

COMUNE DI UGENTO

PROVINCIA DI LECCE

VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DEL COMPARTO 16 PER
L'ADEGUAMENTO ALLE PRESCRIZIONI DEL C.U.R. ED ALLO STATO DI FATTO



SCHEMA DI CONVENZIONE

Tav. 13

GENNAIO 2011

PROGETTISTA: Dr. Arch. Silvio Causo			Il Sindaco Dott. Massimo Lecci
COLLABORATORI: Dr. Arch. Francesca Caputo Geom. Giuseppe Casarano			
Delibera della G.C. n°..... del	Delibera del C. C. n°..... del	Aggiornamento del	

COMUNE DI UGENTO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE - ZONA C6 P.R.G. VIGENTE - COMPARTO 16

(Legge 17.8.1942, n. 1150; Legge 06.08.1967, n. 765; Legge 28.01.1977, n. 10; D.P.R. 06/06/01, n. 380 e ss.mm.ii.; L.R. n. 6/79; L.R. 66/79; L.R. n. 56/80 e ss.mm.ii., L.R. n. 20/01 e ss.mm.ii.)

SCHEMA DI CONVENZIONE

tra il Comune di Ugento, rappresentato dal Responsabile del Settore Urbanistica ed Assetto del Territorio.....
ed i Sigg.

1	VENNERI QUINTINO	71	113	5763,00
			82	4983,00
	TOTALE PARTITA			10746,00
2	MARSANO MARISA - TROISI MARIA ANTONIA	71	115	3752,00
			570	498,00
	TOTALE PARTITA			4250,00
3	CONTE FERNANDO	71	565	405,00
	TOTALE PARTITA			405,00
4	CONTE FERNANDO - MARSANO MARISA - SCARCELLA LUIGI - TROISI MARIA ANTONIA	71	569	212,00
5	MEGLIOLA LUCIA - SCARCELLA ROBERTO - SCARCELLA STEFANO	71	566	382,00
6	CAGGIULA PALMIRO	71	568	126,00
7	COLELLI CRISTINA	71	83	383,00
8	PARISI MICHELA - PROFICO SALVATORE - URSO ANTONIO	71	1028	2932,00
			1490	633,00
	TOTALE PARTITA			3565,00
9	MANGIONE MARIA ELISABETTA	71	1708	378,00
			1709	644,00
	TOTALE PARTITA			1022,00
10	D'AMORE CLAUDIO	71	1541	249,00
11	PERRUCCIO SALVATORE	71	970	343,00
12	CORSANO LUCIANA	71	969	332,00
13	DE NIZZA ANTONIO - DE NIZZA MARIA GRAZIA - DE NIZZA MARISA - DE NIZZA MICHELA - DE NIZZA VINCENZO	71	1491	143,00
14	PROTOPAPA ANTONIO - PROTOPAPA FRANCESCO - PROTOPAPA MARIO	71	46	2152
	TOTALE PARTITA			2152,00
15	DI MAIO GENNARO - ZA MARIA ABBONDANZA	71	956	494,00
16	MALEDI ANTONIO - ZA RITA	71	955	470,00
17	PREITE MARIA - RIZZELLO GIUSEPPE	71	880	340,00
18	PROTOPAPA ANTONIO	71	881	1544
19	AN IM. SRL BARI	71	1316	774,00

proprietari delle aree incluse nel comparto 16 del P.R.G. di Ugento, secondo la tabella di ripartizione allegata quale parte integrante e sostanziale del presente atto.

