COMUNE DI BARLETTA

PROGRAMMA INTEGRATO DI RIGENERAZIONE URBANA

AI SENSI DELLA L.R. n.21 DEL 29.07.2008



INTERVENTO DI RIORGANIZZAZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELLE AREE COMPRESE TRA VIALE D. ALIGHIERI, VIA G. D'ANNUNZIO, VIALE L. DA VINCI E VIA V. VENETO

COMMITTENTE : L.C.S. s.r.l.

PROGETTO: STUDIO VITOBELLO ASSOCIATI

arch. Fabio Vitobello arch. Nicola Salvemini

		CITTA' DI BAR	LETTA	F 6
OGGETTO TAVOLA		DOCUMENTO PERVENUTO IL		NUMERO TAVOLA
	- SCHEMA DI CONVENZIONE	C 0 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1		all. E
		S SECTOR PLANTE PROCE		DATA Marzo 2011
N.	MODIFICA		DATA	SCALA
				SOSTITUISCE LA TAV. N.
				NOME FILE:
				Stampato: 18/05/2012 19:48



STUDIO VITOBELLO ASSOCIATI

ARCHITETTURA & URBANISTICA

v.le Dante Alighieri n°160 - 70051 - BARLETTA (BT) - tel./fax 0883-348075 / e-mail: info@vitobelloarchitetti.it

SCHEMA DI CONVENZIONE

Tra il Comune di Barletta e il soggetto attuatore del comparto edificatorio definito come U.M.I. "A", in attuazione dell'Accordo di Programma finalizzato alla riorganizzazione dell'assetto urbanistico delle aree comprese tra Viale D. Alighieri, Via G. D'Annunzio, Viale L. da Vinci e Via V. Veneto.

Repubblica italiana

L'anno duemiladieci il giorno ____ del mese di _____, in Barletta, nel

Palazzo di Città al Corso V. Emanuele, innanzi a me dott,
notaio in Barletta, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile del Distretto di
Trani, senza l'assistenza dei testimoni a cui le parti comparenti d'accordo tra
loro e con il mio consenso espressamente rinunciano, sono presenti:
1. L'ing. Ernesto BERNARDINI, nato a il,
codice fiscale, il quale interviene non in proprio
ma nella qualità di dirigente del Settore Piani e Programmi del
Comune di Barletta, presso la cui sede, in Corso V. Emanuele, per la
carica domicilia, e quindi per conto ed in rappresentanza legale del
Comune medesimo, codice fiscale, in forza dei
poteri attribuitigli dall'art. 107, del Decreto Legislativo n.267/2000, in
esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n del
, divenuta esecutiva a norma di legge che, in copia autentica, al
presente atto si allega sotto la lettera "", e che nel presente atto
per brevità sarà chiamato COMUNE;

2. Il sig. Francesco LELARIO, nato a Barletta il 9 luglio 1945 ed ivi

Pagina 1/14

residente alla Via Madonna della Croce n.226, codice fiscale LLR FNC 45L09 A669B, quale procuratore speciale della società "L.C.S. s.r.l." con sede in Barletta alla Via Trattati di Mastricht n.8 e iscritta al Reg. Imprese di Bari con codice fiscale e partita IVA n.05143980729 R.E.A. BA 400674 che nel presente atto per brevità sarà chiamato SOGGETTO ATTUATORE;

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

- Che il soggetto attuatore è proprietario di un complesso immobiliare con annessa pertinenziale area scoperta sito nel Comune di Barletta, alla Via Dante Alighieri nn.4-6 della consistenza complessiva effettiva di metri quadrati settemilacentoventi (mq 7.120,00), riportati nel Catasto Terreni al Foglio di Mappa 87 particelle 400 (subb. 1, 2, 3 e 4), 414, 1664, 1465;
- Che sul suddetto comparto, già individuato nel vigente Piano Regolatore Generale della città come "Zona omogenea C", ai sensi dell'art.34 del D. Lgs. n.267/2000 è stato proposto dal soggetto attuatore un PROGRAMMA INTEGRATO DI RIGENERAZIONE URBANA tendente alla riqualificazione e riorganizzazione dell'assetto urbanistico delle aree comprese tra il viale D. Alighieri, via G. D'Annunzio, via G. Leopardi;
- Che il Comune di Barletta approvava la su citata proposta con deliberazione di Consiglio Comunale n. del ____;
- Che in data __.__. veniva sottoscritto l'ACCORDO DI
 PROGRAMMA tra il Presidente della Giunta Regionale ed il Sindaco del
 Comune di Barletta che, allegato a questa convenzione sotto la lettera

