

Repertorio n.

Raccolta n.

**SCHEMA CONTRATTO CONVENZIONE IN FORMA PUBBLICO-AMMINISTRATIVA  
RELATIVO AL PIANO URBANISTICO ESECUTIVO DELLE AREE TIPIZZATE "AP.AS/P3" (sub  
comparto. "AP.AS/P3.1") – AGGIORNATO A SETTEMBRE 2023**

**Repubblica Italiana**

**Comune di Canosa di Puglia**

**(Provincia di Barletta-Andria-Trani)**

L'anno duemilaventi....., il giorno ..... del mese di .....

in ..... innanzi a me , Notaio in ..... , iscritto presso il Collegio Notarile  
del Distretto di ..... ,senza l'assistenza dei testimoni a cui le parti comparenti  
d'accordo tra loro e con il mio consenso espressamente rinunciano

SI SONO COSTITUITI

1) Sig. ...., nato a ..... il .....  
residente a ..... codice fiscale ....., in qualità  
di legale rappresentante della ..... con sede  
in....., codice fiscale e partita IVA .....  
indirizzo PEC ....., in qualità di titolare della proprietà  
dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Canosa di Puglia  
(provincia di Barletta-Andria-Trani), individuata ai mappali n. 168 – 577 – 1375 – 1376  
– 1377 – 1378 – 1379 – 1380 – 1313 del foglio n. 21 N.C.T., di cui ricadente in contesto  
AP.AS/P3 mq 27.416,00 sul totale dell'intera maglia di mq 46.905,00;  
tutti soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente " lottizzanti ",  
da una parte;

- \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, in qualità di Dirigente del  
SETTORE \_\_\_\_\_ del Comune di Canosa di Puglia (C.F. \_\_\_\_\_), che qui  
interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma  
2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3,  
lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con  
atto monocratico del Sindaco N. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ai sensi dell'articolo

50, comma 10, del citato decreto legislativo n. 267 del 2000, nel seguito del presente atto denominato semplicemente " Comune ", dall'altra parte,

### **PREMESSO**

1. che i sopraindicati intervenuti proprietari lottizzanti dichiarano di avere la piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;

2. che le aree di cui alla convenzione hanno una superficie totale territoriale di mq 27.416,00e nel vigente Piano Urbanistico Generale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.19 del 18/03/2014 sono classificate come segue:

-“AP.AS/P3 – Ambito Perequativo per Aree a Servizi alla Produzione”per una superficie di mq 27.416,00 sul totale dell'intera maglia di mq 46.905,00;

con l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano Urbanistico Esecutivo convenzionato, qui denominato "Piano Urbanistico Esecutivo dell'Ambito Perequativo per Aree a Servizi alla Produzione AP.AS/P3 sito in Agro di Canosa di Puglia in via Agli Avelli Canosa di Puglia";

quanto dinanzi dichiarato, con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e 3, del d.P.R. n. 380 del 2001.

Vista la dichiarazione dei professionisti incaricati, attestata dall'Ufficio Tecnico comunale in fase di istruttoria, dalla quale si rileva che:

1. che ancorché sull'area non gravino specifici vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano di lottizzazione, il piano dovrà essere sottoposto a "Parere di compatibilità paesaggistica", ai sensi dell'art. 96 delle NTA del PPTR;

2. che il Piano è rispettoso delle norme del Codice della Strada e in particolare del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 5 novembre 2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade" pubblicato con Gazzetta

Ufficiale n. 5 del 4 gennaio 2002;

### VISTI

A. La domanda di autorizzazione a lottizzare, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. P.U. \_\_\_\_\_;

B. La deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, esecutiva, con la quale veniva adottato il PUE;

C. L'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del PUE, nelle forme di legge, in seguito ai quali sono/non sono pervenute osservazioni;

D. La deliberazione del Consiglio Comunale/Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il PUE;

E. 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;

F. La Legge n.106/2011 art.5 comma 13 lettera b), che prevede che *"i piani attuativi, come denominati dalla legislazione regionale, conformi allo strumento urbanistico generale vigente, sono approvati dalla giunta comunale"*.