PREMESSO

- a) che le Ditte indicate nell'allegata tabella, sono proprietarie nel Comune di Ugento delle aree contraddistinte al foglio 71, particelle nr. ricadenti per la quantità di mq. nel comparto n. 16 del P.R.G. comprensive di mq. di aree pubbliche da stralciare;
- b) che la superficie di mq. è suddivisa in mq. stralciati quali aree pubbliche e/o edificate e mq. che partecipano al comparto;
- c) che il P.R.G. vigente, approvato con delibera G.R. nr. 3846 del 01/08/1990 (B.U.R. 22/11/1990 nr. 199), prevede la destinazione dell'area suddetta a zona C/6 nuove espansioni);
- d) che il Piano di Lottizzazione approvato risulta conforme alle prescrizioni del P.R.G.;
- e) che il Piano di Lottizzazione è stato esaminato dalla Commissione Edilizia Comunale la quale ha espresso parere favorevole nella seduta del, verbale n.;
- f) che il Piano di Lottizzazione è stato adottato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. del, esecutiva ai sensi di legge;
- g) che la Giunta Regionale ha rilasciato il parere paesaggistico, ai sensi dell'art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./ P Regione Puglia, con provvedimento n.del
- h) che il Consiglio Comunale ha approvato il Piano di Lottizzazione e lo schema della presente convenzione con delibera n. del esecutiva ai sensi di legge;
- i) che il Piano di Lottizzazione del comparto n. 6 sarà attuato mediante comparto perequativo di cui all'art. 15 della L.R. n. 6 e s.m.i., con il fine precipuo di conseguire tra i proprietari e gli aventi titolo interessati la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri rivenienti dall'attuazione delle previsioni urbanistiche del comparto;
- j) che detta ripartizione sarà effettuata anche mediante compensazioni in denaro fra i proprietari secondo quanto stabilito nella "tabella di riparto perequativo" allegata al presente atto;
- k) che l'approvazione del piano urbanistico attuativo, ai sensi dell'art. 15 della succitata L.R., costituisce dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza di tutte le opere previste nel comparto;
- l) che il Comune di Ugento, con nota del prot. n. ha notificato ai proprietari suddetti il provvedimento di approvazione indicando le modalità di esecuzione ed il termine entro cui la stessa doveva dichiarare il suo intendimento per l'esecuzione delle opere programmate, previa stipula di apposita convenzione;
- m) che i proprietari hanno dichiarato la loro disponibilità all'esecuzione delle opere e quindi alla stipula della presente convenzione;

TUTTO CIÒ PREMESSO SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 - Valore delle premesse

Le premesse fanno parte integrante della presente convenzione.

Art. 2 - Modalità di attuazione

L'attuazione della lottizzazione delle aree indicate in premessa, avverrà in conformità alle previsioni del P.R.G., in conformità alle norme di cui alla presente convenzione nonché in conformità alle norme e prescrizioni contenute nei seguenti elaborati tecnici che, anche se materialmente non allegati, fanno parte integrante e sostanziale del presente atto:

TAV.

Art. 3 - Cessioni di aree per urbanizzazione primaria

I lottizzanti, in relazione al disposto del paragrafo 1, comma 5, dell'art. 28 della Legge 17/08/1942 n. 1150 e successive modifiche e integrazioni, e dell'art. 28 della L.R. 56/80, si obbligano per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo a cedere volontariamente e gratuitamente, come cedono, al Comune di Ugento le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, così come previste nel Piano di Lottizzazione, della superficie di circa mq. per parcheggi e di circa mq. per viabilità (comprendente marciapiedi).

La cessione avverrà all'atto della stipula del presente atto, mediante tipo o tipi di frazionamento allegato/i quale parte integrante e sostanziale del presente atto.

Con la presente convenzione, i lottizzanti si obbligano, altresì, per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, a cedere volontariamente e gratuitamente al Comune di Ugento le aree per viabilità limitrofa esterna al comparto, ma incluse all'interno del settore dal II° P.P.A. decaduto, non oggetto di urbanizzazione primaria da parte dei lottizzanti, come evidenziato graficamente nella tav.- reti di urbanizzazione.

