



COMUNE DI TURI
Città Metropolitana di BARI

P.U.E.

BOZZA DI CONVENZIONE

MAGLIA
VIA CASAMASSIMA
VIA VECCHIA CASAMASSIMA
STRADE DI PUG

Turi, Novembre 2024

Committente

Giulia Dalfino Armanini

Il Progettista

ing. Gisella LOZUPONE

Giulia Dalfino Armanini



Gisella Lozupone

CONVENZIONE

DI ATTUAZIONE DEL P.U.E. (art. PUG/P) di lotti edificatori individuati in località

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno in ... , via n. ..., ove richiesto Dinanzi a me , notaio in
iscritto al collegio notarile del distretto di

sono comparsi

-, nato a il giorno , nella sua qualità di Dirigente Responsabile dell'area "Edilizia Privata, Urbanistica e Ambiente" del Comune di Turi, il quale dichiara di intervenire al presente atto in virtù dei poteri derivatigli dall'art. 107 e seguenti del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, per dare esecuzione alla seguente delibera della Giunta Comunale: n. del, "Adozione PUE Ambito Urbano B/C (artt. 15-16-17, LR n.20/2001, Contesti urbani residenziali, area via Vecchia Casamassima;
-, che dichiara di intervenire al presente atto in qualità di proprietario lottizzante;

Detti comparenti, della cui identità personale io notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto al quale

PREMETTONO

- 1) il soggetto innanzi citato, in seguito denominato lottizzante, interviene nel presente atto in qualità di proprietario dei terreni siti in Turi in località via e ricadenti nel " contesto residenziale di completamento nell'area della diffusione-zona B/C" del vigente PUG. Tali aree sono individuate in catasto terreni al foglio di mappa n.: - p.lle nn....., mq per una estensione complessiva di metri quadrati(mq.)
- 2) In conformità alle norme tecniche di attuazione del PUG/P vigente il proprietario ha presentato progetto di lottizzazione inteso a realizzare un intervento di edilizia residenziale nel rispetto delle vigenti norme di legge statali e regionali; costituito dai seguenti elaborati descrittivi e grafici:
 - Relazione Tecnica Illustrativa;
 - Norme Tecniche di Attuazione;
 - Relazione Geologica;

- Relazione Idrogeologica area interna al PUE;
- Relazione Idrogeologica aree esterne al PUE;
- Bozza di convenzione;
- TAV. 1: Stralci PUG/S e PUG/P;
- TAV. 2: Inquadramento maglia PUE – Uso del suolo su carta tematica regionale – Verifica AdB - PAI;
- TAV. 3: Stralcio AFG – Stralcio Catastale – Maglia PUE;
- TAV. 4: Progetto viabilità su base Catastale e AFG – Pendenze – Area PUE;
- TAV. 5: Conteggi;
- TAV. 6: Tipologie edilizie – Piante piani seminterrato e rialzato - Blocchi A e B;
- TAV. 7: Tipologie edilizie – Piante piani primo e copertura - Blocchi A e B;
- TAV. 8: Tipologie edilizie – Piante piani seminterrato e rialzato - Blocco C;
- TAV. 9: Tipologie edilizie – Piante piani primo e copertura - Blocco C;
- TAV. 10: Prospetti e sezioni - Blocchi A – B – C;
- TAV. 11: Planovolumetrico – Viste prospettiche – Verde pubblico/privato;
- TAV. 12: Rete Idrica / Fognante – Pubblica Illuminazione;
- TAV. 13: Griglie di raccolta acque meteoriche.

Saranno predisposti:

- Tavole di Progetto definito delle urbanizzazioni e relativi particolari costruttivi
- Computo metrico estimativo ed elenco prezzi unitari del progetto definitivo delle urbanizzazioni
- Relazione progetto definito delle urbanizzazioni.

Gli elaborati di progetto in copia conforme, si allegano al presente atto rispettivamente sotto le lettere

- 3) l'Ufficio Tecnico in merito alla proposta di P.U.E. ha espresso parere favorevole in data con nota n.;
- 4) la Giunta Comunale ha adottato il suddetto Piano Urbanistico Esecutivo secondo la procedura degli artt. 15 e 16 della Legge Regionale 20/2001, con atto deliberativo n. del