"A" ne forma parte integrante;

- Che l'ACCORDO DI PROGRAMMA comportando variante allo strumento urbanistico vigente, nel rispetto dei termini di cui al comma 5 del richiamato art.34 del D. Lgs. n.267/2000, è stato ratificato dal Consiglio Comunale di Barletta il _____ con deliberazione n.___ del _____;
- Che con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. __ del __.___,
 pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia e allegato a
 questa convenzione sotto la lettera "B" ne forma parte integrante, è stato
 approvato in via definitiva;
- Che con detto Decreto si è stabilito che lo stesso ha valore di dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza per le opere previste e produce in ogni caso, per quanto di competenza della Regione, gli effetti dell'intesa di cui all'art.81 del D.P.R. 24.07.1977 n.616, determinando le eventuali e consequenziali variazioni agli strumenti urbanistici e che, nel caso in cui l'ACCORDO DI PROGRAMMA non abbia attuazione, le determinazioni assunte si intendono caducate di diritto e conseguentemente poste nel nulla e, pertanto, le aree interessate individuate riacquistano la destinazione urbanistica prevista dal vigente strumento urbanistico;
- Che per l'attuazione dell'ACCORDO DI PROGRAMMA sul comparto di cui trattasi è stato predisposto dal soggetto attuatore un Progetto Urbanistico Esecutivo illustrante il programma costruttivo, a firma degli architetti Fabio Vitobello e Nicola Salvemini dello STUDIO VITOBELLO ASSOCIATI, costituito dai seguenti elaborati:

- A. RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA;
- B. SCHEDE URBANISTICHE;
- C. RILIEVO FOTOGRAFICO;
- D. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE;
- E. SCHEMA DI CONVENZIONE;
- F. QUADRO TECNICO ECONOMICO D'INTERVENTO;
- TAV. 1: INQUADRAMENTO URBANISTICO;
- TAV. 2: STATO DEI LUOGHI;
- TAV. 3: AZIONI DI RIGENERAZIONE;
- TAV. 4: PLANIMETRIA GENERALE DELL'AMBITO DI RIGENERAZIONE;
- TAV. 5: PLANIMETRIA PROGETTO U.M.I. "A";
- TAV. 6: PLANIMETRIA PROGETTO SU BASE CATASTALE;
- TAV. 7: ZONIZZAZIONE;
- TAV. 8: AREE DI CESSIONE;
- TAV. 9: URBANIZZAZIONI;
- TAV. 10: TIPOLOGIE EDILIZIE E USI DEI PIANI TERRA;
- TAV. 11: PROFILI ALTIMETRICI E SEZIONI;
- Che il su citato progetto, parte integrante dell'ACCORDO DI
 PROGRAMMA è stato approvato con la Del. di C.C. n. ___ del ____ già
 innanzi richiamata;

0000000

Tutto ciò premesso, che forma parte integrante e sostanziale del presente atto, essendo necessario procedere alla sottoscrizione di una convenzione regolante i rapporti tra il Comune ed i soggetto attuatore, le parti come sopra costituite convengono e stipulano quanto segue:

- 1) Il soggetto attuatore si obbliga per se ed aventi causa a qualsiasi titolo:
 - a) a dare integrale esecuzione al comparto edificatorio innanzi indicato, nel rispetto delle volumetrie e delle superfici previste nel Piano Urbanistico Esecutivo,

innanzi indicato ed alle opere di urbanizzazione primarie e secondarie in seguito elencate, impegnandosi ad attuarle in ogni loro parte, con sviluppo organico, entro il termine massimo di quattro anni da oggi e trascorsi i quali la presente convenzione si intenderà decaduta ad ogni effetto, salvo sospensioni dovute a proroghe dei termini di ultimazione dei lavori rilasciate ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