Art. 4 - Cessione di aree per urbanizzazione secondaria

I lottizzanti, in relazione al disposto dell'art. 28 della L. n. 1150/42 e della L.R. n. 56/80, si obbligano, per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, a cedere volontariamente e gratuitamente, come cedono, al Comune di Ugento le aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria, così come individuate nella tavola di "ZONIZZAZIONE" del P.d.L. allegato al presente atto, aventi una superficie di circa mq., per La cessione di dette aree dovrà avvenire contestualmente alla firma della presente convenzione, mediante tipo/i di frazionamento allegato/i, quale parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 5 - Modalità di cessione delle aree

I lottizzanti, nella qualità di proprietari, cedono al Comune di Ugento, il quale, a mezzo del suo legale rappresentante, Sig., dichiara di accettare le aree destinate ad uso pubblico indicate nelle planimetrie e tipo/i di frazionamento allegato/i e precisamente: sedi viarie carrabili e pedonali, parcheggi, area per attrezzature (interesse comune).

In detto frazionamento/i, le aree da cedere saranno fedelmente corrispondenti a quelle indicate nella planimetria "ZONIZZAZIONE" del P.d.L., con le seguenti destinazioni:

a) area per, parcheggi e viabilità.

I lottizzanti garantiscono, la proprietà della aree sopraindicate e la loro libertà da pesi, vincoli, privilegi, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli.

La manutenzione delle opere che saranno eseguite direttamente dai lottizzanti, in base ai patti della presente convenzione, sarà a carico degli stessi fino al momento del collaudo. Constatata l'ultimazione dei lavori e la loro rispondenza al progetto, le opere saranno trasferite al Comune, a titolo gratuito e con regolare verbale; da tale data il Comune ne assumerà la manutenzione.

Art. 6 - Onere della esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria

I lottizzanti, in relazione al disposto dell'art. 28 della L. 1150/42 e successive modifiche e integrazioni, nonché ai sensi dell'art. 28 della L.R. 56/80 e dell'art. 35 della L.R. n. 6/79 e s.m.i., si obbligano per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, all'onere della realizzazione a proprio carico delle opere di urbanizzazione primaria previste dal P.d.L., ai sensi dell'art. 24 L.R. n. 6 e s.m.i.

Più precisamente, i lottizzanti, come sopra definiti, si accollano direttamente:

- a) il pagamento all'ENEL della "quota distanza" per la realizzazione della rete di distribuzione dell'energia elettrica, o comunque di oneri equivalenti in vigore al momento dell'esecuzione di detta opera, in conformità alla specifica normativa disposta in quel momento da o per l'Ente erogatore;
- b) l'obbligo di eseguire direttamente (ovvero di curarne l'esecuzione anche mediante terzi) le opere di costruzione e di sistemazione delle sedi stradali, compresi i marciapiedi, la viabilità pedonale ed i parcheggi, garantendo un efficace sistema di smaltimento delle acque piovane; la rete di distribuzione idrica, il tutto in conformità alle disposizioni vigenti, in conformità alle prescrizioni del P.d.L. e sulla base di progetti esecutivi redatti secondo la normativa vigente in materia di LL.PP. ed approvati da parte dell'Amministrazione Comunale e/o da parte di altri Enti preposti e da realizzarsi con tutti gli oneri a carico dei lottizzanti, previo rilascio del provvedimento amministrativo finale di *permesso di costruire*

L'esecuzione delle opere, ai fini degli allacciamenti, sarà concordata con gli Enti preposti.

Gli oneri per gli allacciamenti idrici, elettrici e telefonici alle reti dei pubblici servizi sono a carico dei lottizzanti.

Le reti per gli allacciamenti a servizio delle singole utenze devono essere perentoriamente realizzate contestualmente all'esecuzione delle relative opere di urbanizzazione primarie. Resta inteso che tali reti secondarie sono escluse dalla presa in consegna a carico del Comune.

Per l'impianto di smaltimento dei rifiuti solidi urbani, il relativo onere sarà assolto dai titolari *dei permessi di costruire*, all'atto del rilascio degli stessi, secondo la relativa aliquota, così come calcolata nelle tabelle parametriche comunali; analogamente si procederà per l'impianto di depurazione.