I Costituiti

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

#### **ART. 1 - OBBLIGO GENERALE**

1. I lottizzanti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

#### **ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

1. Tutte le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione che ha lo scopo di stabilire quali siano i rapporti tra proprietari delle aree e il Comune di Canosa di Puglia, delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare direttamente a cura dei proprietari ai sensi dell'art.16 del DPR 380/2001 ed

i tempi di attuazione delle stesse opere di urbanizzazione primaria.

2. I lottizzanti sono obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo a dare integrale esecuzione al programma di lottizzazione; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai lottizzanti 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 e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai lottizzanti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il 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 dalla data di formale stipula della convenzione.

2. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine di validità della presente convenzione.

3. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione, relative agli interventi previsti dal piano di lottizzazione, devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi titolo abilitativo o della segnalazione di inizio attività finalizzati alla realizzazione delle costruzioni almeno per il tratto al servizio del singolo intervento. Nessun titolo abilitativo attività finalizzato alla realizzazione delle costruzioni può essere rilasciato e nessuna segnalazione di inizio attività può avere efficacia se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte al servizio dell'intervento richiesto.

5. In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con

regolarità e continuità prima della costruzione o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse.

6. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni dalla stipula della presente convenzione.

7. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature e servizi pubblici, 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.

#### **ART. 4 - PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve essere coerente con il progetto allegato al PUE, con le osservazioni accolte e gli emendamenti introdotti in sede di approvazione definitiva o comunque concordati tra le parti in attuazione delle deliberazioni comunali. Alla progettazione esecutiva si applicano, in quanto compatibili le disposizioni di cui al Dlgs 36/2023.

2. Il progetto esecutivo deve essere reso disponibile dopo la stipula della presente convenzione. Esso deve essere fornito al Comune sia in formato cartaceo che su supporto magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso o in un formato liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.

3. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione è redatto da tecnici abilitati individuati dai lottizzanti, a loro cura e spese.

4. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche, ovvero titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo. Tali opere possono essere progettate dai soggetti già

competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico dei lottizzanti; le opere di urbanizzazione sono individuate e disciplinate all'articolo 6. Il progetto esecutivo di cui al comma 1 deve comunque tener conto delle opere di cui al presente comma in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione, costi preventivati da sostenere e dovrà, altresì, essere corredato dei necessari pareri e nulla osta degli enti e/o società di gestione delle reti.

5. Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione e prima del collaudo, il progetto esecutivo deve essere integrato, a cura del direttore dei lavori, dagli elaborati che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché da un piano di manutenzione aggiornato ai sensi del Dlgs 36/2023. Tali elaborati devono essere forniti tempestivamente al Comune con le modalità di cui al comma 2, secondo periodo.

6. Le spese tecniche per la redazione del PUE e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono a carico dei Lottizzanti.

#### **ART. 5 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. Le opere di urbanizzazione sono eseguite direttamente dai lottizzanti, a propria cura e spese, in conformità ad apposito progetto esecutivo di cui all'articolo 4.

2. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche, ovvero titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo. **Tali opere sono eseguite e dirette dai soggetti già competenti in via esclusiva** pur rimanendo il relativo onere a completo carico dei lottizzanti se dovuti; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 8.

3. Alle prestazioni della direzione dei lavori si applicano le medesime disposizioni previste per l'esecuzione delle opere ai sensi del comma 1.

4. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione devono essere soggetti qualificati ai sensi del Dlgs 36/2023 e, ove occorra, ai sensi del D.M. N.37 del 22/01/2008.

#### **ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

1. I lottizzanti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere

di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di PUE, che saranno meglio precisate nel progetto esecutivo di cui all'articolo 4, e di seguito descritte:

A.1. strade veicolari, sia quelle previste dal Piano Urbanistico Generale che quelle previste dal PUE;

A.2. percorsi pedonali, marciapiedi e piste ciclabili;

B.1. spazi di sosta e di parcheggio;

C.1. fognature per acque nere;

C.2. fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali e impianto di trattamento;

C.3. allacciamento e recapito delle fognature di cui ai punti C.1 e C.2 nelle reti di fognatura pubblica esistente;

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

E.1. rete di distribuzione del gas metano;

