria per un importo pari al 100% di quello previsto al comma 1, con polizza fidejussoria n..... in data \_\_\_\_\_ emessa da \_\_\_\_\_ per € \_\_\_\_\_ con scadenza incondizionata fino al.....
3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dell'attuatore/lottizzante, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.
4. La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta dell'attuatore/lottizzante, quando esso abbia assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'articolo 7 e tale circostanza sia adeguatamente documentata.
5. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i lottizzanti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, col solo rilievo dell'inadempimento.
6. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancata o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei lottizzanti di cui all'articolo 16, comma 1, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

## ART. 11 – PERMESSI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione il attuatore/lottizzante può presentare domanda per ottenere i Permessi di Costruzione, per l'edificazione in conformità al Piano di lottizzazione, con particolare riguardo alle norme di attuazione.
2. Il rilascio dei Permessi di Costruire è comunque subordinato all'esistenza, o impegno a costruire prima dell'utilizzazione degli edifici, le urbanizzazioni primarie dei comparti, nel rispetto degli standards minimi previsti;

3. Il rilascio dei Permessi di Costruire è comunque subordinato all'acquisizione di ogni altro parere, nulla osta, autorizzazione, atto di assenso comunque denominato in materia ambientale, sanitario e paesaggistico preventivamente alla realizzazione delle opere da parte del committente;

4. Il rilascio dei Permessi di Costruzione è subordinato al pagamento del contributo di concessione di cui all'articolo 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e succ. DPR 380/01, se dovuto e con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio stesso.

5. Per i Permessi di Costruzione rilasciati prima della scadenza dei termini di cui all'articolo 3, comma 6, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono dovuti in misura ridotta, deducendo dalla misura in vigore al momento del rilascio stesso la quota, in proporzione agli spazi da edificare oggetto della singola concessione edilizia, del costo delle opere di urbanizzazione realizzate direttamente come determinato all'articolo 10, comma 1, distintamente per gli oneri di urbanizzazione primaria e di urbanizzazione secondaria.

#### ART. 12 - VARIANTI

1. E' consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planovolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del Piano di lottizzazione, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del Piano di lottizzazione e ai criteri costruttivi ivi previsti:

a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione anche diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano di lottizzazione, sempre nel rispetto delle distanze legali;

b) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;

c) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano di lottizzazione, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione;

d) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;

e) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dei perimetri edificabili, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.

3. Fatto salvo quanto previsto all'articolo 13, le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo Piano di lottizzazione, che tenga conto di quanto già realizzato.

4. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3.

#### ART.13 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. Qualora su parte dell'area inclusa nel Piano di lottizzazione siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio dei relativi Permessi di Costruzione sono reperite le aree a standard urbanistico nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quella precedentemente utilizzata per il dimensionamento del Piano e delle relative aree a servizi pubblici.

2. E' facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato, purché l'importo unitario non sia inferiore alla monetizzazione iniziale rivalutata in base agli indici dei prezzi al consumo rilevati dall'I.S.T.A.T. In tal caso l'importo del conguaglio della monetizzazione è versato contemporaneamente al rilascio del Permesso a Costruire.

3. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree a standards urbanistico in eccedenza, con conguaglio a favore dei lottizzanti, non si procederà ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione.

#### ART. 14 - COLLAUDO DELLA LOTTIZZAZIONE

1. Ultimate le opere di urbanizzazione ed ogni altro adempimento costruttivo, il attuatore/lottizzante presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese dei lottizzanti che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro trenta giorni successivi alla richiesta.

2. Qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro tre mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, ovvero non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole.

3. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata dell'attuatore/lottizzante.

In tal caso per ogni collaudo parziale si procede le con le modalità di cui al comma 1. Ai collaudi parziali non si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita.

#### ART. 15 - CESSIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE E DI STANDARDS

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie (standards), previste dalla convenzione, sono cedute in forma gratuita al Comune direttamente sin d'ora con la firma della convenzione.

2. Le stesse aree a cedersi sono identificate nel frazionamento catastale, redatto dal \_\_\_\_\_ e approvato dall'Agenzia del Territorio di Bari in data \_\_\_\_\_ al numero, con i mappali \_\_\_\_ (foglio n. \_\_\_\_ );

3. Le aree 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.

#### ART. 16 – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Ai sensi e agli effetti dell'art. 30, comma 2 del DPR 6.6.2001, n. 380, viene allegato al presente atto sotto la lettera “ ---“ il certificato di destinazione urbanistica relativo alle aree oggetto di approvazione del Piano Urbanistico Esecutivo , redatto dal Comune di Canosa di Puglia ( BT) in data ..... Le parti dichiarano in proposito che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente alla data di redazione del suddetto certificato.

#### ART. 17 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune, resta a carico dell'attuatore/lottizzante sino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, sino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 14, comma secondo.

2. Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'articolo 14, comma 3, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo.

#### ART. 18 - SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del attuatore/lottizzante.

#### ART. 19 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di piano di lottizzazione è composto da:

- TAV. 01 - Inquadramento territoriale PUG/PPTR
- TAV. 02 – Stralcio PUG – Conoscenze e contesti
- TAV. 03 - Estratto di mappa foglio 42- stralci catastale con sovrapposizione nuovo assetto stradale e progetto PUE
- TAV. 04 - Stato di progetto - Planivolumetrico
- TAV. 05 - Stato di progetto - Standard urbanistici
- TAV. 06 - Stato di progetto - Individuazione lotti, superfici e cubature
- TAV. 07 - Stato di progetto – Viabilità interna e accessi
- TAV. 08 - Stato di progetto – Urbanizzazione primaria: rete elettrica e illuminazione
- TAV. 09 - Stato di progetto – Impianto idrico, Reti esterne, acque di prima pioggia

Allegati progettuali:

- A. 01 – Relazione Tecnica Generale
- A. 02 – Relazione Finanziaria
- A. 03 – Schema di Convenzione
- A. 04 – Calcolo degli Standard

2. Il progetto di PUE è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune ed il attuatore/lottizzante, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, lettere a), c), d) ed e), quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

#### ART. 20 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Il attuatore/lottizzante rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. Il attuatore/lottizzante autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
3. 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 Urbanistico Generale.

Letto, confermato e sottoscritto, li

Il Attuatore/lottizzante

per il Comune