



COMUNE DI TRANI

PIANO URBANISTICO ESECUTIVO PER LA REALIZZAZIONE
DI DUE EDIFICI PER CIVILE ABITAZIONE _ maglia Bs.ad/40

INTEGRAZIONI

sul suolo sito tra la via Malcangi e il Lungomare Cristoforo Colombo
identificato in Catasto al Foglio 125, part.lla 61, 484, 485, 1173, 1174, 1175, 2312.



COMMITTENTI:

Società **EDILNOVA di Di Noia Michele & C.**

sig. **PISTONE Franco**

sig. **ROBERTO Giovanni**

sig. **STALLONE Giuseppe**

EDILNOVA
di DI NOIA MICHELE & C.
via C. D'Amico, 10 - 76100 Trani (BT) - tel. 0883/550361

Data:

ottobre 2019

Scala:

DOC. PUNTO 3)

PROGETTO ARCHITETTONICO e D.L.:

arch. **Giuseppe D'Angelo**



GIUSEPPE D'ANGELO_architetto via Ognissanti, 123 - TRANI (BT) - 76125 - tel.-fax. 0883 486988
infogiuseppedangelo@libero.it giuseppe.dangelo@archiworldpec.it



Elaborato R6

**BOZZA DI CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA AL PIANO URBANISTICO
ESECUTIVO DELL'AREA SITA NEL COMUNE DI TRANI, via Malcangi
DENOMINATO "Bs.ad/40"**

L'anno, il giorno del mese di presso davanti a me
Notaio iscritto nel ruolo notarile di

sono presenti i signori:

....., nato a il, domiciliato per la carica in, via
n., che interviene ed agisce nel presente atto non in proprio, ma nella sua veste
di del "COMUNE DI TRANI", con sede in Trani, via Tenente
Luigi Morrico n.2, codice fiscale _____, tale nominato dal Sindaco con
Provvedimento in data _____, e quindi in nome, per conto e
rappresentanza del Comune stesso a norma dell'art. 51, comma 3-bis, della Legge
n. 127/97, e successive modifiche ed integrazioni, nonché dell'art. 107 del Testo
Unico delle Leggi sull'Ordinamento Locale D.Lgs. n. 277/2000, nonché in
esecuzione della Deliberazione di Giunta n. del __/__/__ Prot.n. _____,
debitamente pubblicata all'Albo Pretorio e divenuta esecutiva il ai sensi dell'art.
134, del D.Lvo 18 agosto 2000 n. 277, delibera alla quale si fa espresso riferimento;
e

- sig. **DI NOIA Michele**, nato ad Andria il 21/12/1942, C.F. DNI MHL 42T 21°
285C, in qualità di amministratore della Società **EDILNOVA** di Di Noia Michele
& C. S.a.s con sede in Andria al viale Francesco Crispi, 46,
- sig. **PISTONE Franco**, nato a Roma il 13/04/1947, C.F. PST FNC 47D 13H 501J ed
ivi residente alla via del Casaletto, 455,
- sig. **ROBERTO Giovanni**, nato a Corato il 20/03/1952, C.F. RBR GNN 53C 20C
983O ed ivi residente alla via Santa Maria, 15,
- sig. **STALLONE Giuseppe**, nato ad Andria il 10/02/1939, C.F. STL GPP 39B 10A
285Z ed ivi residente alla via Sen. O. Iannuzzi, 13,

proprietari delle aree site in Trani alla via Malcangi censite in Catasto al Fg. 25
part.lla 61, 484, 485, 1173, 1174, 1175 e 2312 comparenti, della cui identità
personale io Notaio sono certo, i quali aventi i requisiti di legge d'accordo tra loro e
con il mio consenso