F.1. rete di distribuzione dell'energia elettrica;

F.2. rete di pubblica illuminazione completa di punti luce adeguatamente alimentati;

F.3. eventuali cabine di trasformazione da media tensione a bassa tensione;

G.1. rete di telefonia fissa

G.2. cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni predisposti anche per rete di cablatura telematica ai sensi dell'articolo 16, comma 7-bis, del D.P.R. n. 380 del 2001;

I lottizzanti si obbligano a qualsiasi titolo ad eseguire le reti di pubblici servizi (rete fognaria, rete idrica, rete elettrica, rete di telefonia ecc.), comunque sino ai punti di consegna da indicare nel progetto esecutivo delle urbanizzazioni a redigersi, e cedute gratuitamente in proprietà all'Ente interessato, Comune o altro Ente.

Lo stesso passaggio di proprietà trasferirà anche l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria.

Tutte le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere seguite entro il termine massimo di 10 anni dalla data odierna e comunque secondo un programma

coordinato con la realizzazione degli interventi edilizi di tipo residenziale.

Il costo delle opere di urbanizzazione primaria da eseguirsi a cura e spese dei lottizzanti ed inerenti le aree cedute al Comune, sarà scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria così come previsto dal vigente R.E. e ai sensi del Dlgs 36/2023 e DPR 380/2001.

2. Ai fini dello scomputo, l'importo relativo sarà desunto dal computo metrico estimativo con l'applicazione del Listino Regionale. Il costo delle opere di urbanizzazione primaria previsti dal progetto definitivo esecutivo, valutato sui prezzi ufficiali in vigore al momento della redazione del progetto, sottoposto a verifica di congruità da parte del SUE, alla presente allegato, comprensivo degli oneri tecnici (spese di progettazione, direzione lavori, coordinamento alla sicurezza, collaudo ecc.) e dell'IVA sarà scomputato dagli oneri di urbanizzazione da versare.

3. Se il costo delle opere a consuntivo dovesse superare gli oneri da versare non si procederà ad alcun conguaglio a favore dei proprietari e le opere previste dovranno essere, comunque, realizzate a cura e spese degli stessi.

4. Qualora, invece, detto costo risulti inferiore agli oneri determinati dal Comune, dovranno essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione calcolati per il Permesso di Costruire già rilasciato.

Il mancato versamento dei maggiori oneri di urbanizzazione determinerà l'impossibilità di procedere alla formazione del titolo di agibilità degli edifici.

5. Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con i criteri di cui all'articolo 40 della legge 1 agosto 2002, n. 166.

6. 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 inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e, se queste ultime lo richiedano, al parere dell'A.R.P.A o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale.

7. 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 di cui al titolo III, capi III e IV e all'allegato 5 del decreto legislativo 11



maggio 1999, n. 152 e ss. mm. ii. nonché delle altre norme vigenti;

8. I lottizzanti assumono inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo, per ogni servizio tecnologico, almeno un idoneo allacciamento predisposto per ogni lotto, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete, dimensionato adeguatamente in relazione alla volumetria assegnata a ciascun lotto.

9. E'parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria a completamento della viabilità e pertanto deve essere realizzato, contemporaneamente alla formazione del cassonetto stradale, un muretto di delimitazione, in calcestruzzo armato, interamente sulla proprietà privata ed esterno agli spazi destinati alla cessione al Comune o all'uso pubblico. Tale muretto deve essere di dimensioni adeguate ed in ogni caso con larghezza non inferiore a cm 20 ed altezza non inferiore alla quota prevista della pavimentazione finita o della superficie sistemata finale dello spazio destinato alla cessione al Comune o all'uso pubblico. Tale muretto, che resta di proprietà dei lottizzanti e può essere sopralzato per la realizzazione delle recinzioni in conformità alle norme locali, deve essere previsto e realizzato su tutti i lati confinanti con gli spazi pubblici o di uso pubblico.

#### **ART. 7-RINUNCIA ALLA RETROCESSIONE DELLE AREE**

La cessione delle aree di cui al precedente articolo sarà accompagnata da formale rinuncia ad ogni diritto di retrocessione, anche nel caso in cui per qualsiasi ragione, le aree destinate all'edificazione, non siano totalmente o in parte utilizzate dai Lottizzanti o loro aventi causa.

