



PIANO PARTICOLAREGGIATO "GEMMA" ZONA C1.1. L.R. N. 56/80



TAV 1

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Data:
novembre
2017

GRUPPO DI PROGETTAZIONE
Settore Urbanistica e Ambiente :
Ing. Luigi Grimaldi
(Capogruppo Coordinatore)
Ing. Luigi Grimaldi
(Progettista)
Rag. Manuela Tunno
(Collaboratrice)

COLLABORAZIONE TECNICA
SPECIALISTICA:
Ing. Silvia Tunno

Rilievo:
Geom. Luigi Michele FASANO
Geom. Massimo MOSTICCHIO

Visto: Il Sindaco (dott. Giuseppe Tanisi)

Il Responsabile del Procedimento (ing. Luigi Grimaldi)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Sommario

1. <i>PREMESSA</i>	3
2. <i>ELENCO DEGLI ELABORATI</i>	4
3. <i>PRESCRIZIONI E PREVISIONI DEL PIANO REGOLATORE</i>	5
4. <i>VINCOLISTICA GRAVANTE SUL COMPARTO</i>	6
4.1. PIANO PAESAGGISTICO TERRITORIALE REGIONALE (PPTR).....	6
4.2. PIANO URBANISTICO TERRITORIALE TEMATICO (PUTT)	7
4.3. PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI)	7
5. <i>INQUADRAMENTO TERRITORIALE</i>	7
6. <i>ELENCHI CATASTALI</i>	8
7. <i>PROPOSTA PROGETTUALE</i>	9
8. <i>ATTUAZIONE DEL PIANO</i>	14
8.1. LOTTIZZAZIONE D'UFFICIO.....	14
8.2. PEREQUAZIONE.....	16
8.3. TABELLE D.G.R. N. 6320/89 – RIPARTIZIONE UTILI E ONERI	17
8.4. ATTUAZIONE PER STRALCI FUNZIONALI: MODALITÀ E NORME.....	19
9. <i>CONVENZIONE URBANISTICA</i>	22
9.1. CONVENZIONE GENERALE E CONVENZIONI PER OGNI STRALCIO ATTUATIVO	22
9.2. SCHEMA DI CONVENZIONE.....	22
9.2.1. Premesse	22
9.2.2. Allegati alla convenzione	24
9.2.3. Dati dimensionali	25
9.2.4. Disponibilità delle aree	25
9.2.5. Obblighi dei lottizzanti	26
9.2.6. Opere di urbanizzazione primaria	26
9.2.7. Obblighi durante l'esecuzione delle opere	28
9.2.8. Collaudo	28
9.2.9. Cessione delle aree a collaudo avvenuto	29

9.2.10.	Spese di Collaudo	30
9.2.11.	Scomputo oneri di urbanizzazione primaria	30
9.2.12.	Opere di urbanizzazione secondaria	31
9.2.13.	Frazionamento delle aree e spese	31
9.2.14.	Edificazione dei singoli lotti	31
9.2.15.	Variazioni consentite	32
9.2.16.	Aree a standard aggiuntive	33
9.2.17.	Trasferimento dell'area e delle relative obbligazioni	33
9.2.18.	Servitù di uso pubblico	34
9.2.19.	Clausola di salvaguardia	34
9.2.20.	Tempi di validità del piano	34
9.2.21.	Garanzia fideiussoria	35
9.2.22.	Spese	37
9.2.23.	Benefici fiscali	37
9.2.24.	Rinuncia del diritto di iscrizione di ipoteca legale	37
9.2.25.	Trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari	37
9.2.26.	Controversie e foro competente	37
9.2.27.	Nomina del rappresentante	37

1. PREMESSA

Il Comune di Taviano è dotato di Piano Regolatore Generale (P.R.G.), approvato con delibera G.R. n. 830 del 26.06.2001. Con la delibera C.C. n. 10 del 17.02.2006 e la successiva delibera n. 41 del 31.05.2007, l'amministrazione comunale decideva di procedere all'attuazione delle previsioni insediative del P.R.G.

Con delibera n. 266 del 05.12.2007, la Giunta Comunale esprimeva indirizzo al Settore Urbanistica e Ambiente per la predisposizione degli atti gestionali per la selezione dei consulenti specialisti che dovevano prestare attività di supporto al gruppo di progettazione interno all'Ente, per la redazione degli strumenti attuativi relativi alla zona C.1.1, comparto noto come "Gemma" o "Noemi Zompì".

