



# COMUNE DI DELICETO

PROVINCIA DI FOGGIA

Corso Regina Margherita, 45 - Tel. 0881967411 - Fax 0881967433 - Email: info@comune.deliceto.fg.it - www.comune.deliceto.fg.it

**COPIA**

## DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE DEL IV SETTORE - URBANISTICA AMBIENTE E PATRIMONIO

Numero Generale <b>586</b> - Data <b>14/06/2019</b>	Prot. N. ____ del _____
Numero Settoriale <b>378</b> - Data <b>14/06/2019</b>	

**OGGETTO:** DETERMINA A CONTRARRE - APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA CON INTERVENTI DI EDILIZIA CONVENZIONATA - SIG.RI AMBROSINO Paolo, Donato e Maurizio

L'anno **duemiladiciannove** il giorno **quattordici** del mese di **giugno** nella sede municipale, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge, il Responsabile del Settore **Ing. Salvatore PIZZI** nell'esercizio delle proprie funzioni,

### **Premesso:**

**Che** con Decreto Sindacale del 01/02/2019, prot.n. 0000960/2019 in pari data è stato nominato il sottoscritto, Ing. Salvatore PIZZI, Responsabile del IV Settore, Urbanistica - Ambiente e Patrimonio;

**Che** il responsabile del settore urbanistica presentava una relazione volta all'approvazione di uno schema di convenzione di cui all'art. 28 della legge n. 1150/1942, all'art. 8 della legge n. 10/1977 e artt. 18 e 28 - bis dpr n. 380/2001 per quanto concerne l'edilizia convenzionata in quanto il Comune di Deliceto è dotato di PRG vigente con l'individuazione di comparti di zona omogenea C e B ancora ineditati ma suscettibili di edificazione;

**Visto** l'art. 28 della legge n. 1150/1942 in materia di convenzioni di lottizzazione in virtù del quale i provvedimenti ampliativi sono subordinati alla stipula di una convenzione, approvata con deliberazione consiliare, da trasciversi a cura del proprietario, che preveda: la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria; l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; i termini non superiori ai dieci anni entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere;

congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;

**Vista** la Delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 31.07.2018 con la quale veniva approvato lo schema di convenzione allegato con il numero "1" per farne parte integrante e sostanziale nei limiti di compatibilità con le convenzioni tipo regionali ove presenti e in linea di massima e fermo restando gli accorgimenti di ordine tecnico necessari che possono essere apportati d'ufficio da parte del responsabile del settore urbanistica ovvero dall'ufficiale rogante al fine di rendere compatibile la stessa con la normativa vigente ovvero che rientrino nelle prerogative dirigenziali.

**Vista** la richiesta di Permesso a Costruire che la ditta fratelli AMBROSINO ha inoltrato in data 01/10/2013 n. prot. 10046 per i lavori di demolizione e ricostruzione di un fabbricato urbano abitativo bifamiliare ricadente in zona B4, con aumento volumetrico non superiore al 35% del volume esistente, ubicato nel Comune di Deliceto (FG) su un'area utile di mq 287, distinta nel catasto terreni al foglio 44 particelle 1451, 1454, 1455 e della particella n. 1456 del foglio n. 44 su cui insisteva il fabbricato in demolizione di mq. 99, e che per tale richiesta è stato rilasciato regolare Permesso di Costruire n.14 del 21.10.2014;

**Considerato che** i sig.ri:

AMBROSINO Paolo, nato a Foggia 11.10.1979, cod. fisc. MBRPLA79R11D643G, residente in Deliceto al vico II San Rocco n. 6;

AMBROSINO Donato, nato a Foggia il 16.08.1981, cod. fisc. MBRDNT81M16D643W, residente in Deliceto alla via Fontanelle n. 26;

AMBROSINO Maurizio, nato a Foggia il 30.11.1985, cod. fisc. MBMRZ85S30D643L, residente in Deliceto alla via Fontanelle n. 26;

intendono stipulare la convenzione urbanistica;

**Che** il responsabile del settore urbanistica ha appreso gli accorgimenti di ordine tecnico necessari, come deliberato dal Consiglio Comunale, al fine di rendere compatibile la stessa con la normativa vigente e alla fattispecie;

**Visto** il D. Lgs. 18 agosto 2000, n° 267 ed in particolare gli artt. 107 e 109;

**Visto** il regolamento sull'ordinamento generale degli Uffici e dei Servizi, approvato con delibera della G.C. n° 9 del 25/1/2011, modificato ed integrato con delibera della G.C. n° 82 del 3/7/2012;

**Visto** il Decreto del Sindaco del 01/02/2019, prot.n. 0000960/2019, con il quale si affida all'Ing. Salvatore PIZZI la responsabilità del IV Settore – Urbanistica, Ambiente e Patrimonio;

**Richiamati** l'art. 192, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i., e l'art. 32, comma 2, del D.Lgs. n.50/2016, che prescrivono l'adozione di apposita preventiva determinazione a contrattare indicante il fine che con il contratto si intende perseguire, il suo oggetto, la sua forma e le clausole ritenute essenziali, le modalità di scelta del contraente in conformità alle norme vigenti in materia di contratti delle pubbliche Amministrazioni e le ragioni che ne sono alla base;

**Ritenuto** altresì approvare lo schema di contratto di che trattasi in allegato alla presente;

**Visto** lo Statuto Comunale ed il vigente regolamento Comunale di Contabilità;

## **DETERMINA**

Per i motivi espressi in premessa e che qui si intendono integralmente riportati:

**Di accogliere** l'istanza per la stipula della convenzione urbanistica presentata dai signori:

AMBROSINO Paolo, nato a Foggia 11.10.1979, cod. fisc. MBRPLA79R11D643G, residente in Deliceto al vico II San Rocco n. 6;

AMBROSINO Donato, nato a Foggia il 16.08.1981, cod. fisc. MBRDNT81M16D643W, residente in Deliceto alla via Fontanelle n. 26;  
AMBROSINO Maurizio, nato a Foggia il 30.11.1985, cod. fisc. MBRMRZ85S30D643L, residente in Deliceto alla via Fontanelle n. 26;

**Di prendere atto** altresì, che può procedersi alla stipula del relativo atto a rogito di un Notaio di fiducia degli istanti;

**Dare atto** che l'Ing. Salvatore PIZZI, Responsabile del IV Settore, Urbanistica – Ambiente e Patrimonio, nominato con Decreto del Sindaco del 01/02/2019, prot.n. 0000960/2019, provvederà a sottoscrivere, ai sensi del D. Lgs. 18 agosto 2000, n° 267 in nome e per conto del Comune di Deliceto, il relativo atto notarile;

**Di prendere atto**, inoltre, che tutte le spese relative alla stipula sono a carico dei richiedenti, sig.ri AMBROSINO Paolo, Donato e Maurizio.

**Approvare** in ossequio a quanto disposto dagli artt. 192, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i., e 32, comma 2, del D.Lgs. n.50/2016, che prescrivono l'adozione di apposita preventiva determinazione a contrattare indicante il fine che con il contratto si intende perseguire, il suo oggetto, la sua forma e le clausole ritenute essenziali, le modalità di scelta del contraente in conformità alle norme vigenti in materia di contratti delle pubbliche Amministrazioni e le ragioni che ne sono alla base, secondo lo schema allegato alla presente per farne parte integrante e sostanziale.

La presente determinazione, anche ai fini della pubblicità degli atti e della trasparenza amministrativa, sarà pubblicata all'Albo Pretorio on-line di questo Comune, per gg. 15 consecutivi.

Trasmettere il presente provvedimento al sig. Sindaco e al sig. Segretario Comunale;

#### SCHEMA CONVENZIONE

Repertorio N.                      Raccolta N.

#### **CONVENZIONE URBANISTICA PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA PER INTERVENTI DI EDILIZIA CONVENZIONATA**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciannove, il giorno

del mese di

in Bovino, al Viale Giuseppe Di Vittorio n.9, piano primo, interno uno.

Innanzi a me Dott. GUSTAVO VASSALLI fu Diego, Notaio residente in Foggia, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera,

SONO COMPARSI:

da una parte:

1) **Ambrosino Paolo** nato a Foggia il giorno 11 ottobre 1979 con domicilio anche fiscale in Deliceto al Vico Il San Rocco n. 6, codice fiscale MBR PLA 79R11 D643G, il quale dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni;

2) **Ambrosino Donato** nato a Foggia il 16 agosto 1981 con domicilio anche fiscale in Deliceto alla Via Fontanelle n. 26, codice fiscale MBR DNT 81M16 D643W, il quale dichiara di essere di stato civile libero, non unito civilmente nè legalmente convivente;

3) **Ambrosino Maurizio** nato a Foggia il 30 novembre 1985 con domicilio anche fiscale in Deliceto alla Via Fontanelle n. 26, codice fiscale MBR MRZ 85S30 D643L, il quale dichiara di essere di stato civile libero, non unito civilmente nè legalmente convivente;

**in seguito denominati anche "proponenti";**

e dall'altra parte:

4) il **"Comune di Deliceto"**, con sede in Deliceto al Corso Regina Margherita n. 45, codice fiscale 80003310713, in persona dell'Ingegnere:

- **Pizzi Salvatore** nato a San Bartolomeo in Galdo (BN) il 25 settembre 1963 e domiciliato per la carica di cui infra presso la suindicata sede del Comune di Deliceto, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di Responsabile del Settore Tecnico - IV Settore: Urbanistica, Ambiente e Patrimonio di detto Comune, tale nominato con decreto sindacale del dì 1 febbraio 2019, e pertanto suo legale rappresentante, che interviene al presente atto ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del D.Lgs. 165/2001 e giusta i poteri ad esso attribuiti dall'art. 107, comma 3, lettera c), del D. Lgs. 267/2000, per dare esecuzione alla determinazione Numero Generale del e Numero Settoriale del del Responsabile competente di detto Comune presa ai sensi dell'articolo 192 del citato D.Lgs. 267/2000, in ossequio alla delibera del Consiglio Comunale di detto Comune del 31 luglio 2018 n. 25.

Io Notaio sono certo dell'identità personale dei comparenti i quali

PREMESSO CHE:

a) i costituiti Ambrosino Paolo, Ambrosino Donato e Ambrosino Maurizio dichiarano di essere proprietari esclusivi, in parti uguali tra loro, di quanto segue, sito nel Comune di Deliceto alla Via Fontanelle, e precisamente:

a.1) area estesa complessivamente metri quadrati 325 (trecentoventicinque), riportata nel Catasto Terreni del Comune di Deliceto come segue: foglio 44, particelle:

- n. 1451, di are 01 e ca 20, incolto sterile, senza redditi;

- n. 1454, di ca 72, incolto sterile, senza redditi;

- n. 1455, di are 01 e ca 33, incolto sterile, senza redditi;

a.2) area su cui insisteva un fabbricato che è stato demolito in virtù del permesso di costruire in prosieguo citato e sulla quale insiste un fabbricato in corso di costruzione in virtù del medesimo permesso di costruire; detta area di sedime è estesa metri quadrati 99 (novantanove) ed è riportata nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Deliceto al foglio 44, particella n. 1674, area

urbana, consistenza: 99 mq., Via Fontanelle n. SC (già individuata nel Catasto Terreni del Comune di Deliceto al foglio 44, particella n. 1456).

L'area di cui al punto a) di metri quadrati 325 (trecentoventicinque), sommata all'area di cui al punto b) di metri quadrati 99 (novantanove), costituisce un unico corpo esteso complessivamente metri quadrati 424 (quattrocentoventiquattro) e confina con proprietà Ambrosino, con altra proprietà dei proponenti, con proprietà del Comune di Deliceto, salvo altri;

b) i sopraindicati intervenuti proprietari proponenti dichiarano di avere la piena disponibilità degli immobili di cui innanzi e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;

c) che gli immobili di cui innanzi hanno, come sopra detto, una superficie totale territoriale di metri quadrati 424 (quattrocentoventiquattro) e nel vigente Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione del Consiglio comunale n. 111 in data 10 ottobre 1977, sono classificate come segue:

- zona omogenea "B – Residenziale attuale da ristrutturare" per una superficie di metri quadrati 158 (centocinquantotto);
- zona omogenea "S – Nuova viabilità" per una superficie di metri quadrati 25 (venticinque);
- zona omogenea "P – Parcheggio pubblico" per una superficie di metri quadrati 15 (quindici);
- zona omogenea "Va - Verde attrezzato" per una superficie di metri quadrati 226 (duecentoventisei);

d) sull'area gravano vincoli di natura ambientale idrogeologica in parte PG2 ed in parte PG3, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

e) i costituiti Ambrosino Paolo, Ambrosino Donato e Ambrosino Maurizio titolari del Permesso di costruire in prosieguo citato, in riferimento al Permesso stesso, devono impegnarsi ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati in base alla convenzione tipo approvata dalla Regione Puglia ai sensi dell'art. 8 della Legge 10/1977;

f) sull'area oggetto del Permesso non sono previste opere di urbanizzazione e per il permesso in questione la quota del contributo afferente gli oneri di urbanizzazione è stata determinata in euro 852,75 (euro ottocentocinquantadue e cent settantacinque), già versati, mediante bonifici, al servizio di Tesoreria del Comune di Deliceto, come dichiara l'Ing. Pizzi Salvatore, nella qualità e precisamente con parte dei seguenti bonifici postali:

## VISTI

g) la richiesta di Permesso a Costruire che i fratelli Ambrosino hanno inoltrato in data 1 ottobre 2013 n. prot. 10046 per i lavori di demolizione e ricostruzione di un fabbricato urbano abitativo bifamiliare ricadente in zona B4, con aumento volumetrico non superiore al 35% (trentacinque per cento) del volume esistente, ubicato nel Comune di Deliceto su un'area utile di metri quadrati 287 (duecentottantasette), individuata nel Catasto Terreni del Comune di Deliceto al foglio 44, fra la maggiore consistenza delle particelle nn. 1451, 1454 et 1455 e al foglio 44,

particella n. 1456, e che per tale richiesta è stato rilasciato dal Comune di Deliceto regolare Permesso di Costruire n. 14 del 21 ottobre 2014;

- h) 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;
- i) il combinato disposto dell'articolo 36 del Decreto Legislativo n. 50 del 2016;

TUTTO CIO' PREMESSO

CON IL PRESENTE ATTO

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

## **CAPO I**

### **ARTICOLO 1 - OBBLIGO GENERALE**

1. I proponenti, in relazione al fabbricato di cui al permesso di costruire in premessa citato, si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante in solido fino al loro completo assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.
2. E' esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente del Comune, tolleranza o silenzio di quest'ultimo, fatti salvi il caso di cui all'articolo 22.

### **ARTICOLO 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. I proponenti sono obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo sino al verificarsi delle condizioni di cui al successivo comma 3. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai proponenti 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, sino al verificarsi delle condizioni di cui al successivo comma 3.
3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai proponenti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

## **CAPO II**

### **ARTICOLO 3 – CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E COSTRUTTIVE DEGLI ALLOGGI**

1. Le caratteristiche tipologiche degli edifici e delle unità immobiliari sono quelle risultanti dal progetto edilizio allegato al permesso di costruire citato in premessa n. 14 del 21 ottobre 2014.
2. Le caratteristiche costruttive e di finitura degli alloggi devono prevedere obbligatoriamente:
  - a) l'utilizzo di tecniche costruttive, anche con utilizzo di materiale eco-compatibile, che garantiscano prestazioni energetico-ambientali nel rispetto dei parametri stabiliti dagli atti di indirizzo regionali e dalla normativa vigente. L'utilizzo delle tecniche costruttive ed il rispetto degli indici di prestazione energetica fissati dal Regolamento comunale "efficientamento energetico in edilizia" approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 27 febbraio 2012 sono certificati dal Direttore dei Lavori con la comunicazione di ultimazione dei lavori. Gli interventi devono essere realizzati da una ditta con iscrizione alla Cassa edile comprovata da

un regolare DURC. In mancanza di detti requisiti non è certificata l'agibilità, ai sensi del D.P.R. 380/2001, dell'intervento realizzato;

- b) il rispetto delle prescrizioni tecniche di cui al D.M. 236/1989, attuativo della Legge n. 13/1989 (Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati);
- c) la conformità alle norme sulle costruzioni in zona sismica.

Eventuali varianti interne, che dovranno essere autorizzate dal Comune e che comunque non potranno riguardare la classe di finitura degli alloggi, non modificano il costo di costruzione fissato in convenzione.

#### **ARTICOLO 4 – DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI**

1. Il prezzo iniziale di cessione degli alloggi ( $P_i$ ) da assumersi obbligatoriamente come limite massimo nei negozi di compravendita degli stessi è stabilito in euro 1.437,19 (euro millequattrocentotrentasette e cent diciannove) al metro quadrato (aggiornato con i coefficienti ISTAT a marzo 2019) per la superficie complessiva ( $S_c$ ). Tale costo deriva da indice e parametri relativi alla nuova costruzione previsti dalla deliberazione della G.R. n. 766 del 23 marzo 2010 pubblicata sul BURP n. 64 del 12 aprile 2010.
2. Il prezzo iniziale di cessione degli alloggi nella presente convenzione è suscettibile di periodiche variazioni con frequenza biennale in relazione agli indici ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula della convenzione stessa, applicando una percentuale di deprezzamento nella misura dello 0,5% (zero virgola cinque per cento) annuo nei primi dieci anni e dell'1% (uno per cento) annuo negli anni successivi.
3. Durante il periodo di validità della presente convenzione, i negozi di compravendita successivi al primo rimangono anch'essi assoggettati al regime previsto al presente ARTICOLO.

Ai fini della determinazione delle superfici e del calcolo della Superficie Complessiva da utilizzare per la verifica dei costi degli interventi di nuova Edilizia Residenziale, valgono le definizioni già contenute nel DM.LL.PP. 5 agosto 1994, alle quali si demanda.

Ai fini della determinazione delle superficie del calcolo della Superficie Complessiva da utilizzarsi per la verifica dei costi degli interventi di nuova Edilizia Residenziale, valgono le seguenti definizioni già contenute nel D.M. dei LL.PP. 5 agosto 1994:

*a) Superficie utile abitabile ( $S_u$ ):*

Si intende la superficie del pavimento degli alloggi misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre, degli ingombri di pilastro, di cave, di impianti. Rientra in tale superficie la proiezione orizzontale del vano scala degli alloggi duplex anche se in eccedenza rispetto al limite massimo della superficie utile abitabile. Per le nuove costruzioni la superficie utile massima abitabile, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, non deve essere superiore a metri quadrati 110 (centodieci). La superficie eccedente sarà a totale carico del Concessionario.

*b) Superficie non residenziale ( $S_{nr}$ ):*

Si intende la superficie risultante dalla somma delle superfici di pertinenza dell'alloggio, quali logge, balconi, cantinole o soffitte e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni d'ingresso, proiezioni orizzontali del vano scala (computate per ogni piano) e del vano ascensore, porticati liberi, volumi tecnici, centrali termiche, locali condominiali ed altri locali a servizio della residenza, misurati al netto dei muri perimetrali e di quelli interni. Tale superficie dovrà essere contenuta entro il 45% (quarantacinque per cento) della superficie utile abitabile

(Su). Tale limite del 45% (quarantacinque per cento) si intende non per singolo alloggio ma riferito alla somma delle superfici utili (Su) dell'organismo abitativo. Di tale 45% (quarantacinque per cento) almeno l'8% (otto per cento) dovrà essere utilizzato per cantinole e/o soffitte da realizzarsi ai piani terra o in seminterrato o in sottotetti con altezza media massima di 2 (due) metri lineari o al piano per soggetti portatori di handicap.

*c) Superficie parcheggi (S.p.):*

Si intende la superficie da destinare ad autorimesse o posti macchina coperti di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra. Tale superficie dovrà essere contenuta entro il 45% (quarantacinque per cento) della superficie utile abitabile. Tale limite del 45% (quarantacinque per cento) si intende non per singolo alloggio ma riferito alla superficie totale (Su) dell'organismo abitativo. La superficie per autorimesse o posti auto, ai sensi dell'art. 2 della Legge 122/1989, è stabilita nel limite minimo di 1 (uno) metro quadrato per ogni 10 (dieci) metri cubi di costruzione. Il costo di costruzione della parte eccedente la S.p. e la Snc - 45% (quarantacinque per cento) della Su - è a totale carico dell'operatore.

*d) Superficie complessiva:*

Si intende la superficie utile abitabile aumentata del 60% (sessanta per cento) della somma della superficie non residenziale e della superficie dei parcheggi:  $Sc = Su + 60\%(Snr + Sp)$ .

#### **ARTICOLO 5 – DETERMINAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE**

1. Il canone annuo di locazione viene per ora determinato nel modo seguente: per l'unità immobiliare ubicata al primo piano avente una superficie complessiva di metri quadrati 85,85 (ottantacinque virgola ottantacinque) in euro 3.701,48 (euro tremilasettecentouno e cent quarantotto) pari al 3% (tre per cento) del prezzo di cessione dell'alloggio;
  - per l'unità immobiliare ubicata al secondo piano avente una superficie complessiva di metri quadrati 93,50 (novantatre virgola cinquanta) in euro 4.031,32 (euro quattromilatrentuno e cent trentadue) pari al 3% del prezzo di cessione dell'alloggio, come sopra determinata, e sarà adeguato automaticamente alla percentuale che sarà fissata da leggi dello Stato.
2. Il canone di locazione è suscettibile di periodiche variazioni, con frequenza biennale, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula della convenzione stessa.

#### **ARTICOLO 6 – CALUSOLE PENALI per il CAPO II**

1. Non è consentita la locazione degli alloggi di cui alla presente convenzione prima dell'agibilità. In caso di inosservanza di tale pattuizione il concessionario sarà tenuto al pagamento di una penale pari al canone semestrale di locazione.
2. Il concessionario è tenuto al pagamento del contributo di cui all'art. 6 Legge 28 gennaio 1977 n. 10, in proporzione agli alloggi ceduti o locati in violazione dei patti convenzionali, qualora contravvenga alle pattuizioni di cui alla presente convenzione circa i prezzi di cessione ed i canoni di locazione degli alloggi.

#### **CAPO III**

#### **ARTICOLO 7 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI**

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di ricevimento, da parte dei proponenti, della comunicazione dell'avvenuta istruttoria favorevole per il rilascio del permesso di Costruire, intesa come esecutività del relativo provvedimento, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione.

2. Nel calcolo dei termini non sono computati i ritardi imputabili al Comune nella predisposizione della documentazione necessaria alla stipula della convenzione o per mettere a disposizione la propria organizzazione interna, compreso il soggetto competente alla firma.
3. Le opere relative alla viabilità devono essere ultimate prima della SCIA per l'agibilità anche parziale almeno per quanto riguarda la transitabilità delle strade, anche in assenza della loro pavimentazione.
4. Tutte le opere di urbanizzazione, se esistenti, come successivamente descritte, devono essere ultimate prima del conseguimento dell'agibilità, anche parziale, degli alloggi costruiti.
5. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione primaria, se previste, devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi atto di assenso o della presentazione delle denuncia di inizio attività relativi agli interventi previsti dal piano attuativo almeno per il tratto al servizio del singolo intervento. La realizzazione delle predette opere di urbanizzazione primaria deve avvenire con regolarità e continuità prima della costruzione o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse. Nessun atto di assenso può essere rilasciato e nessuna denuncia di attività può avere efficacia se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte al servizio dell'intervento richiesto.
6. Il grado di avanzamento delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi, deve avvenire in modo da assicurare la piena funzionalità ed agibilità degli edifici prima della utilizzazione di questi. Nessun edificio può essere usato o ritenuto agibile qualora sia carente di uno o più di uno dei servizi pubblici garantiti dalle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo.
7. 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 proponenti devono aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato le denunce di inizio attività/scia per la completa edificazione degli interventi previsti dal piano attuativo.
8. La durata di validità della presente convenzione è fissata in anni 20 (venti).

#### **ARTICOLO 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

1. Non sono previste nel presente intervento opere di urbanizzazione primaria.

#### **ARTICOLO 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

1. Lo strumento urbanistico generale non prevede nel comparto la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.

#### **ARTICOLO 10 - OPERE DI ALLACCIAMENTO DELLA ZONA AI PUBBLICI SERVIZI**

1. Il piano dei servizi e alcun altro strumento di pianificazione o programmazione del Comune non prevedono la realizzazione, il potenziamento o l'estensione di servizi pubblici a rete, comprese opere di viabilità, funzionali all'allacciamento del comparto ai pubblici servizi. Le reti dei pubblici servizi, come comprovato da apposita relazione tecnica approvata unitamente al piano attuativo comunale, non necessitano di estensioni, ampliamenti o potenziamenti funzionali all'allacciamento del comparto.

#### **ARTICOLO 11 - OPERE DA ESEGUIRE QUALI OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI**

1. Non sono previste opere addizionali.

#### **ARTICOLO 12 - OPERE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE**

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive dei proponenti 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 planovolumetrico, da chiudere con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;
- b) passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
- c) posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
- d) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;
- e) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
- f) 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.

#### **ARTICOLO 13 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

1. Non sono previste opere di urbanizzazione primaria a carico dei proponenti.

#### **ARTICOLO 14 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

1. Non sono previste opere di urbanizzazione secondaria a carico dei proponenti.

#### **ARTICOLO 15 - ESECUZIONE DELLE OPERE OGGETTO DI OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI**

1. Non sono previste opere oggetto di obbligazioni addizionali.

#### **ARTICOLO 16 - DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI**

1. Ai sensi del Piano dei Servizi integrante il vigente strumento urbanistico generale non vi sono aree per attrezzature e servizi pubblici che competono il Permesso di Costruire n. 14 del 21 ottobre 2014.

#### **ARTICOLO 17 - MONETIZZAZIONE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI NON CEDUTE**

1. Le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al Permesso di Costruire sono direttamente monetizzate nella misura:

- nuova viabilità metri quadrati 25 (venticinque);
- parcheggio pubblico metri quadrati 15 (quindici).

Mentre risultano già monetizzate le seguenti aree:

- parcheggio esclusivo metri quadrati 81 (ottantuno);
- verde attrezzato metri quadrati 21 (ventuno).

#### **ARTICOLO 18 - OBBLIGHI PARTICOLARI**

1. Non vi sono obblighi particolari.

## **ARTICOLO 19 - IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI**

1. La presente convenzione non prevede importi a garanzia.

## **ARTICOLO 20 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i proponenti possono presentare le domande per ottenere l'agibilità degli interventi in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano attuativo, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.
2. L'efficacia dei permessi di costruire o delle denunce di inizio 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. 380/2001.
3. Per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del termine di cui all'articolo 7, comma 7, gli oneri di urbanizzazione, pari a euro 852,75 (euro ottocentocinquantadue e cent settantacinque) sono stati già versati alla Tesoreria del Comune di Deliceto.

## **ARTICOLO 21 - VARIANTI**

1. E' consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planovolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano attuativo, 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 attuativo 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 attuativo, 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 attuativo, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione, e a condizione che non siano ridotti gli spazi pubblici o di uso pubblico già adibiti a parcheggio, verde o spazi di manovra;
  - 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.
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, o le varianti aventi per oggetto edifici con destinazione diversa ai sensi dell'articolo 22, 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 attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato.
5. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

## **ARTICOLO 22 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA**

1. Qualora su parte dell'area inclusa nel piano attuativo siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente a quel momento, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo atto di assenso o di presentazione della denuncia di inizio attività sono reperite le aree per attrezzature e servizi pubblici nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quanto precedentemente previsto per il dimensionamento del piano attuativo.
2. E' facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato. L'importo della monetizzazione è versato prima del rilascio dell'atto di assenso o prima del trentesimo giorno dalla presentazione della denuncia di inizio attività.
3. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree per attrezzature e servizi pubblici in eccedenza, con conguaglio a favore dei proponenti, non si procede ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione. Ciò sia in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione che per il divieto alla diminuzione degli spazi ad uso pubblico, nonché in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti dalla collettività rappresentata dal Comune in seguito alla stipula della convenzione.
4. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai mutamenti di destinazione d'uso, anche senza opere di modificazione o aggiuntive, compatibili con la normativa urbanistica vigente, relativi ad edifici in corso di costruzione o già ultimati, che siano richiesti, rilevati o comunque effettuati nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori assentiti.

## **ARTICOLO 23 - CESSIONI E ASSERVIMENTI GRATUITI DI AREE AL COMUNE**

1. Non sono previsti asservimenti e cessioni gratuite di aree per urbanizzazioni primarie e aree per attrezzature e servizi pubblici in quanto oggetto di monetizzazione come stabilito al precedente ARTICOLO 17.

## **ARTICOLO 24 - CONTROVERSIE**

1. La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per la Puglia, sede/sezione di BARI.
2. In deroga a quanto previsto al comma 1, qualora la controversia attenga a diritti soggettivi, la competenza è devoluta ad un collegio arbitrale, ai sensi dell'articolo 12 del Decreto Legislativo 2 luglio 2010 n. 104.

## **ARTICOLO 25 - SPESE**

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali ed 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 proponenti.

## **ARTICOLO 26 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI**

1. I proponenti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. I proponenti autorizzano il Dirigente dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare alla trascrizione della presente convenzione affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

----- Ove possa occorrere, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 si allega al presente atto sotto la lettera "A" il certificato di destinazione urbanistica di tutta

l'area descritta nella premessa di quest'atto, contenente le relative prescrizioni urbanistiche, rilasciato dal responsabile del competente Ufficio del Comune di Deliceto in data

ed al riguardo i signori Ambrosino Paolo, Ambrosino Donato e Ambrosino Maurizio nonché l'Ing. Pizzi Salvatore, nella qualità, dichiarano che dalla suddetta data di rilascio di tale certificato, sino ad oggi, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Al presente atto si applica il trattamento tributario di cui all'art. 32, comma 2, del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601, richiamato dall'art. 20 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10.

Le parti, come sopra costituite e rappresentate, danno atto di essere state informate delle norme sulla tutela della riservatezza dei dati personali e di voler consentire, come acconsentono, e pertanto di voler autorizzare, come autorizzano, l'intero trattamento dei dati personali per tutti i fini di legge, le comunicazioni a tutti gli uffici competenti e la conservazione dei dati.

I comparenti, per avere i requisiti di legge, mi dispensano espressamente dalla lettura dell'allegato.

Il presente atto, in parte scritto a macchina da persona di mia fiducia ed in parte scritto a mano da me Notaio, e' stato da me Notaio letto ai comparenti che lo approvano e lo dichiarano conforme alla loro volonta'.

Occupa il presente atto facciate venticinque e quanto della presente ventiseiesima facciata di fogli sette e viene sottoscritto alle ore

<b>IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO</b>	<b>IL RESPONSABILE DEL SETTORE</b>
F.to	F.to Ing. Salvatore PIZZI



# COMUNE DI DELICETO

PROVINCIA DI FOGGIA

Corso Regina Margherita, 45 - Tel. 0881967411 - Fax 0881967433 - Email: info@comune.deliceto.fg.it - www.comune.deliceto.fg.it

Determina n. 586 del 14/06/2019

## **PUBBLICAZIONE ALL'ALBO PRETORIO (N. \_\_\_\_\_)**

La presente determinazione, ai fini della pubblicità degli atti amministrativi e della trasparenza dell'azione amministrativa, è pubblicata all'albo pretorio dell'Ente per quindici giorni consecutivi a partire dal \_\_\_\_\_

**ADDETTO ALLE PUBBLICAZIONI**

Deliceto, li

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE, IN CARTA LIBERA AD USO AMMINISTRATIVO.

Deliceto, li

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE**

Ing. Salvatore PIZZI