#### **ART. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA**

1. Le seguenti opere \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva, i quali ne curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo tecnico e funzionale delle stesse.

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 dette opere di cui al comma 1, i lottizzanti provvedono tempestivamente, e comunque entro il termine di cui all'art. 4 comma 2, 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 PUE, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. I lottizzanti provvedono 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. Resta in ogni caso a carico dei lottizzanti corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza degli stessi lottizzanti ovvero causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto esecutivo.

#### **Art. 9 OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE.**

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive dei LOTTIZZANTI a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:

a) eventuali strade a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previsti come da cedere al Comune né da asservire all'uso pubblico, dal progetto esecutivo o dal planivolumetrico, da chiudere 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 ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;

d) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;

e) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;

f) allaccio e installazione dei contatori e 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. 10 - DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI**

1. Le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al PUE, sono così quantificate:

Superficie subcomparto AP.AS/P3.1= 27.712 mq

Superficie fondiaria privata = 8.224 mq (29,67% della superficie del subcomparto)

Superficie coperta = 2.500 mq (9,02% della superficie del subcomparto)

Superfici di cessione = 19.494 mq (70,33% della superficie del subcomparto)

Superficie urbanizzazione primaria = 2.394 mq

Superficie urbanizzazione secondaria = 17.100 mq

Volume previsto = 11.084 mc

Superficie parcheggi pertinenziali = 2.746 mq (> 1,5 Superficie di vendita: R.R. n.11/2018)

Superficie parcheggi pubblici = 2.125 mq (1/10 volumetria edificata + 40% Sup. Utile Lorda)

2. In relazione all'attuazione delle previsioni del PUG, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del PUE all'interno di quest'ultimo sono reperite direttamente aree per attrezzature e servizi pubblici ai sensi del comma 1, per una superficie netta di mq 16.550,00.

3. Ai sensi dell'articolo 3, secondo comma, lettera c), del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, non costituiscono aree per attrezzature e servizi pubblici e non possono pertanto essere computate come tali:

a) le aree di manovra e di viabilità che siano utilizzate per il disimpegno degli accessi ai lotti o comunque che costituiscano strade al servizio degli insediamenti privati anche se utilizzate promiscuamente per l'accesso ai parcheggi pubblici o di uso

pubblico;

b) le aree a verde lungo le strade utilizzate per spartitraffico, delimitazione percorsi, scarpate, aiuole, reliquati o altre aree a verde assimilabili che non siano effettivamente utilizzabili per la destinazione a parco, gioco o sport;

c) le aree di rispetto stradale, ferroviario o cimiteriale, salvo che, compatibilmente con la loro ubicazione e la situazione oggettiva, siano destinate a parcheggi ovvero ad ampliamento in continuità ad ambiti di verde pubblico preesistenti.

#### **ART. 11 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI**

1. L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese dei lottizzanti e dei relativi oneri accessori ammonta a euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), come risulta dalla relazione finanziaria (Tav. \_\_\_\_\_)

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i lottizzanti hanno prestato adeguata garanzia finanziaria per un importo pari al 70% (settanta per cento) di quello previsto al comma 1, con polizza fideiussoria n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ emessa da \_\_\_\_\_ per euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto al comma 7.

I Lottizzanti si impegnano ad integrare l'importo suddetto nel caso di mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali.

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.

4. 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, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

5. 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 17,

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.

6. Lo svincolo della cauzione deve avvenire su autorizzazione del Dirigente Ufficio \_\_\_\_\_ e, comunque, nella misura del 50% solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate, collaudo da effettuarsi a cura e spese del Comune. Il restante 50% della cauzione viene svincolato, sempre su autorizzazione del Dirigente Ufficio \_\_\_\_\_, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

#### **ART. 12 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

***(Aggiornato a settembre 2023 con inserimento delle prescrizioni di cui alla nota Prot. com. n. 25758 del 12.07.2023 del Ministero della Cultura - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Barletta - Andria – Trani e Foggia – Approvazione Piano dei saggi archeologici, ai sensi dell'art. 41, c. 4 e allegato I.8 del D.lgs 36/2023)***