PREMESSO

- che il Comune di Trani è dotato di Piano Urbanistico Generale, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.8 del 31.03.2009 e pubblicato sul B.U.R.P. della Regione Puglia n.68 del 07.05.2009;
- che il sig. **DI NOIA Michele**, il sig. **PISTONE Franco**, il sig. **ROBERTO Giovanni**, il sig. **STALLONE Giuseppe** sono proprietari di un'area interessata dall'attuazione del Piano Urbanistico Esecutivo di Iniziativa Privata, posta nel comune di Trani, alla via Malcangi, censita presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Bari, al Foglio 25 part.lla 61, 484, 485, 1173, 1174, 1175 e 2312 della superficie catastale complessiva pari a mq 10.412,00;
- che l'area soggetta a Piano Urbanistico Esecutivo di Iniziativa Privata è individuata nella cartografia di P.U.G. come area avente la seguente destinazione: *"Zona Bs.ad/40 Zona residenziale speciale di completamento ad alta densità"* e come tale regolamentata dall'Art.6.04.2 delle NTA del PUG vigente;
- che con Deliberazione di Giunta Comunale n. del è stato adottato il Piano Urbanistico Esecutivo di Iniziativa Privata dell'area sita nel Comune di Trani, alla via Malcangi;
- che a seguito della succitata adozione si è provveduto alla Pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune di Trani dal al ed al successivo deposito presso la Segreteria comunale fino al, in attesa di recepire eventuali osservazioni od opposizioni;
- che sono/non sono pervenute osservazioni in merito da parte di soggetti privati o diretti interessati;
- che con Deliberazione di Giunta Comunale n. del è stato approvato il Piano Urbanistico Esecutivo di Iniziativa Privata dell'area sita nel Comune di Trani, alla via Malcangi;
- che il Piano Urbanistico Esecutivo di Iniziativa Privata, approvato con Delibera di Giunta Comunale di cui sopra, è costituito dai seguenti elaborati grafici e tecnici recanti il prot. del:
 - **Elaborato R1)** Relazione Illustrativa;
 - **Elaborato R2)** Relazione Illustrativa A.U.S.;
 - **Elaborato R3)** Indicazione delle quote di proprietà, schede di controllo urbanistico;

- **Elaborato R4)** Relazione asseverata sul funzionamento energetico;
- **Elaborato R5)** Relazione asseverata sulla prevenzione dell'inquinamento acustico;
- **Elaborato R6)** Schema di Convenzione;
- **Elaborato R7)** Determinazione presunta degli oneri di urbanizzazione;
- **Elaborato R8)** Calcoli Estimativi di Spesa U.S.;
- **Elaborato R9)** Calcoli Estimativi di Spesa U.P.;
- **Elaborato R10)** Quadro Economico;
- **Elaborato R11)** Rapporto Ambientale Preliminare – verifica di assoggettabilità a VAS;
- **Elaborato R12)** Visure e Atti di Proprietà;
- **Elaborati Grafici da tav.n°01 a tav. n°07;**
- **Relazione Geologica Geomorfologica Geotecnica Idrologica;**

- che il sopra descritto Progetto è stato predisposto a firma dell':

arch. Giuseppe D'Angelo nato a Trani il 18/05/1964, con studio tecnico in Trani alla via Ognissanti, 123 (codice fiscale DNGGPP64E18L328Q / partita iva 04839480722), iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Barletta Andria Trani al n°91.

Tutto ciò premesso e considerato, che vuolsi parte integrante e sostanziale del presente atto,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1)

La presente convenzione ha validità anni 10 (dieci) dalla data di sottoscrizione della stessa.

Gli elaborati di Piano Urbanistico Esecutivo di Iniziativa Privata, di cui in premessa, sono da considerarsi vincolanti per il periodo di validità della presente convenzione.

Per eventuali potenzialità edificatorie residue alla scadenza dei sopradetti termini, varrà quanto previsto nel Strumento Urbanistico Comunale vigente al momento.

ART. 2)

L'attuazione del Piano Urbanistico Esecutivo di Iniziativa Privata sull'area avverrà in conformità a quanto stabilito dalla presente Convenzione e dal Progetto Urbanistico costituito dagli elaborati elencati in premessa depositati in originale presso il Servizio Urbanistica del Comune di Trani.

Dal progetto, le aree destinate a funzione pubblica risultano le seguenti:

- a) verde pubblico attrezzato contenente diverse aree a verde, un parasole urbano, un edificio destinato a laboratorio urbano e aree gioco della superficie di circa mq 5.300.