- b) alla realizzazione, a propria cura e spese, e successiva cessione gratuita in favore del Comune di Barletta delle aree con destinazione pubblica facenti parte del comparto edificatorio (urbanizzazioni primarie e secondarie) nei termini in seguito indicati;
- c) al pagamento del contributo sul costo di costruzione di cui all'art.16 del D.P.R. n.380/2001, relativamente agli immobili da realizzare in regime di libero mercato;
- d) a far eseguire le indagini geologiche, geotecniche e geognostiche, nonché la progettazione esecutiva delle opere, ed a seguire gli iter tecnico-amministrativi fino alla definitiva approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale con l'assunzione completa di tutti gli oneri, tecnici ed economici, nessuno escluso, inerenti l'acquisizione di tutti i pareri indispensabili di qualunque Ente e/o Amministrazione

- pubblica, società privata o altri che dovessero essere necessari per l'attuazione del comparto edificatorio;
- e) al rispetto delle prescrizioni, contenute all'interno dell'ACCORDO DI PROGRAMMA;
- 2) In caso di decadenza del permesso di costruire e della presente convenzione il soggetto attuatore sarà tenuto alla richiesta di un nuovo permesso di costruire relativo alla parte non ultimata ed a sottoscrivere una nuova convenzione;

- Il possesso materiale delle aree a cedersi e delle opere di cui al successivo art.4, verrà trasferito al Comune nei termini previsti nel successivo art.7 e, pertanto, da tale data, rendite ed oneri relativi resteranno a beneficio e carico del Comune.
- 2) Resta comunque salva la facoltà per il Comune medesimo di attraversare con tubazioni di qualsiasi tipo le zone a cedersi, in qualsiasi momento, e quindi anche prima del trasferimento del possesso materiale.

- 1) Il soggetto attuatore si impegna a realizzare, contemporaneamente alle costruzioni e con onere proporzionato ai rispettivi utili, le opere di urbanizzazione primaria necessarie alla urbanizzazione del lotto di intervento come di seguito elencate:
 - a) Collegamento viario tra Viale Dante Alighieri e Via Gabriele
 D'Annunzio;
 - b) Aree destinate a parcheggi così come individuate nella TAV. 7 del P.U.E. allegato all'ACCORDO DI PROGRAMMA;

- c) Impianto di illuminazione pubblica;
- d) Aree a verde pubblico attrezzato.
- e) Struttura pubblica di servizio da destinare ad attività di gioco di gruppo e occupazione varia.
- 2) Prima del rilascio del permesso di costruire il soggetto attuatore presenterà i progetti esecutivi delle opere di cui innanzi per la loro approvazione ed autorizzazione. Detti progetti puntualizzeranno quantità, caratteristiche e modalità di esecuzione delle opere sopra indicate.

- Il contributo per il rilascio del permesso di costruire di cui all'art.16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 sarà determinato al momento della richiesta del permesso di costruire secondo le modalità di conteggio e pagamento fissate dal Comune in esecuzione alla delibera Consigliare vigente al momento della richiesta.
- 2) A totale scomputo degli oneri di cui sopra ed in proporzione ai rispettivi utili andranno portati in detrazione, fino alla concorrenza, l'entità degli impegni assunti nella presente convenzione.
- 3) Tale entità sarà calcolata sulla base dell'elenco prezzi dell'associazione "Ingegneri ed Architetti della provincia di Bari" vigente al momento della presentazione dei progetti delle opere di urbanizzazione, fatta eccezione delle opere eseguite direttamente dagli enti (ENEL, AQP ecc.) per le quali non si opera la decurtazione di cui innanzi.

ARTICOLO 5

1) Il soggetto attuatore si impegna a corrispondere il contributo afferente il costo di costruzione di cui all'art.16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, così

come determinato dalla Legge Regionale N.1/2007 adeguato con determinazione del dirigente del Settore Urbanistica del 17 febbraio 2009 prot. n.10916/2009 e secondo le modalità di pagamento stabilite dalla Delibera Consiliare vigente al momento della richiesta del permesso di costruire.