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione e prima del rilascio del PDC e, pertanto, prima della realizzazione di qualsivoglia intervento edilizio compresa la realizzazione delle opere di urbanizzazione, i lottizzanti dovranno effettuare i saggi archeologici preventivi di I fase, in conformità al piano approvato, ex art. 41, c. 4 e allegato I.8 del D.lgs 36/2023, dal Ministero della Cultura – Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Barletta - Andria – Trani e Foggia, giusta nota assunta al Prot. com. n. 25758 del 12.07.2023 ed in conformità alle prescrizioni ivi riportate e di quanto disposto sulle procedure di che trattasi dal DM 14/02/2022.

I saggi dovranno essere effettuati da società con abilitazione OS25 e/o da archeologi professionisti di I fascia ai sensi del DM 2444/2019, con requisiti, capacità professionali ed esperienze coerenti con l'intervento, come da valutazione che sarà effettuata dalla Soprintendenza competente per territorio.

I lottizzanti dovranno pertanto interloquire con la Soprintendenza, trasmettendo per la relativa verifica, i curricula della società e/o dei professionisti individuati per l'effettuazione dei predetti saggi.

La Soprintendenza oltre a verificare il possesso dei requisiti e dell'esperienza posseduta

dalla società e/o dai professionisti individuati dai lottizzanti per l'effettuazione dei saggi, potrà disporre l'eventuale integrazione delle indagini prescrivendo saggi di scavo a carattere estensivo tali da assicurare un quadro conoscitivo completo ed esaustivo delle emergenze archeologiche eventualmente individuate, della loro dislocazione ed estensione, nonché del loro rilievo testimoniale ai fini della caratterizzazione del contesto interessato dall'intervento, in particolare nei casi di evidenze di particolare rilievo la cui conservazione non può che essere assicurata che in forma contestualizzata mediante l'integrale mantenimento in situ.

2. all'esito della campagna di saggi, i lottizzanti devono presentare il progetto esecutivo delle urbanizzazioni primarie. Solo dopo sarà rilasciato il Permesso di Costruire delle urbanizzazioni primarie e i lottizzanti potranno presentare le domande per ottenere i titoli abilitativi ovvero le segnalazioni certificate di inizio attività per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché alPUE, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.

3. L'efficacia dei titoli abilitativi o delle segnalazioni di inizio attività, in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del d.P.R. n. 380 del 2001, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire o alla data di presentazione della segnalazione certificata di inizio attività.

4. Per le costruzioni comunque assentite prima del collaudo delle opere di urbanizzazione, la quantificazione del pagamento degli oneri di urbanizzazione è sempre effettuata con alla condizione "salvo conguaglio" essendo subordinata all'accertamento del costo documentato effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 6, comma 2"

#### **ART. 13 - VARIANTI**

1. E' consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni plano-volumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del PUE, 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 PUE e ai criteri costruttivi ivi previsti:

a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del PUE, 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 PUE, 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 dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.

3. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, che comportino una quantità complessiva di aree per attrezzature e servizi pubblici superiore a quella determinata in origine, devono essere autorizzate con la procedura in vigore al momento, che tenga conto di quanto già realizzato.

4. Le varianti non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

#### **ART. 14 - COLLAUDO DELLA LOTTIZZAZIONE**

1. Ultime le opere di urbanizzazione e ogni altro adempimento costruttivo, i lottizzanti presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura e spese del Comune entro i trenta giorni successivi alla stessa dichiarazione.

2. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non

provveda al collaudo finale entro sei 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, a meno che negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.

3. Le operazioni di verifica si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui all'articolo 4, della presente convenzione, e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali delle reti e degli impianti di cui all'articolo 6. In difetto il Comune, previa diffida ai lottizzanti, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese dei lottizzanti; tale adempimento resta obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo.

4. 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 dei lottizzanti ovvero a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune per esigenze proprie quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere. Ai collaudi parziali non si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo di cui al comma 2.

#### **ART. 15 - CESSIONE GRATUITA DI AREE AL COMUNE**

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature e servizi pubblici previste dalla convenzione sono cedute in forma gratuita al Comune direttamente sin d'ora con la firma della convenzione.