Le opere di urbanizzazione primaria su elencate dovranno essere ultimate e collaudate prima del rilascio dei certificati di agibilità degli edifici; *potranno essere eseguite anche per stralci funzionali estesi a interi isolati opportunamente stabiliti d'intesa con l'Amministrazione Comunale.*

Tutte le opere dovranno comunque essere ultimate entro i termini previsti all'art. 11 della presente convenzione.

Art. 7 - Onere dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria

I lottizzanti in relazione al disposto del paragrafo 2, comma 5, dell'art. 28 della L. n. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni, nonché delle leggi regionali richiamate, si obbligano per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, a versare al Comune, all'atto del rilascio *dei singoli permessi di costruire*, a titolo della quota parte dovuta per il pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria, un importo pari a quello stabilito nella relazione finanziaria allegata al P. di L., per l'aliquota relativa ad "opere di urbanizzazione secondaria".

Art. 8 - Costo di costruzione

All'atto del rilascio *dei singoli permessi di costruire* sarà determinata, se dovuta, la quota di contributo di cui all'art. 6 della L. n. 10/77, D.P.R. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni.

Il pagamento di detto contributo, avverrà secondo le modalità e con le garanzie stabilite dal Comune.

Il rilascio *dei permessi di costruire* sarà subordinato alla sottoscrizione di impegnativa relativa ai versamenti eventualmente differiti, nonché alla sottoscrizione di apposita fideiussione bancaria o assicurativa a titolo di garanzia.

Art. 9 - Garanzie

Per tutti gli oneri di natura finanziaria assunti con la presente convenzione dai lottizzanti, nonché per tutte le spese e conseguenze dannose derivanti dal mancato adempimento degli obblighi, esecuzioni ed impegni stessi, viene richiesta una fideiussione bancaria presso un Istituto di Credito o Assicurativo autorizzato ad emettere fideiussioni, di € (EURO), superiore al 30%, come per legge, della spesa presunta commisurata agli obblighi a carico dei lottizzanti, così come computata nella relazione finanziaria del P.d.L..

L'importo della fideiussione sarà aggiornato con modalità analoghe a quanto previsto nell'art. 48, comma 2 della L.R. 27/85, qualora la stipula del presente atto intervenga in epoca posteriore ad un anno dalla data di presentazione all'Amministrazione Comunale di Ugento del presente progetto di lottizzazione, convenzionalmente stabilita nel.....

Detta fideiussione, comunque in solido fra i lottizzanti viene ripartita pro quota a carico dei singoli proprietari, in proporzione alle singole superfici o corrispondenti millesimi di partecipazione di comparto così come calcolato nella tabella di ripartizione utili ed oneri allegata al presente atto.

L'Istituto di Credito o assicurativo, presa visione degli impegni assunti dai lottizzanti, dichiarerà di costituirsi fideiussore solidale dei medesimi, a semplice richiesta raccomandata dell'Amministrazione Comunale, fino alla concorrenza dell'importo di € (EURO), o di altro importo così come risulti da eventuale aggiornamento, sostituendosi ad esso per tutti gli obblighi e rimborsi per i mancati adempimenti, con rinuncia ad ogni beneficio, compreso quello della esecuzione preventiva di cui agli artt. 1944, 1955, 1957 del C.C., e secondo le modalità previste dalla L. nr. 10/77, dal D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., nonché dalle leggi regionali citate nell'atto.

Dette garanzie dovranno coprire la totalità degli impegni assunti con il presente atto dai lottizzanti, ivi compreso il rischio della mancata copertura di spesa derivante dalla omessa richiesta *di permessi di costruire* per causa dei proprietari, entro i termini di validità della presente convenzione.

Peraltro, mano a mano che detti obblighi ed esecuzioni saranno compiuti, i proprietari potranno richiedere una congrua riduzione dell'importo della fideiussione, che il Comune si riserva di accordare previa le verifiche che riterrà opportune.