Le destinazioni d'uso sono vincolanti. Il cambio di destinazione d'uso, ammissibile dallo strumento urbanistico comunale vigente, connesso o meno a trasformazioni fisiche, qualora comporti aumento del carico urbanistico, è subordinato al contemporaneo e integrale reperimento degli standards pubblici. Tale eventualità costituisce Variante al Piano Urbanistico Esecutivo di Iniziativa Privata.

Modifiche sostanziali all'impianto urbanistico sono subordinate all'approvazione di una specifica Variante al Piano Urbanistico Esecutivo di Iniziativa Privata.

ART. 3)

Considerato:

St (superficie territoriale) = **mq 10.412,00**

Ss (superficie standard) = **mq 5.300,00**

Il "**Soggetto Attuatore**" si obbliga per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo:

- 1.** a cedere gratuitamente al Comune le aree destinate al reperimento dello standard urbanistico e le opere di urbanizzazione primaria di diretta realizzazione da parte del Soggetto Attuatore, previste nel progetto, dopo la realizzazione ed a collaudo avvenuto.

Eventuali eccedenze non daranno corso a nessun indennizzo.

- 2.** ad assumere a proprio carico gli oneri relativi alla realizzazione delle opere necessarie per allacciare la zona alle reti tecnologiche generali esterne;

- 3.** a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria interne all'area di intervento, e precisamente:

- Fognatura bianca e nera o mista
- Pubblica illuminazione
- Rete idrica e rete gas metano
- Rete di distribuzione dell'energia elettrica
- Rete telefonica

4. a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione secondaria interne all'area di intervento, e precisamente:

- Percorsi pedonali
- Fognatura bianca e nera o mista
- Pubblica illuminazione
- Rete idrica
- Rete di distribuzione dell'energia elettrica
- Verde pubblico e verde di arredo

ART. 4)

Tutte le opere dovranno essere realizzate conformemente a quanto previsto dal progetto di urbanizzazione approvato e coerentemente con l'impianto del progetto urbanistico approvato.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione è subordinata al rilascio del "Permesso di Costruire" e dovrà avere inizio entro un anno dalla data del ritiro dello stesso.

Per l'esecuzione delle opere di competenza del "Soggetto Attuatore" e da questi direttamente eseguite, dovranno essere presentati all'Amministrazione Comunale i relativi progetti esecutivi, a firma di tecnici abilitati, per l'esame e l'approvazione da parte dei competenti organi comunali. I progetti esecutivi relativi a servizi controllati da altri Enti, dovranno riportare il preventivo nulla-osta da parte dell'Ente direttamente interessato.

Il "Soggetto Attuatore" è obbligato, se necessario, a dotarsi di autorizzazione all'occupazione del pubblico suolo per il cantiere.

Le opere dovranno essere realizzate e gestite secondo i seguenti principi:

- a) Rispetto delle vigenti leggi e dei regolamenti locali;
- b) Rispetto dei diritti di terzi e salvaguardia della pubblica incolumità, con affidamento della direzione dei lavori a tecnici idonei per competenza professionale, nonché il rispetto sulla "sicurezza" in fase di esecuzione dei lavori ai sensi delle vigenti leggi;
- c) Il Soggetto Attuatore si impegna a comunicare, prima dell'avvenuto inizio lavori, la data suddetta a tutti gli uffici interessati con lettera raccomandata A.R.; gli Uffici e i Servizi comunali possono, in ogni fase di esecuzione dei lavori, effettuare visite di controllo per accertare la buona esecuzione e la conformità al progetto. Al Comune ed agli altri Enti interessati compete comunque la facoltà di qualsiasi controllo sui lavori e sulle opere, con

possibilità di sospendere i lavori che risultino eseguiti in difformità dai progetti. L'intervento degli Organi comunali, così come la mancanza di ogni rilievo, non esimono committente, progettista, direttore dei lavori ed impresa costruttrice o realizzatrice dell'opera dalle responsabilità di legge per la tipologia, qualità e portata dell'intervento od opera;

- d) eventuali disposizioni successive alla firma della presente convenzione relative alle opere di fognatura che verranno impartite dall'Ente gestore dovranno comunque obbligatoriamente essere rispettate dal Soggetto Attuatore durante l'esecuzione dei lavori;
- e) eventuali disposizioni successive alla firma della presente convenzione relative alle opere di fognatura e alla valutazione del clima acustico impartite da Arpa (Ente competente in materia) dovranno comunque obbligatoriamente essere rispettate dal Soggetto Attuatore durante l'esecuzione dei lavori;
- f) la linea di erogazione elettrica, la canalizzazione telefonica, la linea di distribuzione del gas, a servizio di ogni singolo lotto, saranno eseguite come da schema progettuale secondo le disposizioni impartite dagli Enti e Società erogatrici;
- g) la manutenzione, ivi compreso la pulizia del suolo, il funzionamento e la gestione delle opere di urbanizzazione realizzate dal "Soggetto Attuatore" sono a suo totale carico, anche dopo il collaudo tecnico-amministrativo da parte degli enti preposti e fino al trasferimento delle stesse al Comune e eventualmente agli altri Enti interessati. Pure a carico del "Soggetto Attuatore" sono gli oneri di allacciamento e consumo dell'energia elettrica fino al trasferimento degli impianti al Comune. In riferimento al servizio primario di raccolta dei rifiuti solidi urbani, il Soggetto Attuatore acconsente, in attesa di collaudo favorevole e del relativo trasferimento dell'area per urbanizzazioni secondarie al Comune, alla collocazione dei contenitori necessari, ed al transito degli automezzi che effettuano il servizio di raccolta, sollevando l'Ente Gestore del Servizio da ogni responsabilità per il transito all'interno di area privata.
- h) obbligo di installare tutti gli impianti di segnaletica stradale verticale e orizzontale, nonché delle targhette toponomastiche;
- i) obbligo di eseguire tutte le opere di riporto di terreno, livellamento, spianamento, semina, messa a dimora di piante e/o attrezzature secondo le prescrizioni tecniche esecutive dettate dagli uffici comunali e/o Enti competenti;

- j) obbligo del ripristino delle massicciate stradali, (così come ogni altra opera di urbanizzazione) in caso di rottura di cavi, tubazioni ed altri impianti anche inerenti e derivanti dall'utilizzo dell'area fino alla presa in consegna delle strade da parte del Comune;
- k) se durante i lavori emergessero reperti di interesse storico-archeologico, dovrà essere usata ogni cautela per non danneggiarli e nel contempo il "Soggetto Attuatore" sarà obbligato ad avvisare l'Ente competente per legge, (Sovrintendenza Archeologica Regionale) sospendendo immediatamente i lavori. Il "Soggetto Attuatore" si impegna a riprendere i lavori ad avvenuta autorizzazione da parte dell'Ente sopracitato;
- l) in sede di esame dei progetti esecutivi, presentati al fine del rilascio dei relativi permessi, gli Uffici Tecnici Comunali si riservano di apportare le modifiche che si rendessero necessarie alla migliore e generale funzionalità degli impianti.

Sono a carico del Concessionario il ripristino di eventuali danni sulla viabilità pubblica esistente. Tali ripristini dovranno avvenire prima del collaudo delle opere. Prima del collaudo delle opere è obbligo del Soggetto Attuatore presentare le planimetrie quotate del progetto esecutivo con l'ubicazione esatta delle reti tecnologiche posate e dei relativi allacci.

ART. 5)

L'acquisizione gratuita delle aree pubbliche per sedi stradali, marciapiedi, verde, d'interesse comune e parcheggio, da parte del Comune, con ogni onere di stipula a carico del Soggetto Attuatore, sarà contestuale alla presa in consegna degli impianti di fognatura, pubblica illuminazione e acquedotto, che avverrà entro la scadenza della presente convenzione e comunque solo dopo il collaudo che l'Amministrazione Comunale attuerà entro 10 mesi dalla comunicazione scritta dell'avvenuta ultimazione dei lavori, compresi gli allacci di tutti i servizi.

Contestualmente alla dichiarazione di fine lavori dovrà essere allegata copia del frazionamento approvato e/o depositato delle aree pubbliche e/o di uso pubblico.

In accordo tra le parti e previa fattibilità tecnica, sarà possibile richiedere il collaudo tecnico di singoli stralci funzionali.

Il collaudo dei lavori, sia parziale che totale, è riservato alle competenze dell'Amministrazione Comunale che si avvarrà dei propri Servizi o di tecnici esterni di fiducia.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere professionalità distinte per i collaudi relativi alle opere a verde, e alle opere infrastrutturali, nonché

in funzione delle opere stesse di nominare i collaudatori tecnico-funzionale e amministrativo in corso d'opera e/o finale.

Le spese di collaudo delle opere sopracitate sono a totale carico del "Soggetto Attuatore".

Qualora il collaudo non desse esito favorevole, il Comune diffiderà il concessionario ad eseguire le opere mancanti nelle modalità e nei tempi che verranno indicati.

Per ipotesi di inadempimenti degli obblighi di cui alla presente convenzione il "Soggetto Attuatore" autorizza il Comune a disporre della garanzia fidejussoria per far fronte all'attuazione degli obblighi non ottemperati.

Ferme restando le garanzie prestate con la fidejussione con il passaggio di proprietà degli impianti e dei servizi viene trasferito a carico del Comune, o degli Enti, anche l'onere della loro manutenzione ordinaria e straordinaria, ivi compresa la pulizia del suolo soggetto ad uso pubblico; sino a che ciò non avverrà, tale onere comprensivo dell'attivazione e funzionamento delle reti tecnologiche resta a carico del "Soggetto Attuatore", fermo restando l'impegno di servitù di uso pubblico per le sedi stradali, i parcheggi pubblici e/o di uso pubblico, tutte le reti di servizio e le aree verdi pubbliche, così come previste dal Progetto Urbanistico.

ART. 6)

E' a carico del "Soggetto Attuatore" regolarizzare mediante atto registrato e trascritto eventuali "servitù" richieste dal Comune, o da altri Enti. Qualora le "servitù" ricadessero sulle aree da cedere al Comune sarà a carico del "Soggetto Attuatore" acquisirne il preventivo nulla osta. La convenzione costituisce di fatto servitù, a favore degli enti gestori dei servizi pubblici, delle aree che dovranno essere acquisite dall'Amministrazione Comunale, nel periodo che intercorre fra la messa in funzione delle reti tecnologiche e la presa in consegna delle opere da parte dell'Ente preposto. Il Soggetto Attuatore, fino ad avvenuta acquisizione delle aree e presa in consegna delle opere da parte dell'Ente/i preposto/i, solleva gli Enti gestori dei Servizi da ogni responsabilità.

E' a carico del "Soggetto Attuatore" regolarizzare mediante atto registrato e trascritto la cessione gratuita delle aree di cui ai precedenti articoli, a fronte dall'avvenuto collaudo con esito favorevole.

Ad avvenuto collaudo con esito favorevole delle opere di urbanizzazione il Comune di Trani autorizzerà la riduzione del 60% della garanzia fidejussoria.

Soltanto ad avvenuta cessione delle aree sopracitate il Comune di Trani darà ampio e formale scarico della garanzia fidejussoria.

Qualora entro i termini definiti dalla presente Convenzione non dovessero essere completate le opere previste, dovranno comunque essere cedute gratuitamente al Comune le aree destinate ad uso pubblico, indipendentemente dalla loro attuazione e fatta salva la facoltà del Comune di attuarle utilizzando la garanzia fidejussoria.

ART. 7)

Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare, secondo le disposizioni impartite dall'Amministrazione Comunale, le opere di allestimento dell'area verde pubblica.

L'acquisizione gratuita della suddetta area verde pubblica, da parte del Comune, con ogni onere di stipula a carico del Soggetto Attuatore, sarà contestuale alla presa in consegna degli impianti di fognatura e pubblica illuminazione, ed avverrà entro la scadenza della presente convenzione e comunque solo dopo il collaudo tecnico-amministrativo da parte degli enti preposti.

ART. 8)

"Il Soggetto Attuatore " si impegna nei confronti di questo Comune, ad imporre ai suoi aventi causa, i seguenti adempimenti:

- a realizzare le opere edilizie coerenti con l'impianto del progetto urbanistico approvato;
- a verificare, in mancanza delle opere di urbanizzazione, la corrispondenza delle opere da realizzare, anche se solo di massima riportate nel progetto urbanistico approvato, con gli uffici competenti e/o con i progetti esecutivi approvati;
- a presentare, contemporaneamente alla richiesta dei permessi di costruire, una dichiarazione di accettazione di quanto riportato nella convenzione, fermo restando che il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'avvenuta presentazione dei progetti di dette opere di urbanizzazione.

La presente convenzione non esime dall'osservanza di specifiche normative urbanistiche ed edilizie sia nazionali che regionali come comunali.

I progetti esecutivi relativi ai singoli permessi di costruire, dovranno essere conseguenti e conformi al progetto urbanistico approvato, nonché le opere dovranno essere realizzate in conformità alle condizioni e/o prescrizioni dettate dagli uffici e/o Enti preposti al rilascio dei pareri, fatta salva la facoltà di ulteriori prescrizioni in sede di rilascio dei singoli permessi.

Il certificato di agibilità relativo ai singoli interventi edilizi, è subordinato all'esecuzione e funzionalità degli allacci alle pubbliche utenze e all'accessibilità del lotto; prima del collaudo delle opere di urbanizzazione da parte del Comune di Trani, alla richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità dovrà essere

allegata dichiarazione del Soggetto Attuatore, del Direttore dei Lavori, e dell'Impresa attestante la regolare esecuzione dei lavori di cui alla presente convenzione e dell'avvenuta attivazione e funzionamento delle reti tecnologiche.

ART. 9)

Le opere di urbanizzazione di cui ai precedenti articoli saranno realizzate direttamente dal "Soggetto Attuatore". La realizzazione delle suddette opere garantisce uno scomputo sul conteggio degli oneri di urbanizzazione primaria, pari al % .

Per quanto sopra esposto l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria, che dovrà essere corrisposto al Comune di Trani dai concessionari, sarà pari al% **(U1)** mentre l'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria che dovrà essere corrisposto al Comune di Trani dai concessionari, sarà pari al ...% **(U2)**.

I singoli permessi di costruire sono comunque inoltre soggetti al pagamento della quota di contributo relativo al costo di costruzione così come disposto dalla Legge n.10 del 27.01.1977.

ART. 10)

A garanzia della esatta e piena esecuzione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione, è stata costituita idonea cauzione mediante fidejussione - n. - pari a Euro a tempo indeterminato.

La garanzia per le opere di urbanizzazione sarà pari al 110% del valore di massima stimato per la loro realizzazione.

La polizza fidejussoria risulta svincolabile solo con lettera liberatoria del Comune, al completamento dei lavori, previo collaudo favorevole degli stessi e nel rispetto di tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione.

La fidejussione sarà valida fino a quando non ne sarà stato dato ampio e formale scarico da parte del Comune di Trani.

ART. 11)

Il "Soggetto Attuatore" al momento della vendita dei lotti si impegna a riportare nei relativi contratti di compravendita i riferimenti di registrazione e trascrizione del presente atto, mettendo in evidenza che in esso sono contenuti tutti gli impegni, gli obblighi, le prescrizioni, ecc., assunti nei confronti dell'Amministrazione Comunale di Trani.

ART. 12)

Per quanto non espressamente citato, si rimanda agli obblighi di legge vigenti in materia.

ART. 13)

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico del "Soggetto Attuatore" o dei suoi aventi causa.

Letto, approvato e sottoscritto

Trani

IL CONCESSIONARIO COMUNE DI TRANI

IL SOGGETTO ATTUATORE