- 5) la Giunta Comunale/Consiglio Comunale ha approvato il suddetto Piano Urbanistico Esecutivo secondo la procedura degli artt. 15 e 16 della Legge Regionale 20/2001, con atto deliberativo n.... del pubblicato sul B.U.R.P. n.... del, unitamente allo schema di convenzione previsto dall'art.28 della l. n.1150/42 così come modificato ed integrato dal D.P.R.n.380/2001 e ss.mm.ii. e dalla l.r. n.56/80 art.28;
- 6) il rilascio dei Permessi di Costruire per ogni singola unità di minimo intervento, in conformità alle previsioni del Piano Urbanistico Esecutivo, è subordinato alla sottoscrizione ed alla osservanza della presente convenzione;
- 7) l'impegno, in generale, alla cessione in favore del Comune da parte del lottizzante delle aree destinate ad urbanizzazioni primarie e secondarie, nonché a superficie di standard: aree destinate a viabilità e parcheggi pubblici per metri quadrati(mq. ...); aree destinate a standard verde pubblico per metri quadrati (mq.);

Tutto ciò premesso da formare parte integrante e sostanziale del dispositivo della presente convenzione, tra le parti, come sopra costituite, si conviene e stipula quanto segue:

Articolo 1

OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La convenzione ha per oggetto l'edificazione e l'urbanizzazione delle aree costituenti il "contesto residenziale di completamento nell'area della diffusione-zona B/C", la realizzazione delle opere stradali sulle aree da cedere con destinazione a "strade di PUG/P", la sistemazione a verde pubblico di aree destinate a standard e la conseguente cessione gratuita, di proprietà del lottizzante. Tutte le aree, edifici, manufatti ed impianti rimangono vincolati alle destinazioni d'uso e modalità di utilizzazione indicati nelle tavole, e non potranno essere modificati se non previa approvazione di varianti da parte del Consiglio Comunale.

Articolo 2

CESSIONE DI AREE AL COMUNE

Il lottizzante si obbliga alla cessione a titolo gratuito al Comune di Turi, a seguito di frazionamento approvato, delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, libere da vincoli, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, secondo le delimitazioni indicate per la viabilità, parcheggi pubblici, strada di PUG e per le aree a standard nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera ".." e precisamente:

- aree destinate a viabilità e parcheggi pubblici per metri quadrati (mq. ...);
- aree destinate a standard verde pubblico per metri quadrati (mq.);

Le superfici effettive saranno definite a seguito di frazionamento approvato dall'U.T.E. di Bari. In sede di stipulazione degli atti notarili relativi alla cessione delle aree della presente convenzione, le superfici potranno assumere modeste differenze quantitative, sempre che tali differenze non comportino variazione degli elaborati grafici approvati e che le superfici risultanti dal frazionamento non siano inferiori a quelle indicate.

Articolo 3

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il lottizzante si obbliga, in attuazione del P.U.E., alla realizzazione, a propria cura e spese, delle seguenti opere di urbanizzazione primaria previste:

- strade veicolari del PUE;
- strade veicolare di PUG, collegante via Vecchia Casamassima con via Casamassima, limitatamente all'area di Proprietà del PUE;
- percorsi pedonali e marciapiedi;
- spazi di sosta e di parcheggio;
- fognature per acque nere; ad esclusione della realizzazione del collettore fognario delle acque nere in prosecuzione di Via Federico II, lungo tutta la nuova strada di PUG, per l'allacciamento degli edifici interni al piano e di tutti gli altri edifici già esistenti su Via Federico II
- rete idrica per l'acqua potabile, consistente negli allacciamenti dei Blocchi 1 – 2 – 3 direttamente dal collettore esistente su via Vecchia Casamassima;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete di pubblica illuminazione completa di punti luce adeguatamente alimentati a mezzo della linea fornita dal gestore del servizio di pubblica illuminazione o alimentati mediante pannelli solari a cellule fotovoltaiche;
- rete telefonica fissa;
- spazi di verde attrezzato.

nonché alla cessione delle medesime unitamente alle relative aree, senza corrispettivo, al Comune di Turi. Il tutto coerentemente al "progetto definitivo di dette opere" approvato con determina dirigenziale n..... del..... .

L'importo dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è quello risultante dal quadro economico del progetto definitivo approvato con la citata determina dirigenziale n del , pari ad €