2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella planimetria allegata alla presente convenzione, per farne parte integrante e sostanziale, come segue:

a) cedute gratuitamente al Comune a titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici individuate nella tavola grafica (Tav 3.1.1.P2) per mq 16.550;

b) cedute gratuitamente al Comune per l'urbanizzazione primaria individuate nella tavola grafica (Tav 3.1.1.P2) per mq 2.572;

3. Le stesse aree di cui al comma 2, sono identificate nel frazionamento catastale,



redatto dal Tecnico \_\_\_\_\_ e approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale di Bari in data \_\_\_\_\_ al numero \_\_\_\_\_ come segue:

a) cedute gratuitamente al Comune a titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, mappali .....

b) cedute gratuitamente al Comune per l'urbanizzazione primaria, mappali.....;

4. I medesimi lottizzanti, sempre nella loro qualità, dichiarano che tutto quanto sopra descritto viene ceduto gratuitamente, libero da garanzie reali e da trascrizioni pregiudizievoli, con ogni accessorio, dipendenza, pertinenza, ragione, diritto ed azione, il tutto come dai cedenti si possiede e si ha diritto di possedere.

5. La cessione delle aree è fatta in modo che il Comune abbia vincolo di mantenimento della proprietà pubblica attribuite con il piano di lottizzazione e con la convenzione.

6. I lottizzanti si impegnano, e a tal fine assumono ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

#### **ART. 16 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE**

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune, resta a carico dei lottizzanti sino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, sino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 15, comma 2.

2. Qualora sia stato richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'articolo 15, comma 4, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo.

3. La rete di pubblica illuminazione non è attivata fino a che non sia stato effettuato il collaudo, anche parziale, del PUE. La rete di pubblica illuminazione non è attivata fino a che non sia stato ultimato almeno il 50% degli spazi edificabili assegnati alla

lottizzazione. Il canone e i consumi, o la maggiorazione del canone e dei consumi, relativi alla pubblica illuminazione quando attivata, sono a carico di tutti i lottizzanti, indistintamente, fino alla ultimazione di almeno il 80% della potenzialità edificatoria assegnata alla lottizzazione.

4. Fanno eccezione alla disciplina di cui ai commi 1 e 2 gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere di urbanizzazione in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse a causa degli interventi nei cantieri per la realizzazione degli edifici sui lotti di proprietà degli operatori o dei loro aventi causa a qualsiasi titolo; ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia di cui all'articolo 11.

#### **ART. 17 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI**

1. Il progetto di PUE è composto da:

1. Relazione generale
2. Norme Tecniche di Attuazione
3. Elaborati grafici
4. Schema di convenzione
- 3.1. Elaborati comparto Ap.AS/P3
- 3.1.P0 - Schemi compositivi\_funzionali - Masterplan
- 3.1.P1 - Individuazione comparto su cartografia catastale
- 3.1.P2 - Dati dimensionali e volumetrici
- 3.1.P3 - Planimetria generale
- 3.1.P4 - Pianta
- 3.1.P5 - Prospetti e sezioni
- 3.1.P6 - Planivolumetrico
- 3.1.1. Elaborati subcomparto 1
- 3.1.1.P1 - Individuazione subcomparto su cartografia catastale
- 3.1.1.P2 - Dati dimensionali e volumetrici
- 3.1.1.P3 - Planimetria generale
- 3.1.1.P4 - Pianta
- 3.1.1.P5 - Prospetti e sezioni
- 3.1.1.P6 - Planivolumetrico
- 3.1.2. Elaborati subcomparto 2
- 3.1.2.P1 - Individuazione subcomparto su cartografia catastale
- 3.1.2.P2 - Dati dimensionali e volumetrici

3.1.2.P3 - Planimetria generale

3.1.2.P4 - Pianta

3.1.2.P5 - Prospetti e sezioni

3.1.2.P6 – Planivolumetrico

2. Il progetto di PUE è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i lottizzanti, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, lettere ....., 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. 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 l'ereazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei lottizzanti.

