



COMUNE DI GALLIPOLI

PROVINCIA DI LECCE

PLC

Piano di Lottizzazione Convenzionata Comparto R2a del PRG "CALAMATE"

Tav. 16

SCHEMA DI CONVENZIONE

(regolante i rapporti tra Comune e proprietari degli immobili compresi nel PLC ed avente i contenuti stabiliti dall'art. 28 della LR 56/80 e dell'art. 131 del regolamento Edilizio Comunale)

Committente:

Presidente Ing. Giuseppe Guido
del Consorzio "CALAMATE" - Gallipoli (Le)

Progettisti:

Arch. Nicolangelo Barletti
Arch. Vincenzo Mariello

Collaboratori:

Ing. Alessandro Del Grosso
Arch. Cesare Giovanni Zizza
Arch. Barbara Tundo

Componenti:

Lucia FRANCO
Antonio RISPOLI
Giuseppina RISPOLI
Cosimo NICOLARDI
Paola GUGLIELMI
Silvia GUGLIELMI
Rita PALMARINI
Cosima GUIDO
Giuseppe GUIDO
A&D Costruzioni Marsano srl
Luisa MONTUORI
Paola MONTUORI
Anna PERRELLA
Ludovico PERRELLA
Anna SARCINELLA
Salvatora SARCINELLA
Patrizia Rita SARCINELLA
Silvia SARCINELLA
Antonietta SARCINELLA

**AGGIORNAMENTO
GIUGNO 2022**

SCHEMA DI CONVENZIONE

Tra il Comune di Gallipoli (LE) e il/i Signor/ri, in qualità di lottizzante/i, per l'attuazione di un Piano di Lottizzazione Convenzionata (PLC) in base all'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente.

PREMESSO

- che il sig. è proprietario delle aree contraddistinte nel catasto Comunale ai n. foglio aventi un'estensione di mq.;
- che il vigente P.R.G. prevede la destinazione delle aree interessate a zona
- che il sig. ha proposto all'Amministrazione Comunale l'attuazione delle suddette previsioni del P.R.G. mediante un Piano di Lottizzazione Convenzionata;
- che il Piano di Lottizzazione presentato risulta conforme alle prescrizioni:
 - del P.R.G.
 - del Regolamento Edilizio;
 - del Regolamento d'Igiene;
- che il Piano di Lottizzazione è stato esaminato dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale il quale ha espresso parere favorevole corredandolo di apposita scheda di controllo urbanistico;
- che il Piano di Lottizzazione è stato esaminato dalla Commissione Edilizia la quale ha espresso parere favorevole alla sua approvazione;
- che il Consiglio Comunale ha approvato il Piano di Lottizzazione e la bozza della presente convenzione con delibera n. del regolarmente approvata dall'Autorità Tutoria;
- che il Sig. ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.

Tutto ciò premesso e considerato, l'anno il giorno del mese di nell'Ufficio della Segreteria del Comune di e il sig. nella sua qualità di Sindaco pro tempore del

Comune di in seguito denominato nel presente atto “Comune” ed il sig. nella sua qualità di con sede in, in seguito denominato nel presente atto “Lottizzante”, si conviene e si stipula quanto segue con riserva delle approvazioni di legge per quanto concerne l’Amministrazione Comunale, ma in modo sin da ora definitivamente impegnativo per quanto concerne il lottizzante.

Art. 1

Le premesse fanno parte integrante della presente convenzione.

Art. 2

La lottizzazione delle aree indicate in premessa avverrà in conformità alle norme di cui alla presente convenzione, alle prescrizioni contenute nella relazione del Dirigente dell’Ufficio Tecnico Comunale, nel parere favorevole della C.E.C. nella seduta del n° che fa parte integrante e sostanziale del presente atto, nonchè in conformità alle previsioni dei seguenti elaborati tecnici che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto:

Gli elaborati del presente PLC, corrispondenti alle prescrizioni dell’art. 20 della LR 56/80, sono quelli elencati all’art. 126, ai punti da a) sino a i) del Regolamento Edilizio Comunale, e sono i seguenti:

- Tav. 01 – Relazione illustrativa con specifici riferimenti alle prescrizioni e previsioni del PRG - Tabelle
- Tav. 02 – Visure catastali;
- Tav. 03 – Planimetrie di PLC ridotte alla scala delle tavole di PRG;
- Tav. 04 – Rappresentazione del PLC su mappe catastali;
- Tav. 05.1 – Progetti schematici delle urbanizzazioni primarie e secondarie in scala 1:500;
- Tav. 05.2 – Progetti schematici delle urbanizzazioni primarie e secondarie in scala 1:500;
- Tav. 05.3 – Progetti schematici delle urbanizzazioni primarie e secondarie in scala 1:500;
- Tav. 06.a – Planimetria generale con studi compositivi e tipologici – Suddivisione in unità minime di intervento delle aree edificabili in scala 1:200;
- Tav. 06.b – Planimetria generale con studi compositivi e tipologici - Sezioni e profili in scala 1:500;
- Tav. 06.c – Planimetria generale con studi compositivi e tipologici - Attrezzature commerciali, uffici e parcheggi sotterranei in scala 1:200;
- Tav. 07 – Elenchi catastali delle proprietà – Estratto originale della mappa catastale;
- Tav. 08 – Piano quotato dell’area oggetto dell’intervento in scala 1:000 con curve di livello a intervalli di 1 metro e profili altimetrici nella stessa scala;
- Tav. 09 – Planimetria generale di progetto: Indicazioni delle piantumazioni esistenti in scala 1:500;
- Tav. 10 – Planimetria generale di progetto: Indicazioni ingombro e sagome degli edifici in scala 1:500;
- Tav. 11 – Planimetria di progetto quotata, in scala 1:500, da cui risultano:
 - a) Le suddivisioni in lotti
 - b) Le aree e le opere da destinare all’urbanizzazione primaria;
 - c) Le aree e le opere da destinare all’urbanizzazione secondaria;
 - d) Le aree da destinare alla edificazione;
 - d) Le sagome di massimo ingombro degli edifici da realizzare;
- Tav. 12 – Tabella degli indici, parametri e standard urbanistici;
- Tav. 13 – Planimetrie ed altimetrie, in scala 1:500, degli edifici da realizzare;

- Tav. 14 – Norme urbanistico-edilizie per l'esecuzione del PLC;
 - Tav. 15 – Relazione finanziaria con l'indicazione sommaria degli oneri da ripartire tra Comune e privati.
 - a) Le aree da destinare alla edificazione;
 - b) Le sagome di massimo ingombro degli edifici da realizzare;
 - Tav. 16 – Schema di convenzione (regolante i rapporti tra Comune e proprietari degli immobili compresi nel PLC ed avente i contenuti stabiliti dall'art. 28 della LR 56/80 e dell'art. 131 del Regolamento Edilizio Comunale)
 - All. A – Relazione di compatibilità con il PPTR;
 - All. B – Elaborati grafici del PPTR;
 - All. C – Rilievo fotografico dello stato di fatto su ortofoto con indicazione dei punti di ripresa;
 - All. D – Relazione paesaggistica redatta secondo quanto stabilito dal D.P.C.M. del 12.12.2005;
 - All. E – Istanza di parere di compatibilità paesaggistica;
 - All. F – Rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS (D.Lgs. 152/2006, art. 12);
 - All. G – Relazione tecnica: Caratterizzazione agro-ecologica e vegetazionale;
 - All. H – Studio idro – geo - morfologico e sismico;
- Elaborati su supporto informatico.

Art. 3

Il lottizzante, nella sua qualità di proprietario, cede al Comune di Gallipoli, il quale a mezzo del suo legale rappresentante dichiara di accettare le aree destinate ad uso pubblico indicate nelle planimetrie allegate, e destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria come indicato nel Piano di Lottizzazione.

Tali aree saranno meglio specificate ed individuate all'atto della stipula nei tipi di frazionamento che, unitamente al certificato catastale, verranno allegati alla domanda di voltura.

Il proprietario garantisce la proprietà delle aree sopra indicate e la loro libertà da pesi, vincoli privilegi, ipoteche e trascrizione pregiudizievoli.

Le aree occupate dalle opere di urbanizzazione primaria, sedi stradali, marciapiedi, parcheggi ecc., restano in possesso del proprietario fino a quando non saranno completamente ultimate e rifinite tutte le opere previste.

La manutenzione di dette opere sarà pertanto, fino a quel momento, a carico dello stesso lottizzante.

Constatata l'ultimazione dei lavori e la perfetta esecuzione delle opere, le aree suddette con i relativi impianti collettivi su di esse esistenti, (acquedotto, fognature, apparato di illuminazione, ecc.), saranno trasferite con regolare verbale a titolo gratuito al Comune, che da tale data ne assumerà la manutenzione.

Il presente comparto è stato inserito nel P.P.A. 2011-2015.

All'atto della stipula della convenzione si provvederà al pagamento delle somme relative alla monetizzazione delle aree a standards di cessione monetizzate, che verrà definita al prezzo corrente di esproprio delle aree da quantificare ai sensi del DPR 327/2001 nel caso di accettazione volontaria.

Art. 4

Il lottizzante si obbliga, per se e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a realizzare sulle strade interne di lottizzazione indicate nella relazione finanziaria le seguenti opere di urbanizzazione primaria, compresi gli allacci alle relative reti cittadine (stradale, elettrica, acquedottistica e di fognatura nera attualmente esistenti) a partire dal perimetro dell'area interessata dal PLC:

- 1) Strade e parcheggi;
- 2) Impianto elettrico per la distribuzione di energia elettrica e per l'illuminazione pubblica;
- 3) Impianto acquedotto;
- 4) Rete gas metano;
- 5) Fognatura nera;
- 6) Fognatura bianca
- 7) Cavidotti rete elettrica e telefonica.

Qualora il presente PLC non fosse attuato contemporaneamente con gli altri comparti, e non fossero ancora realizzate le strade previste dal PRG di accesso ai vari comparti, e/o necessarie per le relative opere di allaccio alla rete cittadina idrica e fognaria, il Comune attiverà le procedure tecniche ed amministrative necessarie ad individuare e rendere disponibili le aree esterne al PLC sulle quali realizzare le strade e le suddette opere e rendere quindi attuabile il PLC.

Ai sensi di quanto previsto dell'Art. 8 della NTA del PRG, gli oneri per la realizzazione di strade e opere non comprese nel PLC verranno sopportati dal Comune che si rivarrà successivamente sui proprietari delle aree in misura proporzionale corrispondente all'entità dell'onere addossato agli altri proprietari del relativo piano di attuazione.

Tutte le suddette opere dovranno essere ultimate entro anni dieci dalla data di stipula della presente convenzione.

Art. 4 bis

Si dovrà procedere a conguaglio a favore del Comune qualora la quantificazione delle opere di cui all'art. 4 dovesse risultare superiore alle incidenze tabellari di cui alla L.R. 6/79 e successive modificazioni ed integrazioni, ed alle conseguenti tabelle comunali.

Art. 5

All'atto del rilascio delle singole concessioni edilizie sarà determinata la quota di

contributo di cui all'art. 6 della legge n. 10 del 28/1/1977, nonché la quota di contributo per le spese di urbanizzazione secondaria secondo quanto fissato dalle tabelle parametriche comunali ai sensi della L.R. 6 del 12/2/1979 e successive modifiche.

Art. 6

Per tutti gli oneri di natura finanziaria assunti con la presente convenzione dal lottizzante, nonché per tutte le spese e conseguenze dannose derivanti dal mancato adempimento degli obblighi, esecuzioni e impegni stessi, viene richiesta una fidejussione bancaria di Euro pari al 100% dell'importo totale dei lavori di cui all'art. 4.

L'Istituto di Credito o Assicurativo, presa visione degli impegni assunti dal lottizzante, dichiarerà di costituirsi fidejussore solidale del medesimo fino alla concorrenza dell'importo di Euro, 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 legge n. 10/77 e successive modificazioni e Leggi Regionali.

Peraltro, man mano che detti obblighi ed esecuzioni saranno compiuti, il proprietario potrà richiedere una congrua riduzione dell'importo della fidejussione.

Il documento della fidejussione di dichiarazione con i relativi verbali e deliberazioni del Consiglio di Amministrazione dell'Istituto di Credito o Assicurativo verrà allegato al presente atto.

Per l'inadempienza del lottizzante agli obblighi di natura finanziaria da esso assunti con la presente Convenzione, il Comune potrà sospendere il rilascio dei Titoli abilitativi e dei Certificati di agibilità.

Art. 7

Per l'esecuzione delle opere di competenza del lottizzante e da questi eseguite direttamente, di cui all'art. 1 del presente atto, dovranno essere presentati a parte i relativi progetti esecutivi, a firma di tecnici abilitati, per l'esame e l'approvazione da parte dei competenti organi comunali, ai cui dettami il lottizzante dovrà sottostare.

I lavori verranno eseguiti sotto la vigilanza degli organi succitati ed il collaudo dei lavori stessi è riservato all'esclusiva competenza dell'Ufficio Tecnico Comunale all'uopo delegato.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di

costruzione delle opere e servizi in sostituzione del lottizzante ed a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando esso non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune l'abbia messo in mora con un preavviso non inferiore a tre mesi.

a) OPERE STRADALI

La costruzione della strada sarà completa nei movimenti di terra con massicciata e cilindratura in modo da permettere l'accesso al lotto prima del rilascio del relativo Titolo abilitativo per la costruzione del fabbricato.

La definitiva sistemazione con ricarico, bitumatura, marciapiede ecc., potrà effettuarsi quando sarà ultimato almeno un terzo dei lotti e dei fabbricati fiancheggianti ciascuna strada comunque entro dieci anni dalla data di stipula della presente convenzione.

La costruzione delle strade dovrà eseguirsi in conformità al progetto esecutivo redatto da un tecnico incaricato dai proprietari a cure e spese degli stessi e dovrà essere approvato dall'Amministrazione Comunale; il progetto dovrà essere comunque in linea di massima, conforme ai progetti comunali per analoghe opere stradali eseguite per conto dell'Amministrazione Comunale.

Le sedi stradali dovranno essere completate con marciapiedi laterali delimitati da cordoni in pietra calcarea e con pavimenti in marmette di cemento a cura e spese del lottizzante.

b) RETE PER LA DISTRIBUZIONE DI ACQUA POTABILE

L'impianto idrico principale dovrà servire tutti i lotti.

I lavori relativi dovranno essere eseguiti in conformità degli elaborati tecnici da sottoporre alla preventiva approvazione dell'A.Q.P. e dell'Amministrazione Comunale.

Resta inteso che il Comune provvederà alla manutenzione e conservazione di tutti i precisati impianti pubblici dopo il collaudo e conseguente effettiva consegna delle opere stesse.

c) DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA E PUBBLICA ILLUMINAZIONE

Per la distribuzione dell'energia elettrica agli edifici privati del comparto, i signori lottizzanti provvederanno a proprie spese alla costruzione delle reti occorrenti e

all'eventuale cabina elettrica di trasformazione mediante accordi con l'E.N.E.L.

L'illuminazione delle strade pubbliche sarà eseguita a cure e spese dei signori lottizzanti secondo le direttive tecniche dell'E.N.E.L., previa approvazione del relativo progetto da parte dell'Amministrazione Comunale.

La spesa di energia elettrica per l'illuminazione stradale e la manutenzione dei relativi impianti dopo le effettive consegne delle relative opere, che avverrà dopo il collaudo, sarà a totale carico dell'Amministrazione Comunale.

d) RETE ELETTRICA E TELEFONICA

Per la distribuzione dell'energia elettrica e per la linea telefonica, agli edifici privati del comparto, i signori lottizzanti provvederanno a proprie spese alla realizzazione dei cavidotti occorrenti e all'eventuale cabina elettrica di trasformazione mediante accordi con l'E.N.E.L.

e) IMPIANTO DI FOGNATURA NERA

L'impianto di fognatura nera dovrà essere realizzato in modo tale da servire tutti i lotti.

I lavori relativi dovranno essere eseguiti in conformità degli elaborati tecnici da sottoporre alla preventiva approvazione dell'Amministrazione Comunale.

Resta inteso che il Comune provvederà alla manutenzione e conduzione dell'impianto dopo il collaudo e la conseguente effettiva consegna delle opere.

Qualora la rete fognante cittadina fosse sprovvista delle opere terminali, le singole costruzioni, sia eseguite in proprio dai proprietari lottizzanti che dai singoli successivi acquirenti dei lotti edificatori, dovranno dotarsi di pozzo nero e mini depuratore le cui caratteristiche assicurino lo scarico delle acque reflue in "tabella A". Tali impianti dovranno essere eseguiti dai singoli proprietari delle singole costruzioni. I signori proprietari lottizzanti si obbligano pertanto ad inserire nelle singole vendite dei lotti edificatori l'obbligo a carico dell'acquirente, di provvedere alla costruzione dei pozzi a tenuta stagna e del minidepuratore con le caratteristiche suindicate in caso di concreta utilizzazione edificatoria del lotto o dei lotti acquistati.

Quando entrerà in funzione la rete cittadina di fognatura nera gli attuali proprietari lottizzanti o gli acquirenti dei lotti ad essi subentrati nella proprietà avranno l'obbligo di allacciarsi alla rete cittadina.

f) IMPIANTO DI FOGNATURA BIANCA

E' consentito lo scorrimento in superficie delle acque meteoriche purché se ne dimostri l'efficacia di smaltimento.

Le pendenze stradali relative saranno concordate con l'Amministrazione Comunale.

Nel caso in cui, in sede di progetto esecutivo, ciò non fosse possibile verrà realizzata la rete fognante bianca, avente le caratteristiche descritte alle pagine 3 e 4 della Tav. 09 – Relazione finanziaria.

Art. 8

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria potrà essere effettuata anche gradualmente in modo però da assicurare sempre i servizi agli edifici da costruire.

La graduale esecuzione delle opere deve avvenire comunque previa autorizzazione del Comune.

Il rilascio dei Titoli abilitativi relativi ai singoli lotti è comunque subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria od all'impegno di esecuzione delle stesse prima dell'ultimazione degli edifici.

La realizzazione degli allacci alle reti infrastrutturali è a carico dei richiedenti il Permesso di Costruire.

Non potrà in ogni caso essere rilasciato il Certificato di agibilità in mancanza di tutte le opere di urbanizzazione primaria previste a servizio del lotto.

Art. 9

Le singole costruzioni, sia eseguite in proprio dal lottizzante o dai suoi aventi causa a qualsiasi titolo, dovranno rispettare le tipologie edilizie e le volumetrie definite per ciascun lotto dal progetto di Piano di Lottizzazione approvato.

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

Tutti i parametri di attuazione della presente lottizzazione, riportati nelle tabelle riassuntive contenute nella Tav. 14, sono da ritenersi prescrittivi per l'intero comparto e per i singoli lotti.

Per ogni singola costruzione il Comune rilascerà apposito Titolo abilitativo previa presentazione della relativa domanda corredata del progetto esecutivo e delle altre documentazioni necessarie.

Art. 10

Qualora il lottizzante proceda ad alienazione delle aree lottizzate dovrà trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli oneri di cui alla presente Convenzione stipulata col Comune.

Sia nell'ipotesi di alienazione di singoli lotti sia in quella di alienazione dell'intero Comparto di lottizzazione, il lottizzante ed i suoi aventi causa a qualsiasi titolo resteranno comunque solidalmente responsabili verso il Comune dell'adempimento a tutti gli obblighi previsti dalla presente Convenzione.

Art. 11

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

Art. 12

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

Ai fini fiscali si dichiara in Euro il valore delle aree cedute al Comune per strade e spazi pubblici cioè per complessivi mq. Euro

Le spese del presente atto e sue consequenziali saranno a carico del lottizzante il quale richiederà le massime agevolazioni fiscali per le aree cedute al Comune, ai sensi delle vigenti leggi in materia.

Il presente atto, letto ed approvato dai comparenti, viene da essi sottoscritto, unitamente agli allegati, davanti ai testi e a me Segretario Capo del Comune di Gallipoli (LE).

Gallipoli, li

Firme