La parte lottizzante si impegna ad eseguire le dette opere prima della costruzione dei singoli lotti o contemporaneamente alla realizzazione di ciascun lotto. Verificandosi l'attuazione del piano di lottizzazione in tempi successivi, la costruzione delle opere di urbanizzazione primaria potrà essere effettuata anche gradualmente, in modo da assicurare sempre i servizi ai fabbricati costruiti e comunque entro e non oltre il termine di 10 (dieci) anni dalla data di stipula del presente atto. Saranno a carico della parte lottizzante la manutenzione ordinaria e straordinaria delle strade, nonché la manutenzione ed esercizio dei servizi anzidetti, sino alla data di consegna al Comune delle dette opere che avverrà, a semplice richiesta della parte più diligente, dopo la loro ultimazione ed esecuzione del collaudo tecnico amministrativo con esito positivo e comunque entro e non oltre 60 giorni dalla data del collaudo stesso. A garanzia degli obblighi precisati al presente articolo la parte lottizzante si obbliga ad offrire una Polizza Fideiussoria come per Legge. La fideiussione suddetta, riferita alla sistemazione dei singoli lotti, sarà ridotta proporzionalmente ed in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione primaria. Qualora la parte lottizzante non abbia provveduto alla esecuzione di tutte le opere suindicate nei termini stabiliti, il Comune di Turi si sostituirà nell'esecuzione delle medesime, utilizzando la copertura assicurativa. In tal caso, comunque, il Comune dovrà mettere la parte lottizzante in mora con un preavviso non inferiore a mesi sei. I permessi di costruire dei manufatti edilizi privati potranno essere rilasciati solo dopo il rilascio del P.d.C. delle opere di urbanizzazione primaria, inoltre i fabbricati realizzati, non potranno essere dichiarati agibili, in caso di mancata esecuzione di quelle opere di urbanizzazione primaria che ne assicurino autonoma funzionalità e che, pertanto, dovranno essere preventivamente collaudate e dichiarate idonee anche per stralci funzionali in relazione ai singoli permessi di costruire rilasciati ed ai fabbricati da dichiarare agibili.

Articolo 4

ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- 1) Il lottizzante si obbliga a realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo secondo i progetti esecutivi, redatti sulla base dei progetti di massima di cui ai grafici allegati alla presente convenzione.
- 2) Tali progetti redatti in conformità delle vigenti disposizioni di legge in materia di opere pubbliche, dovranno aver ottenuto tutte le approvazioni degli uffici competenti ed i Permessi di Costruire, nei casi previsti, saranno rilasciati ai sensi dell'art. 17 lett.c) del D.P.R. n.380/2001.
- 3) Le opere dovranno essere eseguite sotto la sorveglianza tecnica degli uffici comunali e degli altri enti interessati, i cui funzionari avranno libero accesso ai cantieri.
- 4) La data di inizio delle opere sarà comunicata all'amministrazione comunale ed agli altri enti interessati a mezzo raccomandata, con preavviso di almeno 10 giorni. Le opere anzidette

saranno comunque soggette a collaudi in corso d'opera ed a collaudo definitivo a cure e spese del soggetto lottizzante, tramite una commissione composta anche da collaudatori di fiducia dell'amministrazione.

- 5) Le strade dovranno essere costruite secondo i progetti di cui al presente articolo, in modo da garantire agibilità e sicurezza di traffico, rapido deflusso delle acque piovane ed idonea sistemazione, ove richiesto, dei servizi pubblici. Fino al momento della consegna totale al Comune, la rete stradale sarà soggetta al regime previsto dalle disposizioni legislative e regolamentari per le strade private gravate da servitù di pubblico transito.
- 6) Il lottizzante provvederà a proprie spese sulla base del progetto esecutivo redatto a sua cura, in conformità al progetto di massima approvato dall'ente erogatore, alla realizzazione degli impianti di distribuzione a rete occorrente ai bisogni della popolazione insediata ed al collegamento della nuova rete con gli impianti primari dell'ente erogatore.
- 7) Il progetto di cui sopra deve, in ogni caso, riportare la preventiva approvazione degli uffici comunali competenti.
- 8) Le spese tutte per le progettazioni suddette sono a carico dei lottizzanti.
- 9) Per le aree a verde, il lottizzante dovrà provvedere a propria cura e spese, al collegamento alla rete idrica pubblica mediante contatore da volturare dopo il collaudo alla Pubblica Amministrazione ed alla costruzione di una adeguata rete di distribuzione per l'innaffiamento delle superfici definite a verde pubblico.

Il lottizzante si obbliga a porre in funzione gli impianti appena possibile, anche prima della loro cessione. Tutte le opere verranno cedute al Comune senza alcun corrispettivo.

Articolo 5

ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE

Prima del rilascio dei singoli permessi di costruire ovvero di titolo equipollente previsto dalla legge, è dovuta:

- a) Per gli oneri di urbanizzazione primaria (art.16 del DPR 380/01): la differenza tra gli oneri di urbanizzazione primaria calcolati, all'atto del rilascio del permesso di costruire e il costo delle opere di urbanizzazione primaria previste nel P.U.E., quale risultante dal quadro economico del progetto definitivo approvato con determina dirigenziale n..... del..... – se positiva – andrà versata al Comune secondo le modalità in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire.

Le aree per attrezzature e servizi pubblici che non sono reperite direttamente assommano a

mq Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di euro al metro quadrato, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:

L'importo totale della monetizzazione è versato dai proponenti al Comune all'atto della sottoscrizione della presente convenzione, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dai proponenti medesimi in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili.

