



INTEGRAZIONE VOSTRA NOTA del
15 marzo 2016 Protocollo 6363

**Piano di Lottizzazione
"ARGESE e Altri"**

Allegato n. 3*

SCHEMA DI CONVENZIONE

OGGETTO: Realizzazione Piano di Lottizzazione "**ARGESE e Altri**" ubicato in Grottaglie alla Via Papa Leone XIII

LOTTIZZANTE:

1. "**ARGESE ANNA RITA**" nata a Mesagne il 01/08/1959 Codice Fiscale RGS NRT 59M41 F152V ivi residente alla Via San Nicola n. 22.;
2. "**LAINO CIRO**" nato a Grottaglie il 14/10/1969 Codice LNA CRI 69R14E205W;
3. "**LAINO GIUSEPPINA**" –nato a Grottaglie il 13/04/1961 Codice Fiscale LNA GPP 61D53 E205V;
4. "**CONGREGAZIONE DEL SS ROSARIO DI GROTTAGLIE**" Codice Fiscale 80017680739
5. "**PELUSO CIRO**" nato a Grottaglie (Ta) il 24/08/1938 Codice Fiscale PLSCRI38M24E205G
6. "**PELUSO MARIA**" nata a Grottaglie (Ta) il 03/07/1933 Codice Fiscale PLSMRA33L43E205P
7. **COMUNE DI GROTTAGLIE**" con sede legale in Grottaglie Alla Via Martiri D'ungherasn P.Iva 00117380733

TECNICO INCARICATO: Dott. **Ing. D'Aversa Giuseppe**, Via D'Alessandro n. 65 – 74023 Grottaglie (TA) iscritto all'ordine degli ingegneri di Taranto al n.ro 1587

INTEGRAZIONE VOSTRA NOTA del
15 marzo 2016 Protocollo 6363



Piano di Lottizzazione
“ARGESE e Altri”

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DELPIANO DI LOTTIZZAZIONE “ARGESE e Altri”

Tra il Comune di Grottaglie ed i proprietari dei terreni ricadenti nel comparto n. 18 per l'attuazione di un Piano di Lottizzazione “Argese e Altri” autorizzabile in base alle previsioni del P.R.G. approvato dal Comune di Grottaglie.

L'anno duemila undici , addì _____ del mese di _____
(___/___/20___), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____,
notaio in _____

si sono costituiti i Signori:

1. **ARGESE ANNA RITA** nata a Mesagne il 01/08/1959 Codice Fiscale RGS NRT 59M41 F152V in qualità di titolare della proprietà di un appezzamento di terreno dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Grottaglie (provincia di Taranto), individuato al N.C.T.U. foglio di mappa n. 54 particelle 454+455+456+457 di mq. 20.387,00 di cui mq 15.857,41 ricadenti in Zona Dc3 oggetto del PdL denominato “Argese e Altri”;
2. **“CONGREGAZIONE DEL SS ROSARIO DI GROTTAGLIE”** Codice Fiscale individuato al N.C.T.U. foglio di mappa n. 54 particelle 45 di mq. 8.783,00 di cui mq 8.124,97 ricadenti in Zona Dc3 oggetto del PdL denominato “Argese e Altri”
3. **“LAINO CIRO”** nato a Grottaglie il 14/10/1969 Codice LNA CRI 69R14E205W individuato al N.C.T.U. foglio di mappa n. 54 particelle 546 +548 + 550 di mq. 8.376,00 di cui mq 4.231,84 ricadenti in Zona Dc3 oggetto del PdL denominato “Argese e Altri”
4. **“LAINO GIUSEPPINA”** nato a Grottaglie il 13/04/1961 Codice Fiscale LNA GPP 61D53 E205V individuato al N.C.T.U. foglio di mappa n. 54 particelle 549 di mq. 2.778,00 di cui mq 933,74 ricadenti in Zona Dc3 oggetto del PdL denominato “Argese e Altri”
5. **“PELUSO CIRO”** nato a Grottaglie (Ta) il 24/08/1938 Codice Fiscale PLSCRI38M24E205G in qualità di titolare della proprietà di un appezzamento di terreno dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Grottaglie (provincia di Taranto), individuato al N.C.T.U. foglio di mappa n. 54 particelle 49 + 196 di mq. 2.850,00 di cui mq 796,90 ricadenti in Zona Dc3 oggetto del PdL denominato “Argese e Altri”
6. **“PELUSO MARIA”** nata a Grottaglie (Ta) il 03/07/1933 Codice Fiscale PLSMRA33L43E205P individuato al N.C.T.U. foglio di mappa n. 54 particelle 48 di mq. 1.279,00 di cui mq 1.040,01 ricadenti in Zona Dc3 oggetto del PdL denominato “Argese e Altri”

nel seguito del presente atto denominati semplicemente «**lottizzante**» da una parte;