#### **ART. 19 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI**

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

2. I lottizzanti autorizzano 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; trovano altresì applicazione, per quanto occorra:

a) l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 (Non è da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti delle limitazioni del diritto alla detrazione, la cessione nei confronti dei comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni di lottizzazione)

per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto;

b) l'articolo 33, comma 3, della legge 23 dicembre 2000, n. 388, come interpretato dall'articolo 76, comma 1, della legge 28 dicembre 2001, n. 448, per il trasferimento di beni immobili interni al Piano di Lottizzazione.

#### **ARTICOLO n. 20 - TRASFERIMENTO DEI LOTTI E ADESIONE DI NUOVI PROPRIETARI ALLA CONVENZIONE**

I proprietari si impegnano ad inserire negli atti di trasferimento dei lotti apposite clausole atte a garantire la perfetta conoscenza da parte dell'acquirente di tutte le clausole contenute nella presente convenzione ed accertarne i relativi effetti formali e sostanziali, impegnandosi altresì ad assumere in proprio tutte le norme contenute nelle dette clausole e quelle connesse. Tali clausole dovranno essere specificatamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art.1341 del Codice Civile. Gli atti di trasferimento dovranno essere notificati al Comune di Canosa di Puglia per la verifica dell'avvenuta osservanza di quanto innanzi.

In ogni caso tutti gli obblighi e oneri alla presente convenzione sono assunti dai componententi per sé e i rispettivi aventi causa a qualsiasi titolo.

Tali obblighi hanno valore fino alla conclusione dell'intervento.

#### **ARTICOLO n. 21 - INADEMPIENZE**

In caso di inadempimento da parte dei lottizzanti ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, il Comune di Canosa di Puglia, previa messa in mora, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori nella zona interessata alle inadempienze, nonché procedere d'ufficio in danno della parte inadempiente, previo formale preavviso di giorni 90 (novanta). Avvenuto l'adempimento o l'esecuzione del danno e previo rimborso delle spese sostenute dal Comune saranno revocati i provvedimenti di sospensione adottati.

Il Comune di Canosa di Puglia potrà inoltre dichiarare in danno dei Lottizzanti la

decadenza della presente convenzione, per la parte non eseguita nei seguenti casi:

a) ritardo rispetto ai termini fissati dal precedente articolo 3, per l'attuazione di quanto ivi previsto;

b) esecuzione totale delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dal progetto esecutivo approvato con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della convenzione;

c) mancato inserimento, da parte dei Lottizzanti, nei contratti di vendita dei lotti delle clausole di cui al precedente articolo;

d) gravi violazioni delle norme contenute nella presente convenzione;

e) mancato adempimento agli obblighi in materia di imposta e di registro inerenti alla presente convenzione o ad essa conseguenti, nonché di quelli relativi ad altri Enti interessati a norma della presente convenzione.

La dichiarazione di decadenza totale o parziale, mentre comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti ai Lottizzanti per effetto della convenzione, determinerà altresì l'acquisizione di diritto da parte del Comune di Canosa di Puglia della piena proprietà e disponibilità delle opere, manufatti ed impianti di cui ai precedenti articoli senza alcun obbligo da parte del Comune medesimo a compensi e rimborsi di qualsiasi natura.

In caso di inadempienza alle obbligazioni della presente convenzione, oppure nel caso di mancata o parziale esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste nella presente convenzione, e/o di una non idonea esecuzione, il COMUNE si riserva la facoltà di intervenire direttamente in danno, utilizzando le somme garantite, con il diritto di richiedere ai Lottizzanti o ai loro aventi causa a qualsiasi titolo le eventuali eccedenze di spesa, con rinuncia espressa, da parte dei lottizzanti, ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a qualsiasi titolo, per pagamenti o prelievi che il Comune dovrà fare. L'eccedenza di spesa, nel caso di mancato rimborso nel termine di 60 (sessanta) giorni dalla data di notifica della richiesta, sarà recuperata con la procedura coatta prevista da leggi e regolamenti in vigore. Fino a quando il Comune non avrà recuperato le somme spese in eccedenza, rispetto a quanto garantito e

versato dal fidejussore, non saranno rilasciate le rimanenti concessioni edilizie relative al P.U.E. da chiunque richieste.