Art. 10 - Sanzioni

In caso di inadempienza da parte dei consorziati lottizzanti ad una qualsiasi clausola della presente convenzione, il Comune ha la facoltà di sospendere l'esecuzione dei lavori ed il rilascio dei permessi di costruire nelle aree di comparto che riterrà interessate dalle inadempienze, previo preavviso da inviarsi a mezzo raccomandata.

Avvenuti l'adempimento da parte dei lottizzanti o l'esecuzione in danno effettuata dal Comune, previo rimborso da parte dei lottizzanti delle spese sostenute dallo stesso, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori e sarà riattivato il rilascio dei permessi di costruire.

In caso di ripetuta inadempienza e salvi gli eventuali diritti di terzi, il Comune, in alternativa con la facoltà di eseguire le opere in danno, potrà dichiarare la decadenza della presente convenzione.

La dichiarazione di decadenza comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti ai lottizzanti dalla presente convenzione e determinerà l'acquisizione di diritto, da parte del Comune, della piena proprietà e disponibilità delle opere, manufatti ed aree elencate nell'art. 3, senza alcun obbligo da parte del Comune stesso a compensi o rimborsi di nessun genere.

Art. 11 - Esecuzione delle opere

Le opere, gli impianti, i manufatti da realizzare in esecuzione della presente convenzione, non potranno essere costruiti o modificati in difformità dalle indicazioni contenute nel Piano di Lottizzazione, se non previa formale autorizzazione dell'Amm.ne Comunale.

Le opere di urbanizzazione primaria sono le seguenti:

- a) strade e spazi di sosta e parcheggio;
- b) rete di distribuzione delle acque;
- c) rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- d) rete telefonica
- e) rete di pubblica illuminazione
- f) impianto di smaltimento dei rifiuti solidi urbani

Le opere suddette saranno eseguite direttamente, a proprie cure e spese, dai privati lottizzanti che si dovranno costituire in consorzio nei modi e forme di legge, a scomputo degli oneri di urbanizzazione ed in conformità ad apposito **progetto esecutivo**, che sarà presentato, entro il termine perentorio di mesi sei (6) dalla data di stipula della presente convenzione, dai soggetti privati al Comune per le prescritte approvazioni.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, previste a scomputo totale o parziale del contributo dovuto per il rilascio del permesso, dovrà essere redatto ai sensi dell'art. 35 e seguenti del D.P.R. n. 554/99 (Regolamento di attuazione della legge quadro in materia di lavori pubblici) e dell'art. 93, comma 5, del D.Lgs. n. 163/06 e ss.mm.ii., e sottoposto all'esame del competente Ufficio comunale - Settore LL.PP. per il relativo controllo tecnico-economico ai fini della conseguente validazione, per poi essere sottoposto all'esame ed approvazione della Giunta Comunale.

L'esecuzione delle suddette opere è comunque soggetta al rilascio del relativo Permesso di Costruire di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii., previa approvazione del progetto esecutivo da parte della Giunta Comunale.

Il progetto esecutivo deve essere redatto da tecnici competenti in materia, iscritti agli albi ed ordini professionali ed incaricati dai soggetti attuatori (lottizzanti).

La definizione dell'importo delle opere di urbanizzazione con i relativi computi metrici estimativi dovrà scaturire dall'applicazione del prezzario ufficiale regionale, aggiornato all'anno di riferimento, con il ribasso del 10% su tutti i prezzi al netto dell'IVA, tanto in quanto esente ai sensi dell'art. 51 della Legge 342/2000.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione costituisce a tutti gli effetti "**appalto pubblico di lavori**" e l'affidamento della loro esecuzione soggiace alla disciplina contenuta nell'art. 32, comma 1, lett. g) e nell'art. 122, comma 8, del D. Lgs. n. 163/2006 e ss.mm.ii.