7. **“COMUNE DI GROTTAGLIE”** con sede legale in Grottaglie Alla Via Martiri D'ungherasn P.Iva 00117380733 individuato al N.C.T.U. foglio di mappa n. 54 di mq. 1.954,13 ricadenti in Zona Dc3 oggetto del PdL denominato “Argese e Altri”
8. il sig. _____, nato a _____ il _____ in qualità di dirigente dell'ufficio contratti e legale rappresentante del Comune di Grottaglie con sede in Grottaglie alla Via Martiri D'Ungheria (C.F. 00117380733) a norme del T.U. N.



INTEGRAZIONE VOSTRA NOTA del
15 marzo 2016 Protocollo 6363

**Piano di Lottizzazione
"ARGESE e Altri"**

267/2000, nel seguito del presente atto denominato semplicemente «**Comune**», dall'altra parte,

PREMESSO

A) che i sopraindicati intervenuti lottizzanti dichiarano di avere la piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;

B) che le aree di cui alla convenzione hanno una superficie totale territoriale di mq. 46.407,13 e nel vigente Piano Regolatore generale sono classificate come segue:

1. quanto ad mq 32.393,00 come zona omogenea «DC3 – Zona per Depositi ed Esposizioni Commerciale»;
2. quanto ad mq 13.468,13 come zona omogenea «Es – Zona Agricola Speciale»;

con l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un piano di lottizzazione convenzionato, qui denominato «Piano di Lottizzazione "**ARGESE e Altri**»;

VISTI

1. La domanda di autorizzazione a lottizzare, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. _____ del _____ e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. _____;
2. La deliberazione del Consiglio comunale n. _____ in data _____, esecutiva, con la quale veniva adottato il piano di lottizzazione;
3. L'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del piano di lottizzazione, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;
4. La deliberazione del Consiglio comunale n. _____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano di lottizzazione;
5. L'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, l'articolo 22 della legge 30 aprile 1999, n. 136.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. I lottizzanti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.

1. I lottizzanti sono obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai lottizzanti con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.



INTEGRAZIONE VOSTRA NOTA del
15 marzo 2016 Protocollo 6363

**Piano di Lottizzazione
"ARGESE e Altri"**

2. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai lottizzanti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.
3. La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi allo stesso.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di comunicazione anche ad uno solo dei lottizzanti dell'avvenuta approvazione definitiva del piano di lottizzazione, intesa come esecutività della relativa deliberazione, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione.
2. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia.
3. La presente convenzione dovrà essere stipulata entro anni uno dal termine di cui al comma 1.
4. Le opere di urbanizzazione devono essere ultimate entro il termine massimo di 4 (quattro) anni dalla stipula della presente convenzione, ad esclusione del solo tappetino d'usura.
5. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di 10 (dieci) anni.
6. Non si potrà dare avvio alle opere di costruzione nei singoli lotti soggetti a piani attuativi se non saranno iniziate le opere di Urbanizzazione Primaria, con particolare riguardo agli interventi più rilevanti sotto il profilo igienico-sanitario (fognature, acquedotti, strade, piattaforme ecologiche).
7. In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità prima della costruzione o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse.
8. Non potrà essere rilasciata la prima licenza d'uso se non saranno state completate le opere di urbanizzazione primaria previste in Convenzione.
9. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni. Entro lo stesso termine i lottizzanti devono aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato le denunce di inizio attività per la completa edificazione degli interventi previsti dal piano di lottizzazione.
10. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature e servizi pubblici, in forma gratuita a favore del Comune, avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente convenzione, come previsto all'articolo 18. La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dai lottizzanti è pertanto attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune.

ART. 4 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve essere coerente con il progetto definitivo integrante il piano di lottizzazione, con le osservazioni accolte e gli emendamenti introdotti in sede di approvazione definitiva o comunque concordati tra le parti in attuazione delle deliberazioni comunali.