A seguito della delibera G.C. n. 134 del 04.06.2008 e della determinazione dirigenziale n. 640/RG del 01.10.2009 del Responsabile del Settore Urbanistica, ing. Luigi Gianni, veniva incaricata l'ing. Silvia Tunno, iscritta all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Lecce n. 2062, per la consulenza e il supporto specialistico al Gruppo di progettazione dell'Ente comunale, per la redazione degli atti di pianificazione urbanistica, ai sensi della Legge Regionale n. 56/80, relativi al Piano particolareggiato "Gemma", zona C1.1. L'ing. Silvia Tunno sottoscriveva disciplinare d'incarico in data 26.10.2009. Con determina dirigenziale n. 639/RG del 01.10.2009, venivano incaricati i geometri Massimo Mosticchio e Luigi Fasano per il rilievo topografico dei luoghi e le successive operazioni catastali di frazionamento.

Il disciplinare d'incarico sottoscritto dall'ing. Silvia Tunno, suddivideva l'iter di redazione in due fasi: la FASE A, avente ad oggetto la progettazione preliminare, e la FASE B, relativa alla redazione degli elaborati definitivi del piano da sottoporre all'approvazione degli organi competenti. In data 14 luglio 2011, l'ing. Silvia Tunno depositava gli elaborati della FASE A, concordati con il Responsabile del Settore Edilizia e Urbanistica.

Con delibera n. 280 del 11.10.2011, la G.C. prendeva atto della progettazione preliminare (FASE A) del piano particolareggiato della zona C1.1, comparto "Gemma", predisposto dal Settore Urbanistica e Ambiente, con la collaborazione dell'ing. Silvia Tunno, per gli aspetti urbanistici, e dei geomm. Luigi Fasano e Massimo Mosticchio, per le operazioni di rilievo. Con la stessa delibera, la Giunta Comunale sospendeva l'iter progettuale di formazione del P.P., in considerazione dell'avvenuta adozione della "variante tematica" al Piano Regolatore Generale, con delibera C.C. n. 64 del 08.11.2010, che comportava modifiche sostanziali al dimensionamento del piano.

Con delibera n. 2216 del 17.10.2014, la Regione Puglia approvava la variante tematica con prescrizioni e modificazioni, tali da far venire meno le motivazioni della sospensione della progettazione del Piano particolareggiato del comparto

"Gemma". Pertanto, con delibera n. 304 del 10.11.2016, la Giunta Comunale deliberava la ripresa dell'iter di formazione del piano.

Il gruppo di progettazione interno all'Ente e i consulenti incaricati, sulla scorta succitata delibera, procedevano alla redazione degli elaborati definitivi di piano, di seguito elencati, da sottoporre all'adozione da parte del Consiglio Comunale.

2. ELENCO DEGLI ELABORATI

Il Piano Particolareggiato zona C1.1 "Gemma" è costituito dai seguenti elaborati, secondo le indicazioni di cui all'art. 20 della L.R. n. 56/80:

N.	TITOLO	SCALA
TAV 1	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	/
TAV 2.1	STRALCIO DEL PRG RELATIVO AL PIANO PARTICOLAREGGIATO	1:2000
TAV 2.2	PERIMETRO DEL P.P. SU MAPPA CARTA TECNICA REGIONALE	1:1000
TAV 2.3	PERIMETRO DEL P.P. SU MAPPA CATASTALE - DITTE INTERESSATE	1:1000
TAV 3	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	/
TAV 4.1	VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON IL PUTT - AMBITI ESTESI	1:5000
TAV 4.2	VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON IL PUTT - AMBITI DISTINTI	1:5000
TAV 4.3	VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON IL PAI	1:25000
TAV 4.4	VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON IL PPTR	1:8000
TAV 5.1	ZONIZZAZIONE SU CARTA TECNICA REGIONALE	1:1.000
TAV 5.2	ZONIZZAZIONE SU MAPPA CATASTALE	1:1.000
TAV 5.3	LOTTE EDIFICATORI E INDICAZIONI PLANOVOLUMETRICHE (ART. 9 DM 1444/68)	1:1000
TAV 6	PROGETTI SCHEMATICI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	VARIE
TAV 7	TIPI EDILIZI	1:200
TAV 8	ELENCHI CATASTALI DELLE PROPRIETÀ RICADENTI NEL P.P. E VISURE	
TAV 9	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PER L'ESECUZIONE DEL P.P.	/
TAV 10	RELAZIONE FINANZIARIA E TABELLE DI RIPARTO UTILI E ONERI	/