Non si effettuerà la monetizzazione delle aree non direttamente reperite nel piano urbanistico esecutivo se risulterà che l'importo delle opere di urbanizzazione e dello standard da realizzare è superiore agli oneri di urbanizzazione a scomputo;

- b) il contributo di cui all'art.16 del DPR 380/01 relativo al costo di costruzione, da versarsi con le modalità e garanzie in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire. È prevista la realizzazione di edilizia convenzionata per una percentuale del% della volumetria totale per cui saranno pattuiti canoni di locazione e/o di vendita tra il soggetto lottizzante ed il Comune, e come indicato dall'art.17 DPR 380/01, in tali casi non è dovuto il costo di costruzione;
- c) deposito degli atti di vincolo (parcheggio, spazi pubblici) ai sensi delle disposizioni di legge e di regolamento e comunque richieste dall'Amministrazione Comunale al momento del rilascio del permesso di costruire.

Articolo 6

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TIPOLOGICHE DEGLI EDIFICI

I costruendi edifici corrisponderanno per dimensione di massimo ingombro, numero dei piani e volumetria alle indicazioni contenute nelle planimetrie e negli altri elaborati grafici costituenti il Piano Urbanistico Esecutivo nei limiti di cui alle norme tecniche di attuazione del piano stesso. Tutti gli edifici contigui che costituiscono una unità di minimo intervento, devono essere progettati unitariamente, secondo gli studi d'insieme. Gli spazi contigui a più fabbricati devono essere progettati unitariamente e realizzati unitariamente con il primo intervento. Alle ubicazioni, dimensioni, altezze e volumi dei fabbricati, in sede di richiesta del permesso di costruire, potranno essere apportate variazioni che non incidono in maniera significativa sui parametri urbanistici che connotano il P.U.E. in dipendenza della morfologia e costituzione geologica del suolo, della tipologia e distribuzione degli alloggi e/o degli ambienti per usi diversi oltre che per esigenze architettoniche. In sede di richiesta del permesso di costruire potranno essere apportate varianti alla sistemazione delle aree scoperte di uso esclusivo del lotto nel rispetto dei relativi parametri urbanistici. Per i termini di inizio ed ultimazione dei lavori valgono le norme stabilite dal regolamento edilizio per tutte le costruzioni nonché dal DPR 380/01.

L'edificazione verrà autorizzata successivamente alla stipula ed esecutività della presente convenzione e previa presentazione dei progetti delle opere di urbanizzazione.

Articolo 7

OBBLIGHI

Il lottizzante si impegna ad inserire negli atti di trasferimento, a qualsiasi titolo, degli immobili il riferimento alle clausole ed obblighi contenuti nella presente convenzione, da riportare nella nota di trascrizione, la cui copia dovrà essere inviata al Comune a mezzo raccomandata.

Articolo 8

SANZIONI

In caso di inadempienza da parte dei lottizzanti di una qualsiasi clausola della presente convenzione il Comune ha la facoltà di sospendere la esecuzione dei lavori ed il rilascio dei Permessi di Costruire nelle zone interessate alle inadempienze, previo preavviso da inviarsi a mezzo raccomandata.

Articolo 9

CONTESTAZIONI

Per tutte le contestazioni che dovessero sorgere in merito alla presente convenzione si dichiara competente il Foro di Bari. Per tutto quanto non previsto e per la esatta esecuzione di quanto si è convenuto, le parti fanno espresso riferimento alle leggi vigenti nelle materie di cui trattasi.

Articolo 10

DURATA DELLA CONVENZIONE

La durata di validità della presente convenzione è fissata in anni 10 (dieci).

Alla scadenza della convenzione, per la parte del comprensorio nella quale non fosse eventualmente completata l'edificazione, restano in vigore le previsioni del progetto urbanistico allegato alla presente convenzione fino a quando l'Amministrazione non dovesse adottare per il comprensorio un piano particolareggiato o altro strumento esecutivo.

Articolo 11

Le parti tutte, ai sensi dell'art.30 del D.P.R. 380/2001, consegnano il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data, prot.n....., dichiarando le stesse non essere intervenute, dalla data del rilascio, modificazioni degli strumenti urbanistici e che non vi sono ordinanze inerenti a lottizzazioni; detto certificato si allega al presente atto sotto la lettera "..."

Articolo 12

NORME FINALI

La presente convenzione verrà trascritta integralmente nei registri immobiliari. Tutte le spese relative ed altre conseguenti ed eventuali sono a totale carico dei lottizzanti. Le spese di tutti gli atti di cessione previsti dalla presente convenzione saranno a carico dei lottizzanti o loro successori o aventi causa a qualsiasi titolo.