

COMUNE DI COPERTINO



PIANO DI LOTTIZZAZIONE FORMAZIONE SUB COMPARTO 14 A

Proprietà': DE PALMA

Progetto: **PELLEGRINO & ASSOCIATI S.r.l.**
Lecce, Piazza Mazzini, 64

All. C

Schema di Convenzione
adeguato alla D.C.C. n° 32 del 16.10.18

FEBBRAIO 2014

Agg. Febbraio 2021



CITTA' DI COPERTINO

**SCHEMA DI CONVENZIONE CON IL COMUNE DI COPERTINO
PER L'URBANIZZAZIONE DEL SUB COMPARTO 14 A DI
P.R.G. LOCALITA' PER IMPORTO LAVORI INFERIORE ALLA
SOGLIA DI CUI ALL'ART.35 co.1 lett. a) D.Lgs. 50/2016 - PROPRIE-
TA' F.LLI DE PALMA**

L'anno duemila_____ il giorno _____del
mese di _____ in _____dinanzi a me *Notaio*
_____ ufficiale rogante/ Notaio_____

iscritto al Collegio Notarile di _____, sono presenti:

1) il sig. _____, nato a
_____ il _____ nella qualità di
_____ del Comune di Copertino domici-
liato in ragione della carica presso la Sede Municipale del Settore
_____ in Copertino, il quale interviene nel presente atto
non in proprio, bensì ai sensi dell'art.107 del D.Lgs. n.267/2000, in nome, per
conto e nell'interesse del Comune di Copertino che rappresenta, con codice
fiscale _____;

2) il sig. _____, nato a _____
il _____ residente in _____ alla via _____
il quale interviene nel presente atto in qualità di _____ del-
la ditta _____ con sede in _____ alla via
_____, C.F. _____ e tanto legit-
timato da _____;



delle cui identità personale e qualità sono certo, stipulano quanto segue.

PREMESSO

- che i sigg.ri _ Fabrizio, Gaetano e Michele DE PALMA _ sono proprietari dei terreni ricadenti nel comprensorio (comparto n14A ubicato in Copertino alla via _____ della superficie di circa mq 20.851 distinti in catasto terreni al foglio 18 p.lla 1282 _ meglio identificato nella planimetria allegata alla Tav 1 e confinate con _____

- che il comprensorio (o le aree) ha nel vigente P.R.G. destinazione Zona Omogenea C3

- che in conformità agli artt. 2.6,9 e 11 delle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico generale vigente, i proprietari hanno presentato un Piano di lottizzazione inteso a realizzare un intervento di edilizia residenziale in armonia con le vigenti norme di leggi statali e regionali;

- che detto Piano / progetto ha riportato il parere favorevole della Commissione Tecnica Consultiva nella seduta del _____;

- che lo strumento attuativo previsto dal P.R.G. (Piano di Lottizzazione- Piano Particolareggiato) è stato adottato dal Consiglio Comunale/Giunta Comunale con deliberazione n° _____ del _____ e, dopo il deposito e le rituali pubblicazioni, è stato approvato dallo stesso Consiglio Comunale/Giunta Comunale con deliberazione n° _____ del _____ esecutiva il _____

;

- che il progetto preliminare, prodotto unitamente agli altri elaborati dello



strumento attuativo approvato in Consiglio Comunale/Giunta Comunale, ana-

logamente a quello definitivo, elaborato ai fini della sottoscrizione della pre-

sente convenzione e previamente approvato dalla Giunta Comunale, prevede,

altresì, la realizzazione a spese dei proprietari, delle opere di urbanizzazione

primaria di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 35 co. 1 lett. a, la cui

esecuzione diretta, sulla base delle previsioni normative di cui all'art. 36

comma 4, è demandata all'art. 16, comma 2 bis, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380

e s.m. e i. – Testo Unico Edilizia – a carico del titolare del permesso di co-

struire, se in possesso dei necessari requisiti di qualificazione, oppure da

soggetto in possesso dei predetti requisiti, scelto dal titolare del permesso di

costruire, senza che trovi applicazione il D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50 – Codice

dei Contratti Pubblici;

- che, pertanto, fanno parte integrante del presente atto i seguenti atti e docu-

menti ***anche se a questo atto non tutti allegati:***

a) progetto urbanistico del comprensorio (Piano di Lottizzazione con-
venzionata o Piano Particolareggiato) _____

oggetto della presente convenzione, approvato dal GC/CC con deliberazione

n° _____ del _____ costituito dagli allegati che di se-
guito si riportano:

TAV.1 Stralcio P.R.G. Planimetrie ridotte alla scala delle tavole di P.R.G.

Stralcio Planimetria catastale Rappresentazione del P.d.L. su mappa catastale

TAV.2 Ortofotopiano e -Documentazione fotografica

TAV.3 Planimetria di progetto Attribuzioni lotti e volumetrie - 1:1000

Progetto di P.d.L. su ortofotopiano

TAV.4 Tipi Edilizi /1:300



TAVV.5 Reti Infrastrutturali :

Tav. 5a Rete stradale –Sezioni – Elementi di arredo urbano

Tav. 5b Rete Fognante acque nere e rete idrica -

Tav. 5c Rete Acque bianche

Tav. 5d Rete Elettrica e Pubblica Illuminazione

Tav. 5e Rete telefonica –rete gas metano

TAV .6 Reti Infrastrutturali : ubicazione eventuali impianti trattamento

acque meteoriche e reflue

All.A Relazione - Relazione finanziaria

All.B Norme Tecniche di Attuazione

All.B 1 Integrazione alle Norme Tecniche di Attuazione tratte dal Rapporto

Ambientale

All.C Schema Convenzione

Verifica di Assoggettabilità a VAS-

b) progetto definitivo delle opere di urbanizzazione, redatto ai sensi dell'art.

23 D.Lgs. 50/2016, corredato di nulla-osta favorevole _____ della Com-

missione Tecnico Consultiva espresso in data _____ ed approvato

dall'Amministrazione Comunale con delibera G.C. n. _____ del

_____, composto dai seguenti elaborati:

- Relazione descrittiva

- Relazioni geologica, geotecnica, idrologica, idraulica, sismica

- Relazioni tecniche specialistiche

- Rilievi planoaltimetrici

- Elaborati grafici:



Tav. _____

Tav. _____

Tav. _____

- Calcoli preliminari delle strutture e degli impianti

- Disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici

- Computo metrico estimativo

- Quadro economico

- Schema contratto di appalto

c) titolo comprovante la proprietà o la disponibilità legale delle aree.

[d) atto notarile _____, rogato in data _____, con cui i lottizzanti hanno provveduto all'istituzione del Consorzio ai sensi della normativa urbanistica; (solo in presenza di un Consorzio Costituito)]

e) certificato di destinazione urbanistica.

Tutto ciò premesso, considerato e descritto da valere come parte integrante del presente atto, le parti come innanzi costituite, convengono quanto segue.

ART. 1

OGGETTO DELLA CONVENZIONE

Con il presente atto i lottizzanti come sopra costituiti cedono al Comune di Copertino, come sopra rappresentato, le aree come identificate nei successivi artt. 3 e 17 che i cedenti garantiscono libere da pesi, vincoli, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria nonché la successiva edificazione

La lottizzazione delle aree avverrà in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico generale vigente, in conformità alle norme di cui alla



presente convenzione, nonché in conformità alle previsioni delle planimetrie
allegate che fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Tutte le aree, edifici, manufatti ed impianti rimangono vincolati alle
destinazioni e modalità di utilizzazione indicate negli allegati

_____.

A fronte degli obblighi assunti da
_____ che d'ora in poi saranno

indicati come "lottizzanti" con la presente convenzione, essi sono esonerati –
parzialmente o totalmente - dalla corresponsione, ai sensi dell'art. 16 del
D.P.R. 380/2001 e s. m. i. , in sede di rilascio dei permessi di costruire, del
contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione limitata-
mente alla quota parte relativa alla urbanizzazione primaria.

Qualora l'importo dei lavori posti a scomputo sia inferiore al contributo per
oneri di urbanizzazione primaria dovuto all'Amministrazione Comunale, i
"lottizzanti", o loro aventi causa a qualsiasi titolo, dovranno corrispondere
alla medesima la differenza.

Tale versamento avverrà all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire,
secondo quanto stabilito ai successivi articoli 4 e 6 .

ART. 2

NOMINA RAPPRESENTANTE

Per quanto attiene i rapporti con il Comune, relativi alla presente con-
venzione, i lottizzanti nominano loro unico rappresentante il Sig.
_____ con domicilio eletto in
_____ via _____ il tutto



in conformità dell'allegata procura per atto notaio

_____ rogata

il _____ rep. n. _____

contenente l'obbligo del rappresentante stesso di assolvere l'incarico fino a quando non venga, eventualmente, sostituito con apposita procura da altro rappresentante.

La sostituzione dovrà in ogni caso essere tempestivamente notificata al Comune.

ART. 3

OPERE DI URBANIZZAZIONE

I lottizzanti _____
proprietari dei terreni (costituenti il comparto unitario) indicati in premessa, con il presente atto cedono gratuitamente e contestualmente alla sottoscrizione del presente atto al Comune tutte le aree occorrenti per l'urbanizzazione del comprensorio medesimo, come indicate nel piano di lottizzazione approvato e individuate nella tavola 3 , della superficie complessiva di **mq 13.612** di cui **mq. 4026 per urbanizzazione primaria e mq. 9856 per urbanizzazione secondaria**

Essi lottizzanti hanno esibito il certificato di destinazione urbanistica avanti allegato sotto la lettera "_____" rilasciato in data _____ dai competenti Uffici e dichiarano che dalla data del suo rilascio ad oggi non sono intervenute modifiche negli strumenti urbanistici vigenti o adottati.

I lottizzanti medesimi si impegnano per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, in attuazione del progetto definitivo/esecutivo come sopra approvato, nonché in conformità alle disposizioni particolari contenute nei succes-



sivi articoli, alla realizzazione a loro cura e spese, secondo le modalità di cui all'art. 16, comma 2 bis, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, delle opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore importo inferiore alla soglia di cui all'art. 35 co. 1 lett. a, nonché alla manutenzione ed alla cessione delle medesime, come appresso indicato:

1) Urbanizzazione primaria:

- a) costruzione della rete stradale, spazi di sosta e parcheggi pubblici relativi al comprensorio;
- b) costruzione degli impianti di acqua potabile e di irrigazione;
- c) costruzione di tutte le opere di fognatura (nera e bianca), atte ad assicurare un corretto allontanamento delle acque usate, in conformità alle disposizioni dell'Ufficiale Sanitario competente e degli Uffici Tecnici Comunali;
- d) costruzione della rete di distribuzione dell'energia elettrica per uso privato;
- e) costruzione dell'impianto di pubblica illuminazione della rete stradale anzidetta e degli altri spazi destinati all'uso pubblico;
- f) costruzione rete di distribuzione del gas;
- g) costruzione della rete telefonica;
- h) sistemazione degli spazi di verde pubblico attrezzato indicati nella planimetria in scala 1:500 _____
(tav. n. _____);
- i) cessione, senza corrispettivo, al Comune, o ad altro Ente o Azienda interessati, delle opere, impianti, manufatti, ecc. specificati nelle precedenti lettere a), b), c), d), e), f), g), h);
- l) manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree, opere, impianti,



manufatti, ecc. già specificati nelle precedenti lettere a), b), c), d), e), f), g), h)

fino al termine **di 2 (due) anni a decorrere dalla data di approvazione del collaudo definitivo**, ferme restando le responsabilità di cui all'art. 1669 del

Codice Civile.

Per consentire al Comune la realizzazione secondaria i comparenti
_____ cedono, senza corrispettivo, al Comune le aree appres-
so indicate:

2) Urbanizzazione secondaria:

a) Mq. 8886 per la realizzazione di aree per verde pubblico, viali pedonali
e spazi di aggregazione

b) Mq. 970 per la realizzazione parcheggi pubblici

c) area per la realizzazione di _____
_____ per mq. _____

**TOTALE AREE DA CEDERE MQ mq 13.612 (mq. 4026 per urbaniz-
zazione primaria e mq. 9856 per urbanizzazione secondaria**

**Le aree cedute al Comune con il presente atto restano nel
possesso esclusivo dei lottizzanti al fine della esecuzione delle opere di
urbanizzazione primaria; i lottizzanti medesimi restano responsabili
delle suddette aree nonché delle opere realizzate sulle stesse, da trasferire
a loro volta al Comune ad avvenuta ultimazione e collaudo definitivo.**

ART. 4

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

I lottizzanti si impegnano all'esecuzione diretta di tutte le opere di
urbanizzazione primaria all'interno del comparto oggetto della presente
convenzione in esecuzione dei progetti definitivi/esecutivi delle opere stesse



previste nel piano urbanistico richiamato in premessa ed allegato al presente atto.

L'ammontare delle opere di urbanizzazione primaria desunto dai computi metrici di cui alla progettazione definitiva o esecutiva, sono stati approvati dal Comune , con riferimento al precedente art.3, paragrafo 1) è il seguente:

opera _____ per € _____

opera _____ per € _____

opera _____ per € _____

opera _____ per € _____

opera _____ per € _____

opera _____ per € _____

opera _____ per € _____

Totale pari a € _____

=====

Qualora l'importo dei lavori posti a scomputo (come sopra quantificato) sia inferiore al contributo per oneri di urbanizzazione primaria dovuto all'Amministrazione Comunale, i "lottizzanti", o loro aventi causa a qualsiasi titolo, dovranno corrispondere alla medesima la differenza.

In tal caso, dall'importo totale del contributo dovuto , saranno portati in detrazione gli importi sopra riportati , per cui si avrà :

Contributo dovuto € _____ (A) _____ - _____ (B) _____ = € _____ (C) _____

Conseguentemente, l'importo residuo dovuto per opere di urbanizzazione primaria resta determinato in € _____ (C) _____ con un'incidenza di € _____ per metro quadrato di superficie utile.



La quota di contributo come sopra determinata (da verificare in sede

di progettazione esecutiva) verrà corrisposta prima del rilascio di ogni permesso di costruire nella misura di € _____ per metro quadrato di superficie utile o nell'eventuale maggiore importo vigente all'atto del rilascio del titolo autorizzativo.

I lottizzanti restano comunque obbligati a realizzare per intero tutte le opere di urbanizzazione primaria ricadenti nel comparto d'intervento, indipendentemente dal reale costo delle medesime in quanto la quantificazione che precede, ancorché congrua alla data di formulazione dei progetti, serve a determinare l'importo della fidejussione bancaria e/o assicurativa di cui al successivo art. 21 a garanzia della totale e corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione in parola.

La polizza in ogni caso devono contenere specifica clausola che impegna l'istituto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, con la esclusione del beneficio di cui all'art. 1944 del Codice Civile e che il fidejussore resta vincolato fino ad espressa dichiarazione liberatoria da parte dell'Amministrazione Comunale.

Qualora nelle immediate adiacenze del comparto, non esistano collettori cittadini a cui allacciare le reti da realizzare, né sia stata prevista la loro attuazione da parte dell'Amministrazione Comunale nella programmazione delle OO.PP., restano altresì a totale carico dei lottizzanti, oltre alle opere innanzi individuate e ricomprese nel comparto d'intervento, tutti gli oneri relativi all'eventuale realizzazione mediante prolungamento e/o adeguamento delle reti cittadine, nonché la creazione di cabine di trasformazione o riduzione, impianti di sollevamento, impianti di depurazione e comunque tutto quanto



necessario per rendere il comparto collegato ed autonomo rispetto alle reti cittadine.

La progettazione definitiva relativa alle suddette opere esterne al comparto dovrà essere redatta unitamente alla progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione primaria ricadenti nell'area d'intervento (pur se distinta dalla stessa, anche sotto l'aspetto finanziario) e sarà soggetta alle medesime prescrizioni e modalità di attuazione contenute nei successivi articoli in relazione alle opere di urbanizzazione primaria.

ART.5

PROGETTAZIONE DEFINITIVA ED ESECUTIVA

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Nei casi in cui, ai fini dell'approvazione del piano attuativo, sia stata prodotta la progettazione preliminare, la successiva fase di redazione del progetto "definitivo" e/o "esecutivo", dovrà necessariamente precedere la sottoscrizione della presente convenzione – come richiamato alla lettera *b*) di cui in premessa "documentazione da allegare alla convenzione".

Nel caso in cui, in alternativa alla progettazione preliminare, ai fini dell'approvazione del piano attuativo, sia stata prodotta direttamente la progettazione "definitiva", l'affidamento della successiva progettazione esecutiva è sottratta alla disciplina del Codice degli Appalti.

In entrambi i casi non si configura l'elemento della onerosità e, pertanto, il valore della progettazione non rientra nella quantificazione economica delle opere da scomputare.

ART. 6



OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Il contributo di urbanizzazione secondaria sarà corrisposto in sede di rilascio dei relativi permessi di costruire, secondo gli importi vigenti.

ART. 7

DESTINAZIONI URBANISTICHE E NORME EDILIZIE

La superficie del comparto in oggetto, secondo il progetto urbanistico esaminato favorevolmente dalla Commissione Tecnica Consultiva/Commissione Urbanistica Consiliare nella seduta del _____, approvato dal GC/CC con deliberazione n° _____ del _____ ed allegato alla presente, si articola nelle seguenti zone:

A) zone destinate all'edificazione privata della superficie di complessivi mq. 6969 per mc. 16680_;

B) zone destinate a verde pubblico attrezzato e aree stradali e parcheggi pubblici della superficie di complessivi circa mq. 4026;

C) zone destinate ad opere di urbanizzazione secondaria mq. 9856

TOTALE MQ. 20851 TOTALE MC. 16.680

ART.8

ESECUZIONE E VIGILANZA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E

CONTRIBUTO PER I COSTI SOSTENUTI DALL'AMMINISTRAZIONE

COMUNALE

I lottizzanti si obbligano a realizzare a loro cura e spese le opere di urbanizzazione di cui ai precedenti artt. 3 e 4 secondo i **progetti esecutivi**, redatti in conformità delle vigenti disposizioni di legge in materia di Opere Pubbliche, che dovranno aver ottenuto tutte le approvazioni degli Uffici competenti ed i permessi di costruire, nei casi previsti, saranno rilasciati ai



sensi dell'art. 17, punto 3, lett. c) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 16, comma 2 bis, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m. e i., i lottizzanti si obbligano all'esecuzione diretta delle opere di **urbanizzazione primaria** di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 35, comma 1, lettera a) del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 nelle modalità previste dal Codice dei Contratti;

Il privato quale titolare "diretto" della funzione di stazione appaltante, a fronte dell'obbligo di realizzare per intero tutte le opere di urbanizzazione ricadenti nel comparto, indipendentemente dal reale costo delle medesime e quindi accollandosi anche eventuali maggiori oneri, resta beneficiario degli eventuali risparmi di spesa conseguiti in sede di gara.

Tutte le opere di **urbanizzazione primaria** dovranno essere eseguite sotto l'alta sorveglianza tecnica dell'Ufficio Lavori Pubblici e degli altri Enti interessati, i cui funzionari, demandati alla verifica delle opere, dovranno avere libero accesso ai relativi cantieri.

La data dell'inizio delle opere dovrà essere comunicata all'Amministrazione Comunale nonché agli altri Enti interessati a mezzo raccomandata, con un preavviso di almeno 10 giorni.

Analogamente alla progettazione definitiva ed esecutiva, qualsiasi variante in corso d'opera dovesse rendersi necessaria dovrà preventivamente essere approvata dall'Amministrazione Comunale.

La ditta lottizzante _____, richiedente il permesso di costruire, contestualmente al ritiro del titolo abilitante la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, dovrà corrispondere al Comune una somma pari all'1,5% (unovirgolacinque per cento) dell'importo delle



opere, a titolo di contributo per i costi e i compensi sostenuti dall'Amministrazione Comunale e connessi alle attività e agli incarichi del Responsabile del Procedimento.

Qualora si rendessero necessarie varianti al progetto delle opere suddette comportanti un aumento del costo delle stesse, la ditta richiedente il permesso di costruire dovrà provvedere al versamento dell'eventuale differenza rispetto alla percentuale di cui al precedente comma, prima del rilascio del certificato di collaudo definitivo.

ART. 9

DIREZIONE DEI LAVORI E COLLAUDO DELLE OPERE

In riferimento alle opere di cui ai precedenti artt. 3 e 4, spetta ai titolari del piano attuativo la nomina del direttore dei lavori, dei collaudatori statici ed in corso d'opera e del coordinatore della sicurezza; di tali nomine deve esserne data formale comunicazione all'Amm.ne Com.le.

Onde garantire la corretta esecuzione dell'opera, i lottizzanti si impegnano a versare, contestualmente alla sottoscrizione del presente atto, l'importo di €....., determinato in conformità al DM 143/2013, per garantire all'Amministrazione Comunale la copertura finanziaria per l'individuazione di soggetto qualificato a cui affidare le operazioni di collaudo tecnico amministrativo.

Spettando al Comune l'approvazione degli atti di collaudo, propedeutici all'acquisizione gratuita delle opere al relativo patrimonio indisponibile, le operazioni di collaudo dovranno essere eseguite in presenza, in qualità di osservatore, di un tecnico nominato dall'Amm.ne Com.le.

Il collaudo definitivo dovrà essere iniziato entro 3 mesi dal



ricevimento della lettera raccomandata attestante l'ultimazione dei lavori e dovrà essere approvato dal Comune entro 9 mesi dall'inizio. In ogni caso i lottizzanti sono tenuti a favore del Comune, per le opere ed i manufatti suindicati, alla garanzia ed agli obblighi disciplinari dagli artt. 1667, 1668, 1669, Cod. Civ..

Le opere ed i manufatti di cui al presente articolo saranno consegnate al Comune con formale verbale di consegna, entro il termine di 30 giorni dalla scadenza del periodo di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'art. 3, lettera h) paragrafo 1) e lettera b) paragrafo 2) e saranno immessi nel demanio e nel patrimonio indisponibile del Comune.

ART. 10

RETE STRADALE

Le strade e i parcheggi pubblici di cui al paragrafo 1) lettera a) dell'art. 3 dovranno essere costruite secondo i progetti di cui al precedente articolo 5 e secondo le norme tecniche di esecuzione ed in modo da garantire agibilità sicurezza di traffico, rapido deflusso delle acque piovane, tenuto conto della rete viaria esistente allo stato di fatto e degli insediamenti urbani presenti sul territorio.

Fino al momento della consegna totale o parziale al Comune, la rete stradale sarà soggetta al regime previsto dalle disposizioni legislative e regolamentari per le strade private gravate da servitù di pubblico transito.

Il trasferimento della rete stradale è regolata dalle disposizioni contenute nel successivo art .17.

La manutenzione ordinaria e straordinaria rimarrà a carico dei lottizzanti fino al termine di ***due anni*** a decorrere **dal collaudo definitivo**



delle opere e, comunque, fatto salvo ed impregiudicato quanto previsto dall'art.1669 del Codice Civile.

ART. 11

IMPIANTI DI ACQUA POTABILE E DI IRRIGAZIONE

A) Impianti per l'acqua potabile.

I lottizzanti provvederanno a loro spese sulla base di progetto esecutivo, redatto con le modalità di cui al precedente art. 5, alla realizzazione della rete di distribuzione dell'acqua potabile, di cui al precedente art.3, paragrafo 1) lett.b), occorrente ai bisogni della popolazione ed al collegamento della rete stessa con gli altri impianti primari.

Il progetto di cui sopra deve, in ogni caso, riportare la preventiva approvazione dell'Ufficiale Sanitario, degli Uffici Comunali competenti e dell'AQP.

Dalla rete di distribuzione dell'acqua potabile dovranno essere derivati, a spese dei comparenti, idranti antincendio nei punti che verranno eventualmente stabiliti dai Vigili del Fuoco.

L'esecuzione dei lavori sarà effettuata con le modalità di cui al precedente art. 8 sotto l'alta sorveglianza dell'Ufficio Lavori Pubblici.

A lavori ultimati sarà redatto, in conformità a quanto previsto all'art.9, il collaudo definitivo alla presenza del Responsabile dell'U.O. Lavori Pubblici che procederà alla successiva approvazione.

Tutte le opere realizzate verranno *trasferite* senza corrispettivo all'Ente distributore interessato.

ART.12

RETI FOGNANTI E IMPIANTO DI DEPURAZIONE



Per quanto riguarda gli impianti di cui al paragrafo 1) lettera c)

dell'art. 3, i lottizzanti assumono i seguenti impegni:

A) Rete di fognatura nera

Provvederanno a loro cura e spese alla realizzazione della rete di fognatura nera a servizio dell'intero comparto, non solo con riferimento ai lotti edilizi, ma anche alle opere pubbliche che nel tempo l'Amministrazione potrà insediare.

La realizzazione dovrà avvenire sulla base di progetto esecutivo redatto a spese dei lottizzanti ed approvato dall'Amm.ne Com.le.

Tale progetto deve in ogni caso, riportare la preventiva approvazione dell'AQP.

L'esecuzione dei lavori sarà effettuata tramite l'Ente distributore interessato (AQP) o, qualora questo lo consenta, con le modalità di cui ai precedenti artt. 8 e 9.

Tutte le opere eseguite verranno *trasferite* senza corrispettivo all'Ente interessato.

Gli impianti fognanti dovranno essere collegati alle reti cittadine esistenti nelle adiacenze del comparto secondo le indicazioni fornite dall'AQP.

B) Rete di fognatura bianca

I lottizzanti provvederanno a loro cura e spese alla realizzazione della rete di fognatura bianca a servizio dell'intero comparto, tanto con riferimento ai lotti edilizi quanto anche a tutte le aree pubbliche previste nel comparto.

La realizzazione dovrà avvenire sulla base di progetto esecutivo redatto a spese dei comparenti ed approvato dall'Amm.ne Com.le.



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

In caso di impossibilità di allaccio per mancanza dei collettori principali o di insufficienza degli stessi, preliminarmente, si renderà necessario determinare in sito il coefficiente di permeabilità mediante apposita relazione geologico-tecnica ed idrogeologica, propedeutica a realizzare idonea vasca di recepimento e di assorbimento in funzione della portata dell'acqua di prima pioggia e della portata critica per pioggia recepita dai collettori previsti in progetto.

L'esecuzione dei lavori sarà effettuata con le modalità di cui all'art.5, sotto l'alta sorveglianza dell'Ufficio Lavori Pubblici.

A lavori ultimati sarà redatto, in conformità a quanto previsto dall'art.9 , il collaudo definitivo.

La realizzazione delle reti di fognatura potrà anche attuarsi attraverso stralci funzionali del progetto generale approvato.

ART.13

IMPIANTI DI ENERGIA ELETTRICA

Per quanto riguarda i servizi elettrici di cui al paragrafo 1) lett. d) ed e) dell'art. 3 i componenti assumono i seguenti impegni:

A) RETE DI DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

Per quanto attiene la rete di distribuzione elettrica, i lottizzanti vi provvederanno, a loro cura e spese, con le modalità di cui all'art.5, sulla base di un progetto che dovrà essere sottoposto al parere favorevole preventivo dell'ENEL S.p.a..



In funzione della potenza da erogare nell'interno della lottizzazione (numero

delle utenze da alimentare), l'ENEL valuterà la sufficienza delle proprie strutture già esistenti o la necessità di realizzare in sito apposite nuove cabine di trasformazione MT/BT in box, per le quali i lottizzanti saranno tenuti a mettere a disposizione le relative aree di sedime.

L'ENEL segnalerà, altresì, ai soggetti attuatori i siti, le caratteristiche e le specifiche tecniche delle opere da predisporre per consentire da parte dell'Ente gestore stesso la definitiva stesura dei conduttori elettrici sulla base di un progetto esecutivo, da sottoporre anche al parere dell'U.T.C. e da affidare secondo le procedure ad evidenza pubblica di cui innanzi.

L'esecuzione dei lavori di spettanza dei lottizzanti, sarà effettuata sotto il controllo tecnico dell'ENEL S.p.a. e, quindi, oltre al collaudo di cui al precedente art.9, sarà soggetta a collaudi in corso d'opera e collaudo definitivo da eseguirsi a cura della stessa Società .

Tutte le opere eseguite verranno **trasferite** senza corrispettivo all'Ente distributore interessato.

B) IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE DELLE AREE PUBBLICHE

I lottizzanti provvederanno a loro spese, sulla base di progetto esecutivo approvato dall'Amm.ne Com.le, alla realizzazione degli impianti necessari all'illuminazione della rete viaria e delle aree destinate a verde pubblico o di uso pubblico.

Tale progetto dovrà fedelmente rispondere alle specifiche tecniche dettate dalla L.R. n.15 del 23/11/2005 e dal successivo regolamento regionale di attuazione n.13 del 22/08/2006 riguardante *“Misure urgenti per il contenimento dell'inquinamento luminoso e per il risparmio energetico”*.



In ottemperanza alle disposizioni di cui innanzi, la elaborazione degli schemi esecutivi e dei relativi calcoli illuminotecnici, dovrà essere redatta da tecnici professionisti abilitati ai sensi della stessa L.R. 15/2005.

In ogni caso il progetto, come sopra redatto, dovrà necessariamente riportare la preventiva approvazione dell'Ufficio Lavori Pubblici.

Si ribadisce che tutte le spese per le progettazioni suddette sono a completo carico dei lottizzanti.

I lottizzanti si impegnano a porre in funzione gli impianti appena possibile, anche prima del loro **trasferimento**, previo collaudo tecnico delle opere realizzate, certificate da professionista abilitato a mente delle vigenti disposizioni di legge in materia impiantistica.

Sarà, inoltre, necessario produrre, limitatamente ai quadri di comando e sezionamento, idonea certificazione di conformità redatta ai sensi del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22/01/2008.

Al momento del trasferimento al Comune, che dovrà avvenire senza alcun corrispettivo, tutte le opere eseguite dovranno essere conformi alle norme in vigore.

ART. 14

RETE DEL GAS

La rete di distribuzione del gas, di cui al paragrafo 1) lettera f) art.3, dovrà essere realizzata sulla base degli elaborati esecutivi di progetto redatti secondo le specifiche prescrizioni impartite dall'Ente gestore (ENEL GAS) che rimane il solo ente deputato alla realizzazione e alla gestione delle reti medesime.

La esecuzione delle opere, con oneri a carico dei lottizzanti , sarà effettuata



tramite l'Ente distributore interessato o, qualora questo lo consenta, con le modalità di cui ai precedenti artt. 8 e 9.

Tutte le opere eseguite saranno *trasferite*, a collaudo approvato, senza alcun corrispettivo all'Ente interessato.

ART. 15

RETE TELEFONICA

La rete telefonica, di cui al paragrafo 1) lettera g) art.3, dovrà essere realizzata sulla base degli elaborati esecutivi di progetto redatti secondo le specifiche prescrizioni impartite dall'Ente gestore che dovranno prevedere, oltre alla rete di distribuzione, anche gli armadi di attestazione cavi dimensionati secondo le esigenze d'utenza di ogni lotto.

La esecuzione delle opere, a cura e spese dei lottizzanti, sarà effettuata tramite l'Ente distributore interessato (TELECOM) o, qualora questo lo consenta, con le modalità di cui ai precedenti artt. 8 e 9.

Tutte le opere eseguite *trasferite* cedute, a collaudo approvato, senza alcun corrispettivo all'Ente interessato.

ART. 16

VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

Per quanto riguarda le opere di cui al paragrafo 1) lettera h) dell'art. 3 i lottizzanti si impegnano a provvedere, a loro cura e spese, alla sistemazione degli spazi destinati a verde pubblico attrezzato ed a verde condominiale di uso pubblico, indicati nella planimetria in scala 1:500 _____ (tav. n. _____) secondo i progetti definitivi o esecutivi approvati da parte dei competenti Uffici Comunali.

I privati attuatori del piano sono tenuti a mantenere le aree a verde,



provvedendo anche all'eventuale sostituzione di essenze non attecchite, per **anni due** dalla data dell'approvazione del collaudo definitivo – ex art. 3 della presente convenzione e, comunque, fino a completo attecchimento delle essenze ivi impiantate.

ART.17

CESSIONE DELLE AREE

Con il presente atto i lottizzanti come sopra costituiti cedono al Comune di Copertino, come sopra rappresentato, le aree di seguito identificate che i cedenti garantiscono libere da pesi, vincoli, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, risultanti dai tipi di frazionamento n° _____ e n° _____, riconosciuti regolari in data _____ ed allegati al presente atto; le spese di picchettamento come quelle dei relativi frazionamenti e conseguenti volture catastali saranno a carico dei lottizzanti.

1) URBANIZZAZIONE PRIMARIA

a) Area di mq. _____ relativa alla rete stradale

In Catasto al foglio n° _____ particella n° _____ mq. _____;

b) Area di mq. _____ per verde di arredo stradale

In Catasto al foglio n° _____ particella n° _____ mq. _____

TOTALE MQ. _____

2) STANDARDS URBANISTICI

a) Area per parcheggi pubblici di mq. _____

In catasto al foglio n° _____ particella n° _____ mq _____

b) Area per attrezzature pubbliche – zone F _____ di mq. _____

In catasto al foglio n° _____ particella n° _____ mq _____



c) Area per verde _____ - zona F__ di mq. _____

In catasto al foglio n° _____ particella n° _____ mq _____

TOTALE STANDARDS MQ. _____

=====

TOTALE COMPLESSIVO AREE CEDUTE (punti 1 e 2) MQ _____

=====

Tutte le aree, relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui alle precedenti lettere _____ ed indicate nelle allegate planimetrie, vengono cedute e trasferite al patrimonio comunale per effetto del presente atto.

In sede di consegna delle opere che saranno realizzate su dette aree, in attuazione della presente convenzione, potranno assumersi modeste differenze quantitative, rispetto alle indicazioni riportate nel presente articolo, delle aree oggetto di cessione, purché le opere risultino conformi ai progetti approvati.

Le opere ed impianti realizzati su aree già cedute al Comune si intendono acquisiti al Comune ai sensi e per gli effetti dell'art. 934 e segg. Cod. Civ. senza alcun onere per il Comune.

Tali opere ed impianti rimarranno nella disponibilità dei lottizzanti sino all'emissione ed approvazione comunale del certificato di collaudo definitivo delle opere di cui al precedente art.9.

ART.18

TEMPI MASSIMI DI ESECUZIONE

DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

L'istanza per l'istanza relativa all'esecuzione delle opere di



urbanizzazione a carico dei lottizzanti dovrà essere presentata al Comune entro il termine max di 90 (novanta) giorni decorrenti dalla data di esecutività della presente convenzione.

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti articoli, i lottizzanti si impegnano a rispettare i termini appresso specificati:

a) rete stradale 1) inizio dei lavori entro giorni dal rilascio del relativo permesso a costruire

2) termine massimo di ultimazione

dei lavori n. _____ anni dall'inizio degli stessi.

b) reti fognanti (bianca e nera) 1) inizio dei lavori (come al punto a)

2) termine massimo (come al punto a)

c) impianti di distribuzione

energia elettrica, reti fognanti

(bianca e nera), impianti acqua

potabile, rete gas, telefono... 1) inizio lavori entro _____

giorni dal rilascio del relativo p.d.c.

2) termine massimo di ultimazione

dei lavori n. _____ anni dall'inizio degli stessi.

d) impianti di illuminazione

delle aree pubbliche..... 1) inizio lavori entro _____

(come il punto c)

2) termine massimo _____

(come il punto c)



e) verde pubblico attrezzato . 1) inizio lavori entro _____

(come il punto c)

2) termine massimo _____

(come il punto c)

f) opere di urbanizzazione

secondaria 1) inizio lavori entro _____

(come il punto c)

2) termine massimo _____

(come il punto c)

Il rispetto dei termini di cui sopra dovrà essere certificato con “nulla-osta”

rilasciati dai competenti Uffici Comunali.

ART.19

TEMPI DI ATTUAZIONE DELL'EDIFICAZIONE

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

a) Il rilascio dei permessi a costruire per gli edifici è subordinato al completamento di tutte le opere a rete previste secondo le specifiche prescrizioni di cui agli artt. 11,12,13,14,15 a servizio dell'intero comprensorio quali risultino indicate nelle planimetrie di progetto (tavv. nn. _____) consentendo il completamento della rete stradale e verde pubblico attrezzato, di cui agli artt. 10 e 16, contestualmente all'edificazione dei fabbricati.

b) Il rilascio delle ***certificazioni di agibilità e/o abitabilità relative agli interventi edilizi realizzati nell'interno del comparto resta subordinato, ad avvenuto collaudo definitivo di tutte le opere di urbanizzazione primaria***



(ed, eventualmente, secondaria) come sopra realizzate, alla conseguente necessaria approvazione dell' atto di collaudo da parte dell'Amministrazione Comunale con le modalità di cui al precedente art.9.

ART.20

PROROGA DEI TERMINI DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI DI URBANIZZAZIONE

Soltanto in via eccezionale il Comune potrà motivatamente accordare proroghe ai termini per l'ultimazione dei lavori di urbanizzazione di cui al precedente art.18 , qualora siano sopravvenuti durante la loro esecuzione fatti rilevanti ed estranei alla volontà dei lottizzanti e loro aventi causa.

Il provvedimento deliberativo di proroga è assunto anche, ai sensi e per gli effetti dell'art. 15, punto 2 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

ART.21

GARANZIE PER GLI OBBLIGHI ASSUNTI

A garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti dai lottizzanti con la presente convenzione, salvo quanto successivamente prescritto, vengono consegnate al Rappresentante del Comune le sottoriportate fidejussioni bancarie e/o assicurative:

- polizza fideiussoria rilasciata da _____ per l'importo di € _____ a garanzia della puntuale realizzazione delle **opere di urbanizzazione primaria** a carico dei lottizzanti, di cui all'art.4 del presente atto, secondo gli importi rivenienti dal quadro economico dei progetti definitivi e/o esecutivi approvati.

Ad opere ultimate, il 25 % (venticinque per cento) delle garanzie



come sopra presentate sarà mantenuto quale malleveria per gli oneri attinenti alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da eseguirsi nei modi e tempi stabiliti nei precedenti articoli.

Le garanzie come sopra specificate vengono accettate dal Comune, sia per quanto attiene al contenuto, sia per quanto riguarda la idoneità delle fidejussioni.

Le fidejussioni potranno essere, previo consenso espresso del Comune, ridotte proporzionalmente ed in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione primaria, tenuto conto del costo delle opere di urbanizzazione residue, valutate in base all'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali dell' ISTAT, sulla base di NULLA-OSTA da parte degli Uffici addetti all'alta sorveglianza dell'esecuzione delle opere.

I lottizzanti, inoltre, si obbligano:

- a) ad integrare il valore delle fidejussioni rispetto alle entità attuali nel caso in cui esso si appalesassero insufficienti per effetto dell'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali ovvero in base agli importi rivenienti dalla progettazione esecutiva delle opere;
- b) a reintegrare le fidejussioni medesime, qualora esse venissero utilizzate, in tutto o in parte, a seguito di inadempienze.

Si dà atto che nel contratto fidejussorio è stata inserita la specifica clausola che impegna l'Istituto fideiussore a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, con la esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 Cod. Civ. e senza attendere la pronuncia del



giudice.

Si dà altresì atto che il fidejussore rinuncia alla decadenza di cui all'art. 1957 c.c., volendo ed intendendo che il fidejussore entro tre mesi dalla scadenza del biennio di manutenzione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 3 dovrà conseguire espressa dichiarazione liberatoria da parte del Comune.

La garanzia viene accettata dal Comune di Copertino, sia per quanto attiene il contenuto, sia per quanto riguarda la idoneità della fidejussione.

ART.22

FORO COMPETENTE

Per ogni eventuale controversia che dovesse insorgere in merito alla interpretazione o alla applicazione ed esecuzione della presente convenzione, è competente il Foro di Lecce.

ART.23

INADEMPIENZE E SANZIONI

In caso di inadempienza da parte dei lottizzanti ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, afferenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione, il Comune, previa messa in mora, procederà alla sospensione dell'esecuzione dei lavori e del rilascio degli ulteriori permessi di costruire nella zona che, a suo giudizio, riterrà interessata dalle inadempienze, nonché procedere d'ufficio in danno della parte inadempiente, previo formale preavviso di giorni 15(quindici).

Avvenuto l'adempimento e l'esecuzione in danno e previo rimborso



delle spese sostenute dal Comune, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori e/o del rilascio delle concessioni edilizie.

Salva l'ipotesi di applicazione del comma secondo dell'art.13 della legge 28 gennaio 1977 n.10 , il Comune potrà dichiarare, in danno dei comparenti, la decadenza della presente convenzione, per la parte non eseguita, nei seguenti casi:

a) ritardo di oltre due anni rispetto ai termini fissati dal precedente art. 18 per l'attuazione di quanto ivi previsto, salvo l'ipotesi prevista dall'art. 24;

b) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione nei tempi previsti dall'art.18, nonché l'esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dai progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della convenzione;

c) mancata integrazione, nel termine fissato dal Comune, delle fidejussioni di cui al precedente art. 21

d) reiterate e gravi violazioni delle norme contenute nella presente convenzione.

La dichiarazione di decadenza totale o parziale, mentre comporterà la perdita di tutti i diritti derivati ai lottizzanti per effetto della presente convenzione, determinerà altresì l'acquisizione di diritto da parte del Comune della piena proprietà e disponibilità delle opere, manufatti ed impianti di cui agli articoli che precedono, senza alcun obbligo da parte del Comune medesimo a compensi o rimborsi di qualsiasi natura e salvo in ogni caso il risarcimento dei danni.

Qualora si tratti di inadempienze riferibili ad un singolo lottizzante, il



Comune adotterà i provvedimenti di cui al primo comma, limitatamente ad esso inadempiente.

ART.24

DURATA DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione scadrà al termine di 10 (dieci) anni decorrenti dalla data di esecutività della medesima, salvo che le parti, in qualunque momento prima della scadenza, non si accordino di prorogarla con eventuali modifiche ed integrazioni, per un ulteriore periodo di tempo.

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

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



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

ART.25

TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione sarà trascritta ai sensi di legge.

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

I compensi e spese, compresi gli oneri tributari per il rilascio delle fidejussioni di cui all'art. 21, gli oneri di progettazione, direzione lavori, collaudo e agibilità delle opere di urbanizzazione sono a carico dei predetti lottizzanti.

Le spese di tutti gli atti di cessione, previsti dal presente atto e loro conseguenti, comprese quelle relative alla picchettazione e misurazione delle aree oggetto di cessione al Comune, nonché i frazionamenti e le conseguenti voltture catastali saranno a carico dei lottizzanti.