3. PRESCRIZIONI E PREVISIONI DEL PIANO REGOLATORE

L'area oggetto del presente piano particolareggiato, denominato "Gemma" è tipizzata dal P.R.G. del comune di Taviano, approvato con delibera G.R. n. 830 del 26.06.2001, come zona territoriale omogenea "C1.1 - Aree di espansione edilizia". Tanto si evince dalle Tavole 17/a, 17/b e 21 del P.R.G., nonché dal Regolamento Edilizio e dalla Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.).

Il P.R.G. stabilisce che gli interventi in dette zone si attuano mediante strumenti urbanistici esecutivi estesi a tutte le aree comprese entro i perimetri dei comparti di intervento unitario definiti nelle Tavole di Piano.

L'art. 7-1 delle N.T.A. del P.R.G. vigente definisce le zone "C1.1", come "zone di espansione edilizia esistenti in Taviano e per le quali ci si atterrà alla normativa dei relativi P.P. o P.L. approvati. Nel casi di P.d.L. approvati e non convenzionati con l'A.C. alla data di entrata in vigore del PRG su tali aree si applicherà la normativa delle zone C1.2". La disciplina urbanistica del comparto denominato "Gemma" risulta, quindi, essere quella delle Zone C1.2 di espansione residenziale, come stabilita dagli articoli 7 e 7-2 delle anzidette Norme Tecniche di Attuazione.

Si riporta lo stralcio delle NTA del PRG per le zone C1.2.

<p>Art. 7-2 - ZONE C1.2: AREE DI ESPANSIONE EDILIZIA</p> <p>...</p> <p>DESTINAZIONE D'USO</p> <ul style="list-style-type: none"> • Abitazioni, studi professionali, attività commerciali, uffici pubblici, sedi di istituti di credito, assistenza e previdenza. • Alberghi e pensioni. • Artigianato di servizio alla residenza nella misura del 20% della superficie utile realizzabile con l'intervento. <p>INDICI E PRESCRIZIONI</p> <p>Nella redazione degli strumenti urbanistici attuativi si applicheranno i seguenti indici massimi e prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> • indice di fabbricabilità terr. $IT = 1,00 \text{ m/mq}$ • rapporto di copertura $Re = 60\%$ • altezza massima $H_{max} = 13,50$ • numeri di piani $N_p = P.T. + 3P$ • Distanza dai confini $D = H_{max}$ e comunque $> a 5 \text{ mt}$ • Arretramento dal filo stradale 5 mt salvo maggiore arretramento previsto dalle tavole del PRG • Superficie a parcheggi 1 mq ogni 10 mc. <p>Nel caso di previsioni negli strumenti urbanistici attuativi di edilizia libera a schiera, la stessa non potrà avere fronte stradale maggiore a 60 mt.</p>	<p>STRALCIO NTA PRG.</p>
---	--------------------------

4. VINCOLISTICA GRAVANTE SUL COMPARTO

4.1. PIANO PAESAGGISTICO TERRITORIALE REGIONALE (PPTR)

Con D.G.R. n. 176 del 16/02/2015 pubblicata sul BURP n. 4 del 23/03/2015, la Regione Puglia approvava il Piano paesaggistico Regionale Territoriale (PPTR), che costituisce lo strumento paesaggistico vigente.

Il PPTR individua sei componenti del sistema delle tutele, articolate a loro volta in beni paesaggistici e ulteriori contesti, come di seguito si riporta.

	BENI PAESAGGISTICI	ULTERIORI CONTESTI
COMPONENTI GEOMORFOLOGICHE		<input type="checkbox"/> Lame e gravine <input type="checkbox"/> Doline <input type="checkbox"/> Geositi (fascia tutela) <input type="checkbox"/> Inghiottitoi <input type="checkbox"/> Cordoni dunari <input type="checkbox"/> Grotte <input type="checkbox"/> Versanti
COMPONENTI IDROLOGICHE	<input type="checkbox"/> Territori costieri <input type="checkbox"/> Aree contermini ai laghi <input type="checkbox"/> Fiumi e torrenti - acque pubbliche	<input type="checkbox"/> Sorgenