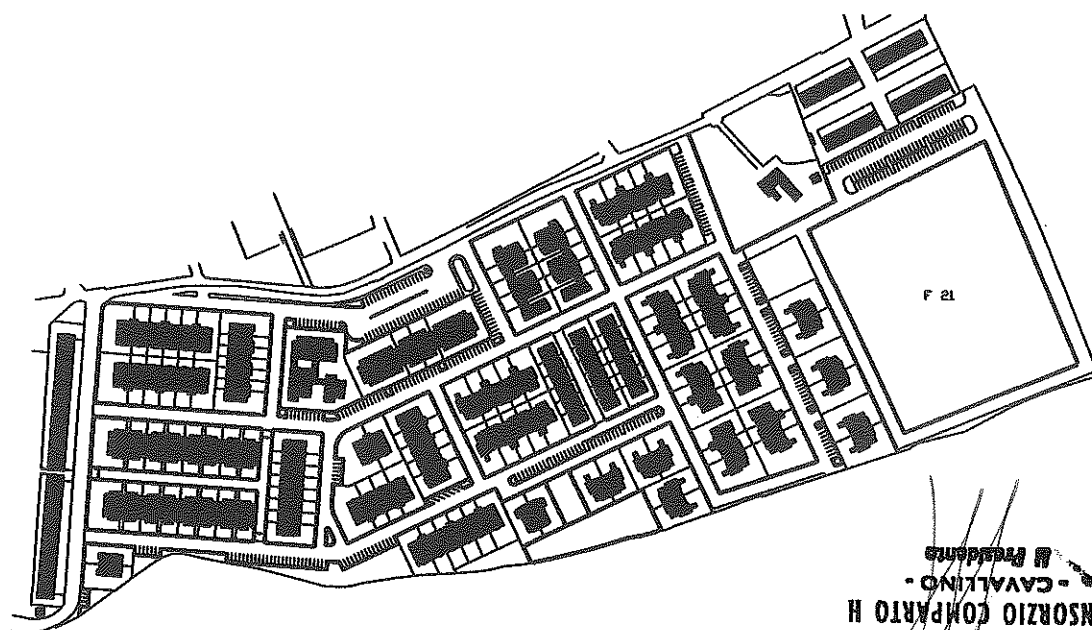


COMUNE DI CAVALLINO

Provincia di Lecce

COMUNE DI CAVALLINO (LE)
29 GIU. 2007
ARRIVATO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE COMPARTO "H" CASTROMEDIANO



CONSORZIO COMPARTO H
- CAVALLINO -

Allegato

C

SCHEMA DI CONVENZIONE

PROPRIETA':

MARATI Marta
GUERCIA SAMMARCO Quintino
RENIS Maria Consiglia
FINO Salvatore
MELELEO Giselda
FANELLI Benedetto e Luigi
ED ALTRI

PROGETTISTI:

arch. Giovanni CANTATORE
ing. Salvatore FINO
ing. Giampiero MARATI

data: aprile 2007

Il Sindaco

Il segretario
Comunale

Assessore
all'Urbanistica

COMUNE DI CAVALLINO

Forma di pace

Werner
Marta Masetti

Henri

Stefano

Benedetto Fani

Luigi

Giuseppe

Carlo

Luigi

Antonio

Carlo

MASSIMO
GIORGIO
ALESSANDRO
FRANCESCO
MARIO
GIULIO
PIETRO

PREMESSO :

- 1) Che i sig.ri Guercia Sammarco Quintino, Marati Marta, Renis Maria sono proprietari, in forma indivisa, di terreni in Cavallino alla fraz. Castromediano per una superficie complessiva di mq. 52.918,00 in catasto fg. 1 ptc. 7;
- 2) Che i sig.ri Meleleo Giselda e Fino Salvatore sono proprietari, in forma indivisa, di terreni in Cavallino alla fraz. Castromediano per una superficie complessiva di mq. 38.233,00 in catasto fg. 1 ptc. 1971 – 1972 – 1973 , che per effetto della lottizzazione hanno deciso di rendere le proprietà in forma divisa assegnandosi, di comune accordo, a Meleleo Giselda i lotti 9 – 10 – 11 – 16b ed a Fino Salvatore i lotti 6 - 7a - 7b – 7c – 8a – 8b – 16e;
- 3) Che i sig.ri Fanelli Luigi Benedetto e Benedetto Antonio sono proprietari di terreni in Cavallino alla fraz. Castromediano per una superficie complessiva di 25.904 mq. di cui 20.896,26 all'interno del comparto "H";
- 4) Che la sig.ra Luperto Luigia è proprietaria di terreni in Cavallino alla fraz. Castromediano per una superficie complessiva di mq. 1.304,00 in catasto fg. 1 ptc. 813;
- 5) Che i sig.ri Cucurachi Annunziata Concetta, Paolo L. sono proprietari di terreni in Cavallino alla fraz. Castromediano per una superficie complessiva di mq. 1.303,00 in catasto fg. 1 ptc. 2078;
- 6) Che i sig.ri Murrone Antonia + 5 sono proprietari di terreni in Cavallino alla fraz. Castromediano per una superficie complessiva di mq. 1.303,00 in catasto fg. 1 ptc. 2079;
- 7) Che la società NAC Costruzioni, rappresentata dal legale rappresentante sig. Sicignano Sebastiano, è proprietaria di terreni in Cavallino fraz. Castromediano della superficie complessiva di mq. 38.797 in catasto al fg. 2 ptc. 1 e 27. Di tale superficie mq. 2.013 sono inclusi nel comparto "H";
- 8) Che i terreni innanzi detti sono compresi nel comparto "H" del P.R.G. del Comune di Cavallino;
- 9) Che i sig.ri come sopra costituiti, sono proprietari di aree pari a mq. 117.645,00, che l'intero comparto ha una superficie di mq. 121.557,00 , che gli stessi hanno firmato ed

- accettato, unitamente al Consorzio in seguito denominato, il progetto del P.L.C. proposto dal Consorzio, e pertanto rappresentano il 96,7817 % della superficie dell'intero comparto;
- 10) Che il progetto del Piano Di lottizzazione Convenzionata (P.L.C.) relativo al comparto di intervento unitario innanzi menzionato, finalizzato all'utilizzazione delle predette aree, è stato definitivamente approvato dal Consiglio Comunale con delibera n° ... del in quanto rispondente al norme del P.R.G. del Comune di cavallino, nonché alla L.U. 11/08/1942 n° 1150 e sue modifiche ed integrazioni di cui alla legge 06/08/1967 n° 765 ed alla legge regionale 31/05/1980 n° 56;
- 11) Che il sig. nella sua qualità di dell'U.T.C. riserva a detto Ufficio l'approvazione degli elaborati progettuali per le singole opere stradali, degli impianti e delle sistemazioni, nonché i progetti dei singoli edifici man mano che ne verrà richiesta la realizzazione;
- 12) Che si ritiene necessario definire e regolarizzare la disciplina dei rapporti di cessione delle aree per l'esecuzione delle opere di impianti pubblici, nonché per il rispetto della normativa che regola l'attuazione del P.L.C.;
- 13) Che il presente atto diverrà esecutivo soltanto dopo la stipula notarile a mezzo di atto pubblico e la relativa registrazione dello stesso nei modi di legge;

14) Che i sig.ri :

- a) GUERCIA SAMMARCO Quintino nato a Lecce il 22/03/1959, residente in Lecce alla via Turati, 13; C.F. GRC QTN 59C22 E506Q;
- b) MARATI Marta n. a Roma 20/11/1931, residente in Lecce alla via Zanardelli, 4; C.F. MRT MRT 31S60 H501F;
- c) RENIS Maria Consiglia n. a S.Cesario (LE) 01/09/1968, residente in Lecce alla via Venosa, 5; C.F. RNS MCN 66P42 H793G;
- d) MELELEO Giselda n. A Cutrofiano (LE) il 23 febbraio 1950, residente in Lecce P.zza S. Oronzo C.F. MLL GLD 50B63 D237W;
- e) FINO Salvatore n. Collepasso (LE) il 02/06/1947 , residente in Lecce alla via A. Sozzo,9 – C.F. FNI SVT 47H02 C865O;

- f) FANELLI Luigi Benedetto, n. a Lecce il 06 giugno 1946, residente in Lecce alla via Cota, 19 C.F. FNL LBN 46M06 E506D;
- g) FANELLI Benedetto Antonio n. a Lecce il 24 settembre 1947, residente in Lecce alla via Cantatore ,5 C.F. FNL BDT 47P24 E506P.

Per brevità di seguito indicati "lottizzanti", hanno costituito, a norma delle vigenti disposizioni di legge un Consorzio denominato "CONSORZIO DEL COMPARTO URBANISTICO "H" DI CAVALLINO" al fine di dare esecuzione al comparto "H" suddetto mediante P.L.C. .

Tutto quanto sopra premesso:

L'anno il giorno del mese di

TRA

- il Comune di Cavallino in persona del Sig. nella sua qualità di

E il Consorzio denominato " CONSORZIO DEL COMPARTO URBANISTICO "H" DI CAVALLINO

Rappresentato dal legale rappresentante dr. Guercia Sammarco Quintino

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 – OGGETTO DELLA CONVENZIONE

Oggetto della convenzione è l'attuazione del complesso edilizio urbanistico – edilizio previsto dal P.L.C. attuativo del comparto "H" del P.R.G. secondo le prescrizioni tecniche di esecuzione delle opere precisate nella presente convenzione e negli elaborati del P.L.C. stesso. La realizzazione del complesso urbanistico – edilizio è subordinato alla cessione da parte dei lottizzanti ed a favore del Comune di Cavallino delle aree necessarie agli impianti stradali, ai servizi ed al verde pubblico. I lottizzanti si impegnano ad assumere a proprio carico tutte le spese per la realizzazione delle reti di urbanizzazione primaria necessarie al complesso suddetto, ivi comprese quelle per la costruzione di acquedotto, fognatura e reti elettriche all'interno del comparto, da derivarsi a proprie spese dalle reti delle opere esistenti sulle strade pubbliche o che il Comune dovrà costruire sulla via Vecchia S. Donato, già strada pubblica, in modo che risultino tecnicamente collegate e funzionanti.

I lottizzanti, o loro subentranti o aventi causa a qualunque titolo, si impegnano, oltre alla cessione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, come quantificate e definite da frazionamento che qui si allega sotto la voce "A", ad assumersi anche quota parte degli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria secondo lo schema di cui ai successivi articoli 11 e 12.

Art. 2 – RISPETTO DELLE OPERE E DELLE VOLUMETRIE DI PROGETTO

I lottizzanti come sopra costituiti, in proprio e per i propri successori ed aventi causa a qualunque titolo, assumono l'impegno di attuare, nei tempi e nei modi previsti dal presente atto, la lottizzazione dell'intero comparto a scopo edificatorio, obbligandosi a rispettare il P.L.C. approvato dal Comune, che, in copia conforme, sottoscritto dalle parti si allega al presente atto per farne parte integrante.

Art. 3 – OPERE STRADALI

La costruzione delle strade sarà completa di movimenti di terra, prima spianatura con materiale di risulta e cilindratura in modo da permettere l'accesso al lotto prima del rilascio dei permessi di costruire relativi agli edifici residenziali.

La definitiva sistemazione, con bitumatura, marciapiedi etc., dovrà effettuarsi prima del rilascio del permesso di agibilità di ogni singolo fabbricato e comunque non oltre i termini previsti dal successivo art. 8.

Il tracciato della rete stradale dovrà essere conforme alle planimetrie del progetto approvato dall' U.T.C..

Tali opere stradali dovranno essere realizzate a cura e spese dei lottizzanti.

Art. 4 – DISTRIBUZIONE DI ACQUA

I lottizzanti come sopra costituiti si impegnano a provvedere a proprie spese alla realizzazione della rete di distribuzione, con allaccio a quella dell'AQP – Acquedotto Pugliese esistente o da costruirsi sulle strade, già pubbliche, esistenti. Detta rete dovrà comporsi degli impianti necessari ed idonei, all'approvvigionamento e alla distribuzione dell'acqua potabile occorrente ai bisogni dell'intero complesso.

Art. 5 – DISTRIBUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA E PUBBLICA ILLUMINAZIONE

Per la distribuzione di energia elettrica agli edifici residenziali nonché per l'illuminazione pubblica di tutte le strade, i lottizzanti come sopra costituiti provvederanno alla costruzione a

proprie spese delle reti occorrenti e della cabina di trasformazione mediante accordi diretti con la società erogatrice secondo le direttive tecniche della stessa, e previo consenso dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 6 – IMPIANTI DI FOGNATURA NERA E BIANCA

I lottizzanti, come sopra costituiti, si impegnano alla realizzazione delle reti della fognatura nera e bianca all'interno del comparto e a servizio dello stesso, sulla base dei progetti preventivamente approvati dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 7 – FABBRICATI

Le singole costruzioni, sia eseguite in proprio dai lottizzanti che da eventuali acquirenti dei lotti, dovranno rispettare quanto previsto dalle Norme Tecniche di attuazione del piano di lottizzazione.

Per ogni singola costruzione deve essere presentata domanda di permesso di costruire con relativo progetto in conformità delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

Art. 8 – OBBLIGHI RELATIVI AI LAVORI

Tutti i lavori di opere di urbanizzazione posti a carico dei lottizzanti, devono essere eseguiti nel termine massimo di dieci anni a decorrere dall'entrata in vigore del presente atto. Qualora i lottizzanti si rendessero inadempienti in tutto o in parte degli impegni assunti, il Comune, dopo aver

provveduto all'accertamento delle inadempienze in contraddittorio, imporrà un termine di mesi ventiquattro per l'esecuzione e completamento dei lavori. Trascorso tale termine, il Comune

procederà d'ufficio all'esecuzione delle opere non compiute ed il recupero delle somme spese per l'esecuzione d'ufficio dei lavori avverrà a mezzo della fideiussione di cui al successivo art. 11.

In caso di accertate inadempienze, il Comune ha facoltà di sospendere il rilascio dei permessi di costruire o dei certificati di agibilità per le costruzioni ultimate, sino a quando non siano realizzate le opere di urbanizzazione primaria a servizio delle costruzioni stesse.

Art. 9 – TRASFERIMENTO A TERZI

I lottizzanti come sopra costituiti pur restando direttamente obbligati al regolare adempimento degli oneri a loro carico stabiliti nei precedenti articoli, s'impegnano ad inserire nei

contratti di vendita a terzi dei singoli lotti o fabbricati, la presente convenzione con i diritti ed obblighi relativi ad ogni subentrante.

Art. 10 – ESECUZIONE DIRETTA DELLE OO.UU. PRIMARIE

I proprietari lottizzanti si obbligano per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo altresì ad eseguire integralmente, direttamente ed accuratamente le opere di urbanizzazione primaria specificate negli elaborati del P.L.C. con particolare riferimento alla relazione finanziaria. Tali opere dovranno risultare tecnicamente inserite nel contesto generale del Comune, funzionali e funzionanti.

L'esecuzione delle suddette opere, per le quali verranno presentati a parte i relativi progetti esecutivi per il conseguente esame ed approvazione dell'U.T.C., dovrà avvenire in conformità alle modalità e caratteristiche indicate negli elaborati della lottizzazione. Inoltre l'esecuzione delle opere primarie dovrà avvenire contemporaneamente alla costruzione dei singoli edifici ed impianti, in modo tale da assicurare i servizi necessari ed indispensabili ai fabbricati realizzandi e comunque entro il termine massimo di 10(dieci) anni dalla firma della presente convenzione.

Le opere su indicate passeranno gratuitamente al Comune di Cavallino, dopo che sia stata accertata la regolarità delle stesse da parte dell'Ufficio Tecnico comunale. Tale passaggio di proprietà dovrà essere effettuato mediante apposito verbale, entro due mesi dall'ultimazione delle opere ed a seguito di comunicazione da parte dei lottizzanti. Il passaggio potrà avvenire anche per lotti di intervento.

Ove necessario, tutte le opere realizzate verranno cedute agli Enti distributori interessati (ENEL, AQP, TELECOM etc.)

Dalla data di trasferimento, e comunque entro due mesi dalla comunicazione, il Comune assumerà l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere.

Art. 11 – CESSIONE DI AREE PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA E COMPENSAZIONE DI ONERI

Gli standards urbanistici calcolati sull'intero Comparto "H" prevedono la cessione di aree per urbanizzazione secondaria pari a mq. 20.381,05; il Piano di Lottizzazione Convenzionata, considerate le aree F2.1, è tenuto alla cessione di aree per servizi pari a mq. 36.267,00. Ai sensi dell'art. 7 delle N.T.A. del P.R.G. vigente risulta una maggiore superficie da cedere pari a mq. $36.267,00 - 20.381,05 =$ mq. 15.885,95. Lo art. 8 delle N.T.A. prevede la compensazione della maggiore superficie da cedere mediante scomputo con oneri di urbanizzazione.

Considerato che la maggiore superficie da cedere consente di costruire impianti sportivi e relativi manufatti si ritiene equo stabilire un valore a mq. pari ad euro 50,00/mq.

Le somme da compensare sono pertanto $15.885,95 \times 50,00 = 794.297,50$

In parte esse verranno compensate con la realizzazione a cura e spese del Comune del verde attrezzato all'interno del comparto che in base alla pag. 11 dell'allegato A del P.L.C. risulta essere pari ad euro 151.257,00. La rimanente somma da compensare è pari ad euro $794.297,50 - 151.257,00 = 643.040,50$. Tale somma verrà compensata proporzionalmente alla cubatura edificabile per ogni lotto mediante un coefficiente applicativo per mc. edificabile che, uguale per ogni lottizzante, è pari a:

$$643.040,50:97.245,63 = 6,61253$$

Secondo la tabella di compensazione appresso indicata:

TABELLA DI COMPENSAZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA PER LOTTO

LOTTO N°	CUBATURA EDIFICABILE MC.	SCOMPUTO ONERI URBAN. SECONDARIA
1a	7.200,00	47.610,31
1b	3.336,04	22.059,66
2a	7.155,00	47.312,67
2b	7.155,00	47.312,67
2c	3.615,00	23.904,40
3	992,00	6.559,63
4a	1.231,00	8.140,12
4b	2.415,00	15.969,26
4c	3.020,00	19.970,00
5	3.650,00	24.135,73
6	1.199,50	7.931,73
7a	2.160,00	14.283,06
7b	2.160,00	14.283,26
7c	2.160,00	14.283,17
8a	3.200,00	21.160,10
8b	3.200,00	21.160,10
9	6.400,00	42.320,20
10	6.400,00	42.320,20
11	1.279,50	8.460,73
12	1.500,00	9.918,80
13a	9.430,00	62.356,16
13b	4.587,01	30.331,74
14	1.602,56	10.596,97
15a	1.042,27	6.892,05
15b	1.042,27	6.892,05
15c	1.042,27	6.892,05
15d	1.041,47	6.886,76
15e	1.041,47	6.886,76
15f	1.042,27	6.892,05
16a	2.346,00	15.513,00
16b	1.200,00	7.935,04
16c	600,00	3.967,52
16d	600,00	3.967,52
16e	1.200,00	7.935,03
TOTALI	97.245,63	643.040,50

Art. 12 – CESSIONE DELLE AREE

I lottizzanti come sopra costituiti e rappresentati cedono al prezzo simbolico di euro 0,01 a metro quadrato con ogni garanzia di legge al Comune di Cavallino, il quale a mezzo del suo legale rappresentante dichiara di accettare le aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria secondo gli standard previsti dal P.R.G., alla viabilità e parcheggi, indicate nella planimetria di piano di lottizzazione allegata al presente atto e precisamente:

1) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria	mq.	36.267,00
2) Viabilità carraia, pedonale	mq.	22.347,00
	TOTALE	MQ. 58.614,00

La eccedente superficie, pari a mq. 15.885,95, per urbanizzazione secondaria è regolata secondo il precedente articolo.

Le aree da cedere, della superficie complessiva di mq. 58.614,00 (cinquantottomilaseicentoquattordici,00) sono individuate nel tipo di frazionamento qui allegato sotto la lettera "A".

I lottizzanti garantiscono la proprietà delle aree sopraindicate e la loro libertà da pesi, vincoli, privilegi, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli.

Art. 12 - GARANZIE

Per tutti gli oneri di natura finanziaria assunti dai lottizzanti, nonché per tutte le spese conseguenze dannose derivanti dal mancato adempimento degli obblighi assunti, viene richiesta una fideiussione bancaria presso l'Istituto di credito o Assicurativo che, presa cognizione degli impegni assunti, dichiarerà di costituirsi fideiussore solidale della medesima fino alla concorrenza del 30% dell'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da eseguirsi a carico dei lottizzanti, sostituendosi ad essi per tutti gli obblighi e rimborsi per mancati adempimenti e con rinuncia ad ogni beneficio, compreso quello dell'esecuzione preventiva di cui agli art. 1944 – 1955 – 1957 del C.C..

A tal fine viene determinata in euro $1.143.650 \times 30 / 100 = 343.095,00$ (30% delle opere di urbanizzazione primaria posta a carico dei lottizzanti), la somma sino alla cui concorrenza l'Istituto di Credito o Assicurativo deve costituirsi fideiussore. Pertanto, man mano che i sopradetti obblighi saranno adempiuti, i lottizzanti avranno diritto ad una proporzionale riduzione dell'importo di garanzia.

Art. 13 – DISPOSIZIONI FINALI

Gli impianti per opere di urbanizzazione primaria sulla via vecchia S. Donato, di proprietà Comunale, sono a carico del Comune. Ad essi dovranno allacciarsi gli impianti di servizio del Comparto.

Il contributo relativo al costo di costruzione è a carico dei richiedenti il Permesso di Costruire secondo le vigenti disposizione di legge.

Art. 14 – TRASCRIZIONI – SPESE CONTRATTUALI

Il presente atto verrà trascritto per ogni effetto di legge.

Ai fini fiscali, si dichiara in euro (Euro) il valore delle aree cedute al Comune per strade e parcheggi ed opere di urbanizzazione secondaria, per complessivi mq.58.942,00. Le spese del presente atto , le consequenziali, sono a carico dei lottizzanti che dichiarano le massime agevolazioni fiscali per le aree cedute al Comune, ai sensi degli articoli di legge vigenti in materia.

Il presente atto, letto ed approvato dai componenti viene da essi sottoscritto unitamente agli allegati davanti ai testi ed a me notaio.

I LOTTIZZANTI

IL COMUNE DI CAVALLINO