Pertanto le stesse, pur realizzate da soggetti privati, con funzioni di stazione appaltante, dovranno essere appaltate, nel rispetto del Codice dei Contratti pubblici (D.Lgs. n. 163/01), tramite procedura negoziata senza pubblicazione di un bando di gara, ai sensi dell'art. 57, comma 6, dello stesso Codice, rivolgendo l'invito ad almeno cinque soggetti aventi i requisiti e/o la qualificazione per eseguire lavori pubblici, in relazione all'importo delle opere da eseguire.

I lottizzanti consorziati, in qualità di stazione appaltante, sono esclusivi responsabili dell'attività di progettazione, affidamento e di esecuzione delle opere di urbanizzazione, fermi restando i poteri di vigilanza e di controllo che spettano all'Amministrazione comunale e che, tra l'altro, comportano l'approvazione in linea tecnica ed economica e delle eventuali varianti in corso di esecuzione e la possibilità di chiedere ai lottizzanti informazioni circa le modalità di svolgimento della gara d'appalto.

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, di cui agli articoli 207, 208 e 209 del decreto legislativo n. 163/06 e ss.mm.ii. Tali opere possono essere progettate dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico dei proponenti. Il progetto esecutivo di detti manufatti dovrà comunque tener conto delle opere primarie di cui al presente comma in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione, costi preventivati da sostenere.

La comunicazione di inizio dei lavori dovrà essere trasmessa al Comune con l'indicazione della data ed il nominativo dell'impresa esecutrice, corredata da una copia del contratto d'appalto stipulato tra stazione appaltante (lottizzanti) e ditta appaltatrice.

Parimenti, ultimati i lavori delle opere di urbanizzazione ed ogni altro adempimento costruttivo, i lottizzanti presenteranno al Comune una comunicazione di avvenuta ultimazione.

Sarà compito del direttore dei lavori incaricato dalla stazione appaltante (lottizzanti) trasmettere eventuali verbali di inizio e fine lavori, nonché periodicamente, per conoscenza al Settore LL.PP., la

documentazione contabile relativa alla esecuzione delle opere pubbliche di urbanizzazione contemplate nei progetti esecutivi del piano di lottizzazione.

I lottizzanti, ai quali è fatto obbligo di riunirsi in consorzio come per legge, si impegnano espressamente ad iniziare le opere di cui al presente articolo entro un (1) anno dalla data di rilascio del permesso di costruire e ad ultimarle entro tre (3) anni dalla data di inizio dei lavori, salvo una proroga per l'ultimazione non superiore ad anni due (2), da richiedere nei modi e nelle forme di cui all'art. 15 del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm.ii.

Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione e prima del collaudo finale, il progetto esecutivo dovrà essere integrato, a cura del direttore dei lavori, dagli elaborati che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché da un piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni di cui all'art. 40 del D.P.R. n. 554/99.

Le spese tecniche per la redazione del Piano di Lottizzazione e dei relativi allegati, per i frazionamenti, per la progettazione e la direzione lavori, nonché per il coordinamento della sicurezza, delle opere di urbanizzazione sono estranee alla presente convenzione.

I lavori delle opere saranno soggetti a collaudo in corso d'opera qualora si ravvisino le condizioni di cui al comma 3 dell'art. 187 del D.P.R. n. 554/99, ed in ogni caso a collaudo definitivo tecnico-amministrativo.

Le opere saranno collaudate a cura e spese dei lottizzanti consorziati, nella propria funzione di stazione appaltante, che dovranno provvedere alla nomina del collaudatore ai sensi dell'art. 188 del D.P.R. n. 554/99.

Il soggetto incaricato del collaudo dovrà essere in possesso dei requisiti stabiliti dalla specifica disciplina in materia.

Gli atti di collaudo dovranno essere redatti secondo le disposizioni di cui al titolo XII – Collaudo dei lavori, del D.P.R. n. 554/99.

Il certificato emesso dall'organo di collaudo, unitamente agli atti connessi, dovrà poi essere tempestivamente trasmesso al Comune per la sua approvazione definitiva; fino a tale data rimarranno in vigore le garanzie prestate dal privato all'esatto adempimento della realizzazione delle opere.

L'approvazione degli atti di collaudo da parte dell'Amministrazione comporta l'autorizzazione allo svincolo della fideiussione e alla presa in carico delle opere realizzate.

Per motivate ragioni potrà 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 consorziati, ovvero a richiesta del Comune, in tal caso per ogni collaudo parziale si procederà con le modalità di cui sopra.

Art. 12 - Esistenza delle urbanizzazioni in relazione al rilascio dei permessi di costruire

Il rilascio dei singoli permessi di costruire relativi ai fabbricati di progetto nei lotti edificabili, nel rispetto della normativa urbanistica vigente e di quanto previsto dal Piano di Lottizzazione, è subordinato :

- a) alla esistenza, almeno allo stato rustico (preparazione, bonifica e compattazione del piano di posa dei rilevati o della fondazione stradale, formazione di rilevato, fondazione o massicciata stradale), delle strade di accesso al fabbricato oggetto del permesso di costruire;
- b) al pagamento del contributo commisurato al costo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001.

Il rilascio del certificato di agibilità, relativo ai fabbricati di progetto nei lotti edificabili del Piano di Lottizzazione, è subordinato all'approvazione del collaudo definitivo di tutte le opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione.

Art. 13 - Rispetto delle norme tecniche di attuazione del P.d.L.

Le singole costruzioni, sia eseguite in proprio dai proprietari suddetti che dai loro aventi causa a qualsiasi titolo, dovranno rispettare la linea di massimo ingombro e le volumetrie massime definite per ciascun lotto dal Piano di Lottizzazione allegato, secondo le prescrizioni in esso contenute.

Le caratteristiche tipologiche, le altezze, i distacchi ed i rapporti per ogni singola costruzione, oltre ad essere conformi alle prescrizioni del R.E.C. dovranno rispettare le apposite norme previste dal progetto di P.d.L., anche per quanto si riferisce alla caratteristiche estetiche e ai materiali da usare.

La progettazione dei lotti edificatori anche se formati da sub-lotti intestati a proprietà diverse sarà eseguita unitaria per ogni lotto; *i permessi di costruire* potranno essere *rilasciati* invece anche singolarmente per ogni sub-lotto.

Art. 14 - Alienazione delle aree

Qualora i lottizzanti provvedano ad alienazione delle aree lottizzate, dovranno trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti e/o sub-lotti gli oneri a cui ancora dovessero essere obbligati per non aver ancora eseguito o assolto gli impegni assunti con il presente atto.

Sia nell'ipotesi di alienazione di singoli lotti e/o sub-lotti, sia nell'ipotesi di alienazione dell'intero comprensorio della lottizzazione, i lottizzanti o di sé aventi causa a qualsiasi titolo, resteranno, comunque, solidamente responsabili verso il Comune dell'esatto adempimento a tutti gli obblighi previsti con la presente convenzione, che si intenderà sempre allegata agli atti di trasferimento, ai sensi del successivo articolo 20.

Art. 15 - Riparto perequativo

L'attuazione del presente P. di L., comporta la ripartizione degli utili e degli oneri tra i diversi proprietari in forma perequativa, ivi comprese le spese tecniche documentate che si è reso necessario sostenere per la elaborazione di piani urbanistici, frazionamenti, rilievi e per ogni altra prestazione o assistenza tecnico-legale che siano rese necessarie per l'attuazione delle previsioni di Piano Regolatore generale relative al presente comparto.

I lottizzanti, con il presente atto, dichiarano di accettare le modalità della ripartizione, così come sono calcolate nell'apposita tabella delle perequazioni con le relative note esplicative allegata al piano di lottizzazione, in cui sono indicate le quote percentuali di partecipazione delle diverse proprietà, a cui si dovrà fare sempre riferimento per ogni atto perequativo fra i vari lottizzanti.