INTEGRAZIONE VOSTRA NOTA del
15 marzo 2016 Protocollo 6363

**Piano di Lottizzazione
"ARGESE e Altri"**

2. Il progetto esecutivo deve essere reso disponibile per le prescritte approvazioni entro anni 1 (uno) dalla stipula della presente convenzione. Esso deve essere fornito al Comune sia in formato cartaceo che su supporto magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso o in un formato liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.
3. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione è redatto da tecnici abilitati individuati dai lottizzanti, a loro cura e spese. In caso di mancato rispetto del termine di cui al comma 2, salvo proroghe motivate o sospensioni per factum principis, il Comune può, previa diffida notificata ai lottizzanti, procedere alla redazione d'ufficio, mediante l'affidamento a tecnici abilitati, a propria cura ma a spese dei lottizzanti.
4. Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione e prima del collaudo, il progetto esecutivo deve essere integrato, a cura del direttore dei lavori, dagli elaborati che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate. Tali elaborati devono essere forniti tempestivamente al Comune con le modalità di cui al comma 2, secondo periodo.
5. Le spese tecniche per la redazione del piano di lottizzazione e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono estranee alla presente convenzione.

ART. 5 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione sono eseguite direttamente dai lottizzanti, a propria cura e spese, in conformità ad apposito progetto esecutivo di cui all'articolo 4, nel rispetto di tutte le indicazioni che saranno fornite dal Comune e dagli Enti, o altri soggetti, coinvolti nel procedimento amministrativo.
2. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituito per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui alla Parte Terza del D. Lgs. 12 aprile 2006 n. 163. Tali opere sono eseguite e dirette dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico dei lottizzanti; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 8. Il progetto esecutivo di cui al comma 1 deve comunque tener conto delle opere di cui al presente comma in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione, costi preventivati da sostenere.
3. Alle prestazioni della direzione dei lavori si applicano le medesime disposizioni previste per l'esecuzione delle opere ai sensi del comma 1.

ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. I lottizzanti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione completa e funzionale di tutte le opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di piano di lottizzazione, che saranno meglio precisate nel progetto esecutivo di cui all'articolo 4.
2. Tutte le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e, se queste ultime lo richiedano, al parere dell'A.R.P.A o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale.



INTEGRAZIONE VOSTRA NOTA del
15 marzo 2016 Protocollo 6363

**Piano di Lottizzazione
"ARGESE e Altri"**

3. Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui agli articoli da 73 a 105, e agli allegati 4,5 e 6, del D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152, nonché delle altre norme da questo richiamate.

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Il Piano Regolatore generale non prevede nel comparto la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.
2. I lottizzanti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi. Sono compresi in tale definizione anche i raccordi stradali di qualunque genere.

ART. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Le opere per le reti ENEL e TELECOM, sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva di cui all'articolo 5, comma 2.
2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria.
3. Per quanto attiene le opere di cui al comma 1, i lottizzanti provvedono tempestivamente, entro i termini per la presentazione del progetto esecutivo, a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, per l'attrezzamento dell'intero comparto del piano di lottizzazione, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. I lottizzanti provvedono al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi fissati dai soggetti esecutori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla presente convenzione.
4. Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva, si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente dei lavori murari o diversi, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi sono eseguiti ed assolti con le stesse modalità previste per tutte le altre opere di urbanizzazione primaria.
5. Restano in ogni caso a carico dei lottizzanti, che ne devono tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza degli stessi lottizzanti ovvero causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto esecutivo.

ART. 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive dei lottizzanti a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:
 - a) eventuali strade a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previsti come da cedere al Comune né da asservire all'uso pubblico, dal progetto esecutivo o dal planivolumetrico, ad uso pubblico;
 - b) posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
 - c) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;



INTEGRAZIONE VOSTRA NOTA del
15 marzo 2016 Protocollo 6363

**Piano di Lottizzazione
"ARGESE e Altri"**

- d) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
 - e) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.
2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

ART. 10 - DIMENSIONAMENTO DELLE AREE A STANDARD

1. Ai sensi del vigente Piano Regolatore generale le aree e servizi pubblici che competono al piano di lottizzazione, sono così quantificate nella misura di 6.500 mq di cui Mq 3.050,00 da destinarsi ad Aree a Verde, ed Mq 3.450,00 da destinarsi a Parcheggi

ART. 11 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese dei lottizzanti ammonta a euro 568.000,00 (Cinquecentosessanottomila/00), come risulta dal computo metrico estimativo che fa parte integrante del progetto del P.d.L..
2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i lottizzanti prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 1, con polizza fideiussoria n. _____ in data _____ emessa da _____.(i) per euro _____ con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto al comma 7.
3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei lottizzanti, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previa collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.
4. La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta dei lottizzanti, quando essi abbiano assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'articolo 8 e tale circostanza sia adeguatamente provata mediante l'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati.
5. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i lottizzanti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.
6. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei lottizzanti di cui all'articolo 19, comma 1, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o



INTEGRAZIONE VOSTRA NOTA del
15 marzo 2016 Protocollo 6363

**Piano di Lottizzazione
"ARGESE e Altri"**

demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

7. La garanzia si estingue all'approvazione del collaudo favorevole, ancorché tacito, ai sensi dell'articolo 17, comma 2.

8. L'importo di cui al comma 1 deve essere adeguatamente documentato prima del collaudo; qualora sia documentato un costo inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, sarà il costo documentato e non quello preventivato oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 14, comma 3.

ART. 12 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i lottizzanti possono presentare le domande per ottenere i permessi di costruire ovvero le denunce di inizio attività per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano di lottizzazione, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.
2. L'efficacia dei permessi di costruire o delle denunce di inizi attività, in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del d.P.R. n. 380 del 2001.
3. Per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del termine di cui all'articolo 3, comma 6, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono dovuti in misura ridotta, deducendo dalla misura in vigore al momento del rilascio stesso la quota del costo delle opere di urbanizzazione realizzate direttamente in proporzione agli spazi da edificare oggetto del singolo permesso di costruire.
4. Per le costruzioni comunque assentite prima del collaudo la quantificazione o l'esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione di cui al comma 3, è sempre effettuata con alla condizione "salvo conguaglio" essendo subordinata all'accertamento del costo documentato effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 13, comma 7.

ART. 13 - VARIANTI

1. E' consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano di lottizzazione, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.
2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del piano di lottizzazione e ai criteri costruttivi ivi previsti:
 - a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano di lottizzazione, sempre nel rispetto delle distanze legali;
 - b) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
 - c) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano di lottizzazione, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione;



INTEGRAZIONE VOSTRA NOTA del
15 marzo 2016 Protocollo 6363

**Piano di Lottizzazione
"ARGESE e Altri"**

- d) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;
 - e) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.
 - f) Il numero dei lotti, le sagome, prospetti ed altezza dei fabbricati non hanno caratteristiche di prescrittibilità le variazioni saranno sempre ammesse purché siano conformi al regolamento edilizio
3. Le varianti eccedenti le ipotesi di cui al comma 2 ma non eccedenti le ipotesi di cui al comma 1, devono essere esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del Comune.
 4. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, ovvero le varianti aventi per oggetto edifici con destinazione diversa ai sensi dell'articolo 16, per i quali sia obbligatoriamente da reperire una quantità di aree per attrezzature e servizi pubblici superiore a quella determinata in origine, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano di lottizzazione, che tenga conto di quanto già realizzato.
 5. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

ART. 14 - COLLAUDO DELLA LOTTIZZAZIONE

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altro adempimento costruttivo, i lottizzanti presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate da un collaudatore nominato in corso d'opera a cura del Comune e a spese dei lottizzanti, che ne devono anticipare l'onere entro i trenta giorni successivi alla richiesta nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi.
2. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro sei mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, ovvero non provveda alla sua approvazione entro i successivi sei mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole, a meno negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.
3. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui all'articolo 4, comma 4, della presente convenzione, e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali delle reti e degli impianti di cui all'articolo 8. In difetto il Comune, previa diffida ai lottizzanti, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese dei lottizzanti; tale adempimento resta obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo.
4. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata dei lottizzanti ovvero a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1. Ai collaudi parziali non si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo di cui al comma 2.

ART. 15 - CESSIONE GRATUITA DI AREE AL COMUNE

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree a standard previste dalla convenzione sono cedute in forma gratuita al Comune direttamente sin d'ora con la firma della convenzione.



INTEGRAZIONE VOSTRA NOTA del
15 marzo 2016 Protocollo 6363

**Piano di Lottizzazione
"ARGESE e Altri"**

2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella planimetria allegata alla P.L., come segue:

- a) cedute gratuitamente al Comune a titolo di aree a standard per mq 6.500,00 Mq.;
- b) cedute gratuitamente al Comune per viabilità mq 12.687,40 Mq;

3. Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

4. La cessione delle aree fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il piano di lottizzazione e con la convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che i lottizzanti possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.

5. I lottizzanti si impegnano, e a tal fine assumono ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

6. Qualora per qualunque motivo, in sede di collaudo o comunque nei dieci anni successivi al medesimo, sia accertato che le aree cedute o da cedere al Comune, ovvero asservite o da asservire all'uso pubblico, siano accertate in misura inferiore a quella prevista dalla presente convenzione, i lottizzanti sono obbligati in solido al reperimento delle aree mancanti. Il Comune, con adeguata motivazione, può disporre che in luogo del reperimento delle aree mancanti o delle quali non sia possibile l'utilizzazione, i lottizzanti procedano alla loro monetizzazione al prezzo di mercato fermo restando ogni risarcimento del danno.

ART. 16 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune resta a carico dei lottizzanti sino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, sino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 17, comma 2.
2. Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'articolo 17, comma 4, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo.
3. La manutenzione del verde rimane a carico dei lottizzanti per un periodo di anni uno dalla data del positivo collaudo di cui all'art. 17, a garanzia del totale attecchimento dei prati, degli arbusti e degli alberi messi a dimora.

ART. 17 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

Il progetto di piano di lottizzazione è composto da:

Costituiscono parte integrante del P.d.L i seguenti elaborati:

- Tav . 1a* (Tav a.1.1 + Tav a.1.2 + Tav a.2 + Tav a. 3 + Tav a.4) Tavola dei Vincoli "Stralcio Putt"
- Tav . 1b* Tavola dei Vincoli: Aree Protette Naz. E reg. – SIC – ZPS – IBA – ROMSAR
- Tav . 1C (Tav 1C.a + Tav 1C.b) - Tavola dei Vincoli: PPTR.
- Tav . 1d* Tavola dei Vincoli: AdB P.
- Tav . 1e* Tavola dei Vincoli: Mappe di Vincolo Aeroportuale
- Tav . 2* Perimetrazione P.d.L. su Stralcio Catastale



INTEGRAZIONE VOSTRA NOTA del
15 marzo 2016 Protocollo 6363

**Piano di Lottizzazione
"ARGESE e Altri"**

- Tav . 3* Perimetrazione Intervento su Stralcio Aerofotogrammetrico
- Tav . 4* Perimetrazione Intervento su Stralcio P.R.G. Vigente
- Tav . 5* Intervento di Lottizzazione su Stralcio Aerofotogrammetrico con identificazioni superfici edificabili/viabilità di piano/standard urbanistico/ ecc
- Tav . 6.a* Planimetria Quotata su Stralcio Aerofotogrammetrico Schema 1
- Tav . 6.b* Planimetria Quotata su Stralcio Aerofotogrammetrico Schema 2
- Tav . 7* Planivolumetrico delle Tipologie Edilizie
- Tav . 8* Urbanizzazione – planimetria degli Impianti Tecnologici
- Tav . 9a.1* Tipologia Edilizia Lotto A (Mq. 6.000,00) – Tipologia 1
- Tav . 9a.2* Tipologia Edilizia Lotto A_x (Mq. 1.500,00) – Tipologia 2
- Tav . 9b* Tipologia Edilizia Lotto B
- Tav . 9c* Tipologia Edilizia Lotto C
- Tav . 10* Profilo Strada di PRG e Via Pio XII Profilo Edifici
- Tav . 11* Sezione Stradale Particolari Costruttivi
- Tav . 12a* Rilievo della Piantumazione Esistente
- Tav . 12b* Sistemazione Aree a Verde Urbano Particolari Costruttivi, Legge 10 del 14.01.2013
- Tav . 13* Report Fotografico
- Tav 14 Rilievo Celerimetrico
- Allegato 1* Relazione Tecnica Illustrativa
- Allegato 2* Computo Metrico Ripartizione Costo Monetizzazione e Compensazioni
- Allegato 3* Schema Di Convenzione
- Allegato 4* Norme Tecniche di Attuazione
- Allegato n. 5* Riparto Utili e Oneri
- Allegato 6* Rapporto Preliminare Ambientale Valutazione Ambientale Strategica Verifica di assoggettabilità
- Allegato 7 Sistemazione del Verde Urbano Legge n. 10 del 14.01.2013
- Rapporto Preliminare Ambientale Valutazione Ambientale Strategica Verifica di assoggettabilità
- Parere Pro Veritate pratica urbanistica "progetto di lottizzazione Argese e Altri" applicazione norme del vigente P.R.G. in zona Dc3 a firma dell'Avv. Giuseppe FANELLI con studio in Grottaglie alla Via Firenze n. 40

2. Il progetto di piano di lottizzazione è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i lottizzanti, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), e), f) quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

3. Per tutta la durata della convenzione i lottizzanti si obbligano a fornire gratuitamente al Comune, anche su richiesta di terzi interessati o controinteressati, copie degli elaborati di cui al comma 1, oltre a quelle già depositate in Comune o da depositare ai fini istituzionali.

ART. 18 - SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei lottizzanti.



INTEGRAZIONE VOSTRA NOTA del
15 marzo 2016 Protocollo 6363

**Piano di Lottizzazione
"ARGESE e Altri"**

ART. 19 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. I lottizzanti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. I lottizzanti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

I Lottizzanti per il Comune

Incarico