- Le opere di urbanizzazione sopra elencate all'art.4 saranno soggette a
 certificazione di regolare esecuzione, nel rispetto della normativa vigente
 al momento della esecuzione delle stesse, da eseguirsi a cura ed a spese
 dei soggetti attuatori.
- Il Comune effettuerà il controllo sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione con le seguenti modalità:
 - mediante sorveglianza in corso d'opera;
 - mediante controllo delle opere stesse per un periodo di centoottanta giorni successivi al completamento dei lavori, al fine di accertarne il soddisfacente funzionamento.
- 3) L'eventuale certificato di collaudo definitivo deve comunque essere rilasciato entro duecentosettanta (90) giorni dalla comunicazione del soggetto attuatore attestante l'ultimazione dei lavori.
- 4) A i soli effetti del rilascio del certificato di agibilità, ove non sia stato ancora rilasciato il certificato di collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione, il Direttore dei Lavori attesta il regolare funzionamento delle opere stesse.
- 5) In ogni caso il soggetto attuatore è tenuto, a favore del Comune e per le opere ed i manufatti innanzi detti, alle garanzie di legge di cui agli articoli

- 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile.
- 6) Al momento dell'approvazione del certificato di collaudo o del certificato di regolare esecuzione da parte del Comune, le opere ed i manufatti di cui all'art.3, passano di proprietà del Comune medesimo che ne assume la gestione e la manutenzione, salvo le garanzie previste dal quinto comma del presente articolo.

1) Per le opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 3 da eseguire a proprie cure e spese, il soggetto attuatore si impegna a darne inizio entro trecentosessantacinque giorni dal rilascio del primo permesso di costruire ed a ultimarle prima della relativa agibilità.

- 1) Nel caso di trasferimento del permesso di costruire a successori o aventi causa del soggetto attuatore prima dell'ultimazione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art.3, i nuovi soggetti attuatori subentrano nella posizione giuridica della precedente, relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione, a garanzia del cui rispetto devono prestare a favore del Comune la fideiussione di cui appresso.
- 2) Il titolo o il contratto che consente il trasferimento del permesso di costruire deve essere inoltrato al Comune unitamente ad una dichiarazione unilaterale d'obbligo, con la quale i subentranti nella convenzione si impegnano al rispetto integrale di tutte le clausole della stessa.
- 3) La dichiarazione unilaterale d'obbligo deve essere accompagnata dalla

garanzia fideiussoria di cui al primo comma del successivo art.9.

4) Il Comune provvede a trasferire il permesso di costruire.

ARTICOLO 9

- 1) A garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione, salvo quanto successivamente prescritto, il soggetto attuatore rilascerà prima del ritiro del primo permesso di costruire ed a favore del Comune, una fidejussione a titolo di cauzione giusta quanto previsto all'art.28 n.5 della Legge Regionale n.56 del 31 maggio 1980 pari al costo delle opere di urbanizzazione da realizzare a proprie cura e spese e di cui al precedente art.3.
- 2) Il Comune provvede a svincolare la fidejussione entro novanta (90) giorni dalla scadenza dei termini stabiliti per la verifica di rispondenza delle opere di urbanizzazione alle prescrizioni della presente convenzione, la possibilità di svincoli parziali a stati di avanzamento.
- Da tale svincolo rimangono escluse le somme relative alle eventuali sanzioni pecuniarie già applicate dal Comune ai sensi del successivo art.12.

- 1) La presente convenzione vincola il soggetto attuatore ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi dalla stessa previsti per la durata di anni quattro (4) da oggi salvo eventuali proroghe concesse come innanzi.
- In caso di annullamento o decadenza del permesso di costruire la presente convenzione è annullata.
- 3) La fidejussione di cui all'art.9 continua a svolgere la sua efficacia per garantire l'assolvimento degli eventuali residui obblighi del soggetto

attuatore ed il pagamento delle eventuali sanzioni facenti carico alla medesima

ARTICOLO 11

- La convenzione e le sue eventuali integrazioni o modifiche vengono trascritte nei pubblici registri immobiliari a cura ed a spese del soggetto attuatore.
- Le spese di trascrizione devono essere versate dal soggetto attuatore contestualmente alla stipula della convenzione o a quella degli atti integrativi o modificativi.