Espressamente si dichiara che le compensazioni di aree previste dal presente P. di L. hanno il carattere di trasferimenti forzosi, derivanti dall'applicazione di norme di legge, di regolamenti e di modalità tecniche rese necessarie per la trasformazione urbanistica dei suoli.

Qualora le compensazioni non si siano perfezionate tra le ditte interessate all'atto della stipula della presente convenzione, i lottizzanti si impegnano ad effettuare fra loro le compensazioni delle singole spettanze di superficie edificatoria, nella misura indicata nella tabella allegata al P. di L., mediante versamento di corrispettivo in denaro, prima di procedere ad eventuali operazioni di trasferimento a terzi dei lotti risultanti dalla lottizzazione del comparto, e, comunque, prima di richiedere *i singoli permessi di costruire*.

Negli atti notarili di compravendita sarà sempre richiamato il presente atto che, anche se non materialmente esibito, si intenderà allegato quale parte integrante e sostanziale, anche per il trasferimento degli obblighi e degli oneri che da esso scaturiscono.

In ogni caso, all'atto della richiesta di concessione edilizia, ogni concessionario dovrà dare prova della piena disponibilità dell'area interessata dalla richiesta di concessione, esibendo apposita valida documentazione.

In caso di mancato accordo tra i proprietari interessati al comparto, il Comune provvederà d'ufficio, riconoscendo il diritto di edificazione al proprietario della quota "superficie", così come indicato nella allegata tabella di riparto perequativo, a condizione che lo stesso dimostri di aver assolto il suo obbligo nei confronti dell'eventuale compartecipante, mediante versamento in deposito bancario vincolato a nome del creditore del corrispettivo in denaro dovuto, così come da calcolo documentato, per il suolo interessato.

Art. 16 - Esecuzione per fasi

L'attuazione del P.d.L. è prevista in un'unica fase *o anche in più fasi per interi isolati funzionalmente collegati stabiliti d'intesa con l'Amministrazione Comunale*.

Art. 17 - Variazione della disciplina urbanistica

Il Comune si riserva la facoltà di mutare la disciplina del comprensorio oggetto della presente convenzione, ove intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico.

Art. 18 - Spese

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico dei lottizzanti, che richiedono tutte le agevolazioni fiscali previste dalla leggi vigenti.

Art. 19 - Clausola compromissoria

Per tutte le contestazioni che dovessero sorgere in merito alla presente convenzione si dichiara competente il Foro di Lecce.

Art. 20 - Norme generali e finali

Il presente atto verrà trascritto per norma di terzi e per ogni effetto di legge, con esonero del Signor Conservatore da ogni responsabilità inerente. Tutte le spese relative, e le altre conseguenti ed eventuali anche in riferimento a oneri tributari, sono a completo carico dei lottizzanti. Le spese di tutti gli atti di concessione previsti dalla presente convenzione saranno a carico dei lottizzanti o dei loro successori o aventi causa a qualsiasi titolo.

Ai fini fiscali si dichiara in € 0,01/mq. il valore delle aree cedute al Comune per strade e spazi pubblici e cioè, per complessivi mq., € (euro

I lottizzanti espressamente si impegnano ad inserire negli atti di trasferimento, a qualsiasi titolo, l'approvazione esplicita, ai sensi dell'art. 1341 del C.C., da parte dell'acquirente di tutte le clausole contenute nella presente convenzione, che si intende sempre riportata fedelmente, anche se non materialmente allegata, nella nota di trascrizione, la cui copia autentica dovrà essere invariata al Comune a mezzo di raccomandata.

Il presente atto, letto ed approvato dai comparenti, viene da essi sottoscritto, unitamente a me notaio (ovvero Segretario Comunale).

QUADRO DI PEREQUAZIONE

VISURE CATASTALI