

# **PROGRAMMA INTEGRATO DI RIGENERAZIONE URBANA**

Delibera C.C. n. 51 del 13/11/2013

## **AMBITO URBANO 4a - VIA BOSCO EX ALASKA**

RECUPERO URBANO DEL COMPLESSO INDUSTRIALE EX ALASKA:  
REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO COMMERCIALE tipo M2, LOCALI  
COMMERCIALI E FABBRICATI RESIDENZIALI

### **PROPOSTA PRIVATA**

### **SCHEMA DI CONVENZIONE**

Proponenti:

**B&G s.r.l.**

Via Bosco 227, 73010 Veglie (LE)

**ICS s.r.l.**

Via Copernico 12, 73010 Veglie (LE)

Progettista:

Ing. Claudio FRANCO

Via Leverano 7, 73010 Veglie (LE)

# CITTA' DI VEGLIE

## PROVINCIA DI LECCE

SCHEMA DI CONVENZIONE CON IL COMUNE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI UN PROGRAMMA INTEGRATO DI RIGENERAZIONE URBANA (P.I.R.U) RELATIVO ALL'AMBITO URBANO "4A" DI VIA BOSCO EX AREA ALASKA NEL COMUNE DI VEGLIE PROV. DI LECCE.

L'anno duemila..... il..... giorno..... del mese di..... in Veglie, dinanzi a me Sig. .... ufficiale rogante, sono presenti:

1) Il Sig..... nato a ..... il..... nella qualità di..... del Comune di Veglie, domiciliato in ragione della carica presso la sede Municipale di Veglie, il quale interviene nel presente atto in nome, per conto e nell'interesse del Comune che rappresenta, con codice fiscale .....

2) i Sig.ri

BRANCASI SARA in qualità di Amministratore Unico della Società B&G srl

DE BENEDITTIS Carlo in qualità di Amministratore Unico della Società ICS srl

### PREMESSO

che gli istanti sono proprietari di un compendio di aree site in Veglie e comprese nell'Ambito Urbano 4A di via Bosco, della complessiva superficie di mq 27.905,00, riportata in catasto al **foglio 27** p.lle 137, 163, 164, 244, 405, 406, 605, 1281 e **foglio 35** p.lle 280, 369, 376, 442, 447, 529, 530, 531, 532, 595, 596;

- che il progetto del Piano Urbanistico di rigenerazione urbana ha riportato parere favorevole del tavolo tecnico all'uopo costituito;
- che il progetto del PIRU è stato adottato e approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n°..... del .....
- che si ritiene necessario definire la regolarizzazione e la disciplina dei rapporti di cessione delle aree, della esecuzione delle opere ed impianti pubblici, rispetto delle volumetrie stabilite;

- che il presente atto diverrà esecutivo soltanto dopo riportata l'approvazione dalle Autorità competenti e dopo l'avvenuta trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari ed alla registrazione degli atti pubblicati nei modi di legge.

Tutto quanto premesso sopra è ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto; fra le parti sopra costituite;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

### **Art.1 - Oggetto della Convenzione**

Oggetto della Convenzione è il complesso urbanistico edilizio del comparto di aree, secondo le prescrizioni del PIRU e le direttive tecniche di esecuzione per le opere precisate nel presente schema di convenzione. La realizzazione del complesso urbanistico - edilizio è autorizzato mediante cessione al Comune di Veglie delle aree necessarie per standards e dei parcheggi, da parte dei sig.ri proprietari dei suoli, i quali si impegnano altresì di assumere a proprio carico tutte le spese necessarie alla strutturazione del complesso suddetto, tenuto conto che l'area è già servita da urbanizzazione primaria e secondaria. I proprietari si impegnano, oltre alla cessione delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria, così come quantificate e definite dal piano di Rigenerazione Urbana, ad assumersi anche, quota parte degli Oneri relativi alle opere di Urbanizzazione secondaria in base all'entità di € ..... al mc. di costruzione.

A fronte degli obblighi assunti dai proprietari che d'ora in poi saranno indicati come "comparenti" con la presente convenzione, essi sono esonerati dalla corresponsione, ai sensi dell'art. 11 legge n°10/77, in sede di concessioni, del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria.

### **Art.2 – Nomina Rappresentante-**

Per quanto attiene ai rapporti con il Comune, relativi alla presente convenzione, i comparenti nominano, loro unico rappresentante la Sig.ra BRANCASI Sara con domicilio eletto in Veglie via Toma, 34.

Il tutto in conformità dell'allegata procura per atto notaio ..... rogata il ..... rep ..... n°..... contenente l'obbligo del rappresentante stesso di assolvere l'incarico fino a quando non venga, eventualmente sostituito con apposita procura da altro rappresentante. La sostituzione dovrà in ogni caso essere notificata al Comune in tempo debito.

### **Art.3 - Rispetto delle opere e delle volumetrie di progetto -**

I signori proprietari, in proprio e per i loro successori ed eventuale causa a qualsiasi titolo, o il loro Rappresentante, assumono l'impegno di attuare nei modi e nei tempi previsti dal presente atto di lottizzazione dell'intero comparto, anche in caso di realizzazione delle U.M.I., allo scopo anche per i successivi acquirenti di lotti, obbligandoli a rispettare rigorosamente il progetto particolareggiato planivolumetrico, che si allega in copia per farne parte integrante con speciale riguardo al mantenimento della volumetria di progetto, ed alla perfetta e completa esecuzione delle opere ed impianti previsti dal progetto stesso.

### **3.1 : Superficie Comparto**

La superficie del comparto in oggetto, secondo il progetto urbanistico esaminato favorevolmente dalla Commissione Comunale nella seduta del ..... approvata dal C.C. con delib. n°..... del..... da allegato alla presente si articola nelle seguenti zone:

- a) zona destinata alla viabilità di Comparto e Parcheggi Pubblici di complessivi mq. 1245,00 mq;
- b) zona C1 da edificare secondo tipologie residenziali di mq. .... ;
- c) zona C3 da edificare secondo tipologie residenziali e direzionali di mq. .... ;
- d) zona destinata a verde pubblico attrezzato e servizi collettivi di mq. 1400,00;

### **3.2: I Fabbricati**

Le singole costruzioni, sia eseguite in proprio dai signori proprietari dei suoli, che da altri aventi causa a qualsiasi titolo, dovranno rispettare la tipologia edilizia e le volumetrie di ciascun lotto del progetto planovolumetrico approvato.

Le caratteristiche di ogni singola costruzione oltre ad essere conformi alle prescrizioni delle norme tecniche d'attuazione del P.R.G. dovranno mantenersi nelle previsioni del detto Piano di Rigenerazione, con avvertenza che la somma dei volumi di ciascuna costruzione non dovrà superare il volume massimo complessivo determinato per l'intero comparto e comprensorio o lotto o sub.comparto (U.M.I.), oggetto del Piano.

Per ogni singola costruzione deve essere presentata domanda di concessione con relativo progetto dettagliato, giusta le Norme Tecniche di Attuazione del Piano.

### **Art.4 - Opere di Urbanizzazione -**

I componenti proprietari dei terreni indicati in premessa, con il presente atto, cedono al Comune tutte le aree occorrenti per l'urbanizzazione del comprensorio medesimo e si impegnano, in attuazione del progetto come sopra approvato, nonché in conformità alle

disposizioni particolari contenute nei successivi articoli, alla realizzazione a loro cura e spese delle opere di urbanizzazione primaria nonché alla manutenzione ed alla cessione delle medesime, come appresso indicato:

#### **4.1: Urbanizzazione primaria:**

- a) costruzione della rete stradale relativa al comprensorio ;
- b) costruzione degli impianti di acqua potabile e di inaffiamento;
- c) costruzione di tutte le opere di fognatura, atte ad assicurare un "corretto allontanamento delle acque usate", in conformità alle disposizioni dell'Ufficiale Sanitario competente e agli Uffici Tecnici Comunali;
- d) costruzione della rete di distribuzione dell'energia elettrica per uso privato;
- e) costruzione dell'impianto dell'illuminazione della rete stradale anzidetta e degli spazi destinati all'uso pubblico;
- f) Parcheggi Pubblici;
- g) Verde attrezzato;
- h) cessione senza corrispettivo, al Comune, o ad altro Ente o Azienda interessati, delle opere, impianti, manufatti, ecc. specificati nelle precedenti lettere a), b), e), d), e), f), g);
- i) manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree, opere, impianti, manufatti, ecc., già specificati nelle precedenti lettere a), b), e), d), e), f), g), h) fino al termine di un anno a decorrere dal collaudo definitivo.

Per consentire al Comune la realizzazione secondaria i componenti cedono, senza corrispettivo al Comune le aree appresso indicate.

I componenti si impegnano alla esecuzione diretta di tutte le opere di urbanizzazione all'interno di tutto il comparto oggetto della presente convenzione secondo i progetti di dettaglio approvati dall'U.T.C, in esecuzione dei progetti generali delle opere di urbanizzazione inseriti nel progetto urbanistico richiamato in premessa ed allegato al presente atto.

Inoltre i proprietari delle aree ricadenti in ciascuna U.M.I. si impegnano a realizzare la viabilità e i servizi primari, in essa previsti, nonché le parti in comune con altre U.M.I. adiacenti e le parti d'opera necessarie per l'allacciamento di queste alle reti e le strutture propedeutiche e necessarie all'intero Comparto quali la cabina Enel e le reti fognanti, elettriche, acqua potabile e gas necessarie per l'allacciamento alle reti cittadine.

In ogni modo i sub-comparti possono prevedere, in fase di progettazione esecutiva delle opere infrastrutturali, varianti alle previsioni generali riportate nel Piano Attuativo in considerazione della possibile realizzazione per fasi delle reti sempre che non si producano dipendenze e/o maggiori oneri per le altre U.M.I. componenti il comparto.

L'ammontare delle opere di urbanizzazione desunto dai computi metrici vistati per congruità dall'U.T.C., con riferimento al precedente art 3 paragrafo 1) è il seguente:

RETE VIARIA E PARCHEGGI	€
RETE IDRICA	€
RETE FOGNANTE ACQUE NERE	€
RETE FOGNANTE ACQUE BIANCHE	€
RETE GAS CITTADINO	€
CABINA ENEL INTERRATA	€
RETE ELETTRICA	€
PUBBLICA ILLUMINAZIONE	€
VERDE ATTREZZATO	€
<b>TOTALE PARI A</b>	<b>€</b>

I componenti restano obbligati a realizzare per intero tutte le opere di urbanizzazione primaria ricadenti nel comparto indipendentemente dal reale costo delle medesime in quanto la quantificazione che precede, ancorché congrua alla data di formulazione dei progetti, serve a determinare l'importo della fidejussione bancaria di cui al successivo art 19 che non sarà inferiore al 50 % dell'imponibile totale. Oltre alle opere dinanzi individuate restano a totale carico dei lottizzanti tutti gli oneri per l'allacciamento delle reti di comparto ai servizi ed alle reti cittadine ivi compreso l'onere per l'eventuale prolungamento o adeguamento delle reti cittadine se ed in quanto esistenti nonché la creazione di cabine di trasformazione o di riduzione, impianti di sollevamento, impianti di depurazione e comunque tutto quanto necessario per rendere il comparto collegato o autonomo rispetto alle reti cittadine.

I componenti si impegnano inoltre a realizzare per il potenziamento della rete urbana di pubblica illuminazione oltre al potenziamento delle opere di mitigazione dell'accumulo di acque nell'area di interesse.

#### **4.2: Urbanizzazione secondaria:**

a) verde attrezzato e servizi collettivi mq 1.400,00

Il contributo per le opere di urbanizzazione secondaria è stabilito, per effetto della delib. C.C. n° del ..... in € ..... per mq. di superficie utile.

#### **Art.5 Esecuzione e vigilanza delle Opere di Urbanizzazione Primarie**

I componenti si obbligano a realizzare a loro cura e spese le opere di urbanizzazione di cui ai precedenti artt. secondo i progetti, redatti in conformità delle vigenti disposizioni di

legge in materia, che dovranno aver ottenuto tutte le approvazioni degli uffici competenti e le concessioni, nei casi previsti, saranno rilasciate ai sensi dell'art. 9 lett. f della legge 10/77. 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. La data dell'inizio delle opere sarà comunicata all'Amministrazione Comunale e agli altri Enti interessati a mezzo raccomandata, con un preavviso di almeno 10gg.

Le opere anzidette andranno comunque soggette a collaudo in corso d'opera e a collaudo definitivo da eseguirsi a cura di una o più commissioni di collaudo formate da collaudatori di fiducia del Comune e dal medesimo nominate.

### **5.1 : Opere stradali**

La costruzione delle strade interne sarà completa dei movimenti della terra, con massicciata e cilindatura in modo da permettere l'accesso ai singoli lotti.

Il tracciato della rete stradale dovrà essere conforme alla planimetria di dettaglio del progetto approvato e ciascun tronco dovrà avere le caratteristiche stabilite nello stesso e dovrà risultare costruito in conformità alle prescrizioni imposte dall'Amministrazione Comunale.

La manutenzione ordinaria e straordinaria rimarrà a carico dei comparti fino al termine di due anni a decorrere dal collaudo definitivo delle opere.

### **5.2 : Distribuzione di acqua.**

I signori proprietari si impegnano a provvedere a proprie spese a mezzo dell'A.Q.P. agli impianti necessari all'approvvigionamento ed alla distribuzione dell'acqua potabile occorrente ai bisogni dell'intero complesso.

I comparenti provvederanno a loro spese sulla base del progetto esecutivo redatto a loro cura alla realizzazione della rete di distribuzione dell'acqua potabile occorrente ai bisogni della popolazione ed al collegamento della rete stessa con gli impianti primari. Il preventivo di cui sopra, deve in ogni caso riportare la preventiva approvazione degli Uffici Comunali competenti. Le spese per le progettazioni suddette sono a carico dei comparenti.

Dalla rete di distribuzione dell'acqua potabile dovranno essere derivati, a spese dei comparenti, idranti antincendio nei punti che verranno stabiliti dai Vigili del Fuoco. L'esecuzione dei lavori sarà effettuata tramite l'Ente distributore interessato (A.Q.P.) o, qualora questo lo consenta, dai comparenti sotto il controllo del medesimo e quindi con collaudi in corso d'opera e collaudo definitivo da eseguirsi a cura dello stesso.

Tutte le opere eseguite verranno cedute senza corrispettivo all'Ente distributore interessato. A garanzia di quanto sopra, i componenti hanno stipulato con l'Ente interessato, apposita convenzione (all. n° ..... ) che disciplina la progettazione, la esecuzione dei lavori e le relative garanzie, le modalità di cessione, la manutenzione e gestione degli impianti.

### **5.3 : Distribuzione energia elettrica, e illuminazione pubblica**

Per la distribuzione dell'energia elettrica ai privati, i signori proprietari dei suoli provvederanno a loro spese alla costruzione delle reti occorrenti, mediante accordi con l'E.N.E.L., secondo le direttive tecniche dello stesso, sentito il parere dell'Amministrazione Comunale. Per l'illuminazione della strada pubblica, i signori proprietari si impegnano a realizzare a loro cura e spese i relativi impianti, previo accordi con l'E.N.E.L. e con l'Amministrazione Comunale.

Provvederanno a loro cura e spese, sulla base di progetto esecutivo alla realizzazione degli impianti necessari alla distribuzione di energia elettrica. La costruzione degli impianti dovrà avvenire di norma, con canalizzazioni sotto traccia e deve comprendere la realizzazione di tutte le opere necessario ivi comprese le cabine di trasformazione. I progetti debbono, in ogni caso, riportare la preventiva approvazione degli Uffici Comunali competenti. Le spese per tutte le progettazioni suddette sono a completo carico del componenti. La esecuzione dei lavori sarà effettuata tramite l'Ente distributore interessato (ENEL), o qualora questo consenta, sotto il controllo tecnico del medesimo e quindi con collaudi in corso d'opera e collaudo da eseguirsi a cura dello stesso. Tutte le opere eseguite verranno cedute senza corrispettivo all'Ente distributore interessato. A garanzia di quanto sopra, i componenti hanno stipulato con l'Ente interessato apposita convenzione (all.n° ) che disciplina la progettazione, la esecuzione dei lavori e le relative garanzie, le modalità di cessione, la manutenzione e gestione degli impianti.

I componenti provvederanno a loro spese, sulla base di progetto esecutivo, alla realizzazione della rete viaria e delle aree destinate a verde pubblico.

Tale progetto, deve in ogni caso, riportare la preventiva approvazione degli Uffici Comunali competenti. Le spese per tutte le progettazioni suddette sono a completo carico dei componenti. I componenti si impegnano a porre in funzione gli impianti appena possibile, anche prima della loro cessione. Tutte le opere eseguite verranno cedute senza corrispettivo al Comune.

### **5.4 : Impianti di fognatura.**



I signori proprietari si impegnano a predisporre, la rete di fognatura urbana lungo la strada da aprirsi che sarà collegata con la rete dinamica pubblica.

Provvederanno a loro cura e spese alla realizzazione della rete di fognatura a servizio dell'intero comparto, non solo con riferimento ai lotti edilizi, ma anche alle opere pubbliche che nel tempo l'Amministrazione potrà insediare. La realizzazione dovrà avvenire sulla base di progetto esecutivo redatto a cura e spese dei comparenti. Tale progetto deve in ogni caso, riportare preventiva approvazione degli Uffici Comunali competenti.

La esecuzione dei lavori sarà effettuata tramite l'Ente distributore interessato (A.Q.P.) o, qualora questo lo consenta, sotto il controllo tecnico del medesimo e quindi con collaudi in corso d'opera e collaudo definitivo da **eseguirsi a cura dello stesso**. Tutte le opere eseguite verranno cedute senza corrispettivo all'Ente distributore interessato. A garanzia di quanto sopra, i comparenti hanno stipulato con l'Ente interessato, apposita convenzione (all n° ..... ) che disciplina la progettazione, la esecuzione dei lavori e le relative garanzie, le modalità di cessione, la manutenzione degli impianti. La realizzazione delle reti di fognatura potranno anche realizzarsi attraverso stralci funzionali del progetto generale approvato. Dopo che i progetti stralcio avranno riportato l'approvazione da parte dell'U.T.C., e le relative opere risulteranno avviate, si potrà procedere al rilascio delle concessioni edilizie relative ai lotti serviti dai singoli stralci-funzionali. Gli impianti fognanti dovranno essere collegati alle reti cittadine esistenti nelle adiacenze del comparto.

### **5.5 : Rete fognatura bianca**

Provvederanno a loro cura e spese alla realizzazione delle opere di mitigazione per le acque piovane e della rete di fognatura bianca a servizio dell'intero comparto, tanto con riferimento ai lotti edilizi quanto anche a tutte le aree pubbliche previste nel comparto.

La realizzazione dovrà avvenire sulla base del progetto esecutivo redatto a cura e spese dei comparenti. La esecuzione dei lavori sarà effettuata a carico dei comparenti e quindi con collaudi in corso d'opera e collaudo definitivo da eseguirsi a cura dello stesso.

Tutte le opere eseguite verranno cedute senza corrispettivo all'Ente interessato. A garanzia di quanto sopra, i comparenti hanno stipulato con l'Ente interessato apposita convenzione (all.n° ..... ) che disciplina la progettazione, la esecuzione dei lavori e le relative garanzie, le modalità di cessione, la manutenzione e gestione degli impianti.

La realizzazione delle reti di fognatura, potranno anche realizzarsi attraverso stralci funzionali del progetto generale approvato. Dopo che i progetti stralcio avranno riportato

l'approvazione da parte dell'U.T.C., e le relative opere risulteranno avviate, si potrà procedere al rilascio delle concessioni edilizie relative ai lotti serviti dai singoli stralci funzionali.

Gli impianti fognanti, dovranno essere collegati ai collettori cittadini esistenti nelle adiacenze del comparto.

### **5.6 : Impianti di smaltimento e di depurazione**

Tanto con riferimento alla rete di fognatura nera che a quella di fognatura bianca, i componenti si impegnano a realizzare a totale loro carico anche gli impianti di smaltimento sino al collegamento a quella parte di rete cittadina che abbia capienza ad accoglierle. Qualora le reti cittadine non esistano in prossimità del comparto, i componenti si impegnano a realizzare gli impianti di depurazione e smaltimento e comunque tutto quanto necessario, nel rispetto delle prescrizioni igienico-sanitarie, per rendere il comparto autonomo rispetto alle reti cittadine.

#### **Art.6 – Opere di Urbanizzazione Secondarie -**

Per quanto riguarda le opere di cui al paragrafo 4.2. dell'art. 4 ed al successivo art..... i componenti si impegnano a provvedere a totale loro cura e spese alla progettazione esecutiva ed alla completa realizzazione delle opere previste e di cui ai progetti e disciplinari tecnici allegati.

Tutti i progetti esecutivi devono essere approvati dall'U.T.C, il quale eserciterà la sorveglianza sulla realizzazione delle opere. Restano altresì a totale carico dei componenti, tutti gli oneri relativi all'allacciamento delle opere alle pubbliche utenze nonché quelli relativi all'acquisizione di tutti i permessi, certificati e nulla osta necessari a conseguire l'agibilità delle opere.

I componenti si impegnano a consegnare le opere eseguite appena possibile, anche prima della loro cessione. Tutte le opere verranno cedute senza corrispettivo al Comune.

#### **Art.7 – Garanzie sugli obblighi assunti -**

A garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti dai componenti con la presente convenzione a, salvo quanto successivamente prescritto, viene consegnata al rappresentante del Comune una Fidejussione bancaria o assicurativa rilasciata da .....corrispondente all'ammontare del valore delle opere di urbanizzazione a carico dei componenti. Ad opere ultimate, il 30% della garanzia come sopra presentata sarà mantenuto come mallaveria per gli oneri attinenti alla manutenzione

ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da eseguirsi nei modi e nei tempi stabiliti nei precedenti articoli. Le garanzie come sopra specificate vengono accettate dal Comune di Veglie, sia per quanto riguarda le idoneità della fidejussoria.

La fidejussione sarà previo consenso espresso del Comune, ridotta proporzionalmente ed in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, tenuto conto del costo delle opere di urbanizzazione residue, valutate in base all'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali dell'ISTAT.

I comparenti, inoltre, si obbligano:

a) ad integrare il valore della fidejussione rispetto alle entità attuali nel caso in cui esso si appalesasse insufficientemente per effetto dell'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali;

b) a reintegrare la fidejussione medesima, qualora essa venisse utilizzata, in tutto ed in parte, a seguito di inadempienze. Si da atto che nel contratto fidejussione a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, con la esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 Cod.Civ. e senza attendere la pronuncia del Giudice. Si da altresì atto che il fidejussore rinuncia alla decadenza di cui all'art.1957 C.C., volendo ed intendendo che il fidejussore entro tre mesi dalla scadenza del biennio di manutenzione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art.3 dovrà conseguire espresse dichiarazioni liberatoria da parte del Comune.

#### **Art.8 - Obblighi relativi ai lavori -**

**Tutti i lavori per le opere di urbanizzazione nonché per le costruzioni edilizie previsti debbono essere eseguite nel termine massimo di dieci anni, a decorrere dall'entrata in vigore del presente atto.** Qualora i signori proprietari lottizzanti si rendessero inadempienti in tutto o in parte degli impegni assunti, il Comune, dopo aver provveduto all'accertamento in contraddittorio delle inadempienze, imporrà un termine di mesi 24 per l'esecuzione o il completamento dei lavori. Trascorso tale termine, il Comune procederà di Ufficio all'esecuzione delle opere non compiute. Per il recupero delle somme spese per l'esecuzione di Ufficio dei lavori, il Comune si avvarrà della fidejussione di cui al successivo art.11. In applicazione dell'articolo 28 punto 6 della LR. 56/80 nel caso di inosservanza degli obblighi di convenzione si applica una penale di € ..... al giorno di ritardo dal momento della diffida da parte dell'Amministrazione Comunale. Il Comune ha facoltà di sospendere il rilascio delle concessioni da costruire, e il certificato

di agibilità per le costruzioni ultimate, fino a quando non siano eliminate le inadempienze contrattuali.

Il Comune potrà con delibera motivata della Giunta Municipale, accordare proroghe ai termini per l'ultimazione dei lavori di cui al precedente art. qualora siano sopravvenuti durante la loro esecuzione fatti rilevanti ed estranei alla volontà dei componenti e loro aventi causa.

Il provvedimento deliberativo di proroga è assunto anche, ai sensi e per gli effetti dell'art.4, quarto comma della legge 28 Gennaio 1977 n°10.

### **Art. 9 - Esecuzione diretta delle OO.UU. primarie**

I proprietari lottizzanti si obbligano per se ed aventi causa a qualsiasi titolo altresì ad eseguire integralmente, direttamente ed accuratamente le opere di urbanizzazione primaria specificate nella tavola - Al n° .....- Relazione sui costi d'urbanizzazione - del Piano Attuativo. Tali opere dovranno risultare tecnicamente inserite nel contesto generale urbano, funzionali e funzionanti.

L'esecuzione delle opere suddette, per le quali verranno presentati a parte i relativi progetti esecutivi per il conseguente esame ed approvazione, dovrà avvenire in conformità alle modalità e caratteristiche indicate negli elaborati della presente variante al piano esecutivo, e comunque tutte le previsioni progettuali dovranno insindacabilmente risultare di pieno gradimento dell'Amministrazione Comunale di Veglie. Inoltre l'esecuzione delle opere primarie dovrà avvenire contemporaneamente alla costruzione dei singoli edifici ed impianti, in modo tale da assicurare i servizi necessari ed indispensabili ai fabbricati realizzandi e comunque entro il termine massimo di 10 anni dalla fine della presente convenzione.

Le opere su indicate saranno trasferite gratuitamente al Comune di Veglie, dopo che sia stata accertata la loro esecuzione a regola d'arte a seguito di collaudo dell'Ufficio Tecnico Comunale, che dovrà essere effettuato entro due mesi dall'ultimazione delle opere, che i lottizzanti comunicheranno tempestivamente e con lettera raccomandata al Comune.

Dalla data di trasferimento il Comune assumerà l'obbligo della manutenzione ordinaria e straordinaria, .assieme al carico tributario.

### **Art. 10 – Pagamento quota parte delle OO.UU. secondarie**

I Partecipanti al Comparto si obbligano, per se e gli aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumersi quota parte degli Oneri relativi alle Opere di Urbanizzazione Secondaria, in ragione di € ..... per metro cubo di volume realizzando. Vale a dire in ragione della

quota di incidenza delle O.U.S. prevista dalle tabelle-parametriche relative agli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 4 della legge 28/01/1977 no- 10, adottato dal CC. di Veglie con delibera n° ..... dell'importo complessivo conseguentemente dovuto, a tale titolo è di € .....e verrà pagato all'atto del rilascio delle singole concessioni edilizie.

In luogo del pagamento degli oneri per O.U.S. il Comune di Veglie potrà convenire con i lottizzanti la loro diretta esecuzione da parte di questi ultimi secondo progetti esecutivi redatti ed approvati con le modalità in cui al precedente art. 9.

In tale caso verrà disciplinato con apposita successiva convenzione che affiderà ai lottizzanti, o a loro aventi causa, la diretta gestione delle opere e degli impianti per un periodo di tempo non superiore a anni 20.

#### **Art.11 - Trasferimento ai terzi -**

I signori proprietari, pur restando direttamente obbligati al regolare adempimento in proprio delle opere ed esecuzioni, stabilite nei precedenti articoli, si impegnano di inserire nei contratti di vendita o trasferimento a terzi dei singoli lotti o fabbricati la presente convenzione, con i diritti e gli obblighi relativi.

#### **Art.12 - Cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione -**

I signori proprietari cedono al prezzo di € 0,01 (un centesimo) al mq. con ogni garanzia di legge, al Comune di Veglie, il quale a mezzo del Sindaco pro-tempore, suo legale rappresentante, dichiara di accettare, le aree destinate a servizi pubblici, alla viabilità e parcheggi dal Piano Attuativo, allegato al presente atto e precisamente:

1) Superficie a verde attrezzato:	1.400,00 mq
2 ) Superficie strade e marciapiedi:	1.072,00 mq
3) Parcheggi:	1.245,00. mq
<b>Totale</b>	<b>3.717,00 mq</b>

Tali aree sono meglio individuate nel tipo di frazionamento che unitamente al certificato catastale verranno allegati alla domanda di voltura.

I signori proprietari lottizzanti garantiscono la proprietà delle aree indicate e la loro libertà da pesi, vincoli, privilegi, ipoteche o trascrizioni pregiudizievoli. Le aree occupate dalle sedi stradali, marciapiedi e parcheggi, verranno cedute al Comune di Veglie contemporaneamente alla stipulazione della convenzione.

Le opere di urbanizzazione secondaria saranno cedute entro 10 anni dalla firma della presente convenzione.

Le opere ed impianti realizzati su aree già cedute al Comune (di cui al precedente art 3) si intendono acquisiti al Comune ai sensi e per gli effetti dell'art. 934 e segg. Cod. Civ. senza alcun onere per il Comune. Tali opere ed impianti, rimarranno nella disponibilità dei compartenti sino all'emissione ed approvazione Comunale del certificato di collaudo definitivo delle opere. Il collaudo definitivo dovrà essere iniziato entro 3 mesi del ricevimento della lettera raccomandata attestata dal Comune entro 9 mesi dall'inizio. In ogni caso i compartenti sono tenuti a favore del Comune per le opere ed i manufatti suindicati, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli artt. 1667,1668,1669.Cod.Civ. Le opere ed i manufatti di cui al presente articolo, saranno consegnate al comune con formale verbale di consegna, entro il termine di 30gg. dalla scadenza del periodo di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'art.3 lettera i) paragrafo 1) e lettera b) paragrafo 2) e saranno immessi nel demanio e nel patrimonio indisponibile del Comune.

#### **Art.13 – Tempi di attuazione dell'edificazione -**

L'edificazione verrà consentita in base alla realizzazione delle opere di urbanizzazione come segue:

a) rilascio delle concessioni edilizie per gli edifici è subordinato all'inizio delle opere di urbanizzazione primaria di carattere generale a servizio dell'intero comprensorio quali risultino indicate nelle planimetrie di progetto. L'esecuzione delle opere sopra descritte sarà certificata, ai fini del rilascio delle concessioni edilizie, mediante "nulla osta" rilasciato dai relativi Uffici Comunali.

#### **Art.14 - Garanzie -**

Per tutti gli obblighi di natura finanziaria assunti con la presente convenzione dai Signori proprietari nonché per tutte le spese e conseguenze dannose derivanti dal mancato adempimento degli obblighi, esecuzione ed impegni assunti, viene richiesta una fidejussione bancaria pari al 50 % di € .....e cioè € ..... presso un Istituto di Credito.

Questi presa cognizione degli impegni assunti dai signori proprietari lottizzanti, dichiarerà di costituirsi fideiussore solidale con i medesimi sino alla concorrenza dell'importo di € ..... sostituendosi ad essi per tutti gli obblighi o rimborso per mancati adempimenti, con rinuncia ad ogni beneficio, compreso quello della esclusione preventiva di cui agli articoli 1944-1955 e 1957 C.C.

Peraltro man mano che i sopradetti obblighi ed esecuzioni saranno compiuti, i signori proprietari potranno richiedere una riduzione dell'importo della fidejussione dell'istituto

di Credito, viene allegato al presente atto, sotto la lettera \_\_\_\_\_ in alternativa alla fidejussione bancaria può essere esibita una polizza fidejussoria di Istituto Assicurativo. Anche per l'inadempimento da parte dei proprietari agli obblighi di natura finanziaria da essi assunti con la presente convenzione, il Comune potrà sospendere il rilascio delle concessioni ad edificare e dei certificati di agibilità come innanzi al precedente articolo 8 e disporre della cauzione stessa nel modo più ampio possibile, con espressa rinuncia ad ogni opposizione legale giudiziale e stragiudiziale a qualunque titolo per i prelievi che il Comune ritenesse di dover fare.

#### **Art.15. - Detrazioni -**

Ai sensi dell'articolo 28 ultimo comma della legge Regionale 56/30, in sede di rilascio delle concessioni edificatorie nel computo del contributo per urbanizzazioni, sarà portato in detrazione, fino alla concorrenza, l'entità degli impegni assunti nella presente convenzione. Mentre il contributo afferente il costo di costruzione di cui all'art. 6 della legge statale 10/77 è a carico dei proprietari nella misura prevista dalla Legge Regionale 6/79 modificata dalla L.R. 66/79.

#### **Art.16 - Trascrizioni - Spese contrattuali -**

Il presente atto verrà trascritto per norma di terzi e per ogni effetto di legge.

Ai fini fiscali, si dichiara in € 0.01 (un centesimo) al mq. il valore delle aree cedute al Comune per strade e parcheggi e cioè per complessivi mq. .... € .....

Le spese del presente atto, le consequenziali, sono a carico dei proprietari, che richiedono le massime agevolazioni fiscali per le aree cedute al Comune, ai sensi degli articoli di legge vigenti in materia.

Il presente atto, letto ed approvato dai componenti viene ad essi sottoscritto unitamente agli allegati davanti ai testi ed a me Notaio .....

#### **Art.17 - Rapporti tra i proprietari -**

Tutti i proprietari firmatari del presente Piano Attuativo s'impegnano ad accettare, senza riserva alcuna, la gestione del piano suddetto attraverso il riparto, percentuale e proporzionato alla superficie di proprietà compresa nel Piano Attuativo degli utili e degli oneri relativi (Tav. n° .....).

Pertanto il volume edificabile e le superfici da cedere al Comune saranno computate alla luce dei criteri suddetti.

Il volume di spettanza di ogni proprietario sarà localizzato ove possibile sulle particelle di proprietà, ed ove ciò non sia possibile, su particelle d'altri proprietari previo accordo con i medesimi.

In ogni caso il consorzio dei proprietari potrà imporre a chi non dovesse aderire ai criteri sinora specificati, i termini ed i modi in cui dovrà avvenire il riparto delle spettanze.

Per quanto non normato nel presente articolo, si fa riferimento al Codice Civile ed all'art.23 della L.U.N. o dell'art 15 della L.R. n°6/79 e succ. mod. ed int.

#### **Art.18 - Sanzioni -**

Qualora i proprietari non adempiano a tutto o in parte agli obblighi contenuti nella presente convenzione, alla cessione delle aree per spazi pubblici, al pagamento degli oneri in genere, e non realizzino gli insediamenti nei termini, nei tempi e secondo le modalità prescritte dal ....., il Sindaco, oltre a non rilasciare le relative concessioni edilizie e revocarle, non concedere le licenze di agibilità o di abitabilità per gli alloggi consentiti, relative alle costruzioni, ed ad applicare ogni altro provvedimento consequenziale di legge, promuoverà da parte del Consiglio Comunale, dopo una eventuale proroga di mesi sei per comprovati e validi motivi, la decadenza della Convenzione, in tal caso resteranno acquisiti al Comune le cessioni delle aree al prezzo di € 0,01 (un centesimo) per metro quadrato ed il versamento degli oneri già corrispondenti, oltre ad una penale di € ..... per metro cubo di volume edificabile.

In ogni caso il Comune di Veglie potrà dar luogo all'esecuzione forzata delle opere non realizzate con recupero delle somme con ricorso alle modalità di cui al R.D. 14/4/1910 n° 539.

#### **Art.19 – Inadempienze e sanzioni -**

In caso di inadempimento da parte dei componenti ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, afferenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione, il Comune previa messa in mora, potrà sospendere la esecuzione dei lavori ed il rilascio delle ulteriori concessioni edilizie nella zona che, a suo giudizio, riterrà interessata dalle inadempienze, nonché procedere di ufficio in danno della parte inadempiente, previo formale preavviso di giorni 15. Avvenuto l'adempimento e l'esecuzione in danno e previo rimborso delle opere sostenute dal Comune, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori e/o del, rilascio delle concessioni edilizie. Salva l'ipotesi di applicazione del comma se dell'art.13 della legge 28 Gennaio 1977 n°10, il Comune potrà



dichiarare, in danno dei comparenti, la decadenza della presente convenzione, per la parte non eseguita nei seguenti casi :

a) ritardo di oltre due anni rispetto ai termini fissati dal precedente art. 15 per l'attuazione di quanto ivi previsto, salvo l'ipotesi prevista dall'art.20;

b) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione nei tempi previsti dall'art.15 nonché l'esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dai progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della convenzione;

e) la mancata reintegrazione, nel termine fissato dal Comune, della fidejussione di cui all'art.17;

d) mancato adempimento degli obblighi in materia di imposta di registro, inerenti alla presente convenzione o ad essa conseguenti, nonché quelli relativi ed atti a stipulare con il Comune a norma della presente convenzione;

e) le reintegrate e gravi variazioni delle norme contenute dalla presente convenzione. La dichiarazione di decadenza totale o parziale, mentre comporterà la perdita di tutti i diritti derivati ai comparenti per effetto della convenzione determinerà altresì l'acquisizione di diritto da parte del Comune della piena proprietà e disponibilità delle opere, manufatti ed impianti di cui all'art. 3, senza alcun obbligo da parte del Comune medesimo a compensi o rimborsi di qualsiasi natura e salvo in ogni caso il risarcimento dei danni.

Qualora si tratti di inadempienze riferibili ad un singolo lottista, il Comune adotterà i provvedimenti di cui al primo comma, limitatamente ad esso inadempienti.

Contro l'accertamento effettuato dal Comune, il concessionario può richiedere che si pronunci il collegio arbitrale di cui al precedente art.20 in tal senso potrà proporre domanda davanti al Giudice competente a norma delle disposizioni del Cod.Prov.Civ.

#### **Art.20 – Clausola compromissoria -**

Tutte le controversie che potessero insorgere in merito alla interpretazione o alla esecuzione della presente convenzione saranno deferite, ai sensi degli artt. 806 e seguenti Cod.Proc.Civ., al giudizio di un Collegio Arbitrale composto da un Magistrato con funzione di Presidente del Tribunale di Lecce e da due Arbitri nominati rispettivamente dal Comune di Veglie e dai comparenti.

In deroga a quanto sopra, la parte attrice ha facoltà di escludere la competenza arbitrale proponendo la domanda davanti al giudice competente a norma delle disposizioni del Cod.Civ..

A sua volta, la parte convenuta nel giudizio arbitrale, ha facoltà di escludere la competenza arbitrale. A tal fine entro 60 gg. dalla notificazione della domanda di arbitrato, dovrà notificare tale sua determinazione all'altra parte, la quale, ove intenda proseguire il giudizio, dovrà proporre domanda al Giudice competente a norma del comma precedente. Il costo dell'arbitrato sarà a carico delle parti soccombenti.

Il lodo arbitrale sarà vincolante per le parti e non sarà oggetto ed appello con la sola eccezione delle impugnazioni previste dagli artt. 827 e seguenti del Cod.Civ.

#### **Art.21 – Durata della convenzione -**

La presente convenzione scadrà al termine di dieci anni decorrenti dalla data di esecutività della medesima, salvo che le parti, in qualunque momento della prima scadenza, non si accordino di propagarla con eventuali modifiche ed integrazioni, per un ulteriore periodo di tempo.

Alla scadenza della convenzione, nel caso in cui questa non fosse propagata, o rinnovata, per la parte del comprensorio nella quale non fosse eventualmente completata l'edificazione restano in vigore anche nell'ipotesi di applicazione del sesto comma dell'art.13 della legge 10/77, le previsioni del progetto urbanistico allegato alla presente convenzione, fino a quando l'Amministrazione non dovesse adottare per il comprensorio un piano particolareggiato od altro strumento esecutivo.

Eventuali modifiche necessario per ragioni di interesse pubblico alle previsioni urbanistiche del P.R.G. comporteranno la decadenza della presente convenzione senza che i componenti o loro successori ed aventi causa possano avanzare pretese di sorta a titolo di un indennizzo o risarcimento danni, salva la possibilità di modificare la presente convenzione o di stipularne una nuova secondo le mutate previsioni urbanistiche della zona, salvo, comunque, il rimborso della quota proporzionale, di spese per le opere di urbanizzazione realizzate a vantaggio delle aree per le quali le modifiche suddette abbiano esclusa o ridotta la possibilità edificatoria.

A tal fine, si terrà conto del rapporto tra la cubatura realizzabile e spese di urbanizzazione e dalla cifra così calcolata sarà detratta l'eventuale indennità di esproprio da corrispondere per le aree vincolate con le modifiche suddette.

#### **Art.23 – Trascrizione della Convenzione -**

La presente convenzione sarà trascritta integralmente in tutti i suoi articoli.

Le spese del presente atto e le sue conseguenti sono a carico dei componenti che chiedono tutte le agevolazioni fiscali in materia.

I compensi e le spese, compresi gli oneri tributari.

Il rilascio delle fidejussioni di cui all'art. 16 e gli oneri dei collaudatori delle opere di urbanizzazione sono a carico dei predetti comparenti.

Le spese di tutti gli atti di cessione, previsti dal presente atto e loro conseguenti, nonché quelle relative alla picchettazione e misurazione delle aree cedute saranno dei comparenti.

Il Sindaco

I Proprietari