- 1) Le parti convengono di stabilire le seguenti sanzioni contrattuali, le quali in ogni caso non comportano modificazioni al contributo degli oneri per il permesso di costruire:
 - a) in caso di inosservanza del progetto relativo alle opere di urbanizzazione da eseguire a cura e spese del soggetto attuatore, qualora il Comune non abbia autorizzato le varianti, ovvero di insoddisfacente funzionamento delle opere stesse: versamento dell'importo necessario al ripristino o alla sistemazione delle opere o della parte di esse eseguita in difformità e/o non funzionante;
 - b) in caso di inosservanza dei termini di inizio dei lavori relativi alle urbanizzazioni: versamento dell'uno per cento (1%) del costo delle opere stesse;
 - c) in caso di inosservanza dei termini di ultimazione dei lavori relativi alle urbanizzazioni: versamento del due per cento (2%) del costo delle opere stesse;

- d) in caso di ritardato reintegro della garanzia fideiussoria disposto dall'art.11, secondo comma della presente convenzione o di ritardato versamento delle sanzioni di cui ai precedenti punti a), b) e c): versamento dell'interesse calcolato sull'importo dell'integrazione o della sanzione, ad un tasso uguale a quello ufficiale di sconto, per il periodo di ritardo;
- e) in caso di mancato versamento del contributo per il permesso di costruire di cui all'art.16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 nei termini stabiliti:
 - l'aumento del contributo in misura pari al dieci per cento (10%)
 qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;
 - l'aumento del contributo in misura pari al venti per cento (20%)
 quando, superato il termine di cui al punto 1, il ritardo si protrae
 non oltre i successivi sessanta giorni;
 - l'aumento del contributo in misura pari al quaranta per cento (40%) quando, superato il termine di cui al punto 2, il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni.

Le misure di cui ai precedenti punti della lettera e) non si cumulano.

- 2) Nel caso di pagamento rateizzato degli oneri per il permesso di costruire le sanzioni di cui alla lettera e) si applicano ai ritardi dei pagamenti delle singole rate.
- 3) Decorso inutilmente il termine di cui al punto 3 della lettera e) il Comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi previsti dall'art.43 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380.

1) Il Comune procederà, nel caso lo ritenga opportuno o necessario, alla esecuzione forzata a propria cura ed a spese del soggetto attuatore, delle opere in tutto o in parte da quest'ultimo non realizzate, all'uopo avvalendosi degli Uffici Comunali o di ditte incaricate.

ARTICOLO 14

1) Le parti convengono che, in ipotesi di inadempimento colpevole del soggetto attuatore alle pattuizioni di cui all'art.1, la presente convenzione si risolve con necessità di preventivo avviso e comunicazione, ai sensi della Legge n.241/90. Il mancato accoglimento delle giustificazioni addotte dal soggetto attuatore comporterà, oltre la risoluzione della presente convenzione, l'annullamento dell'intero procedimento amministrativo con ristoro degli eventuali danni patiti dal Comune.

ARTICOLO 15

 Per la risoluzione di ogni controversia inerente e conseguente il presente atto, è competente il Foro di Trani.

ARTICOLO 16

1) Le spese del presente atto sono a carico del soggetto attuatore, il qualie chiede l'applicazione di tutte le agevolazioni di legge in materia.
Del che si è redatto il presente atto che, dopo lettura datane a voce alta ed intelligibile alle parti, viene da queste dichiarato conforme alla volontà espressami e pertanto dalle stesse sottoscritto con me, ______ rogante, in segno di piena accettazione.
L'atto consta di fogli di carta resa legale con applicazione di marche da bollo da € ___ ciascuna, di cui sono state scritte n. __ facciate e n. __ righi.

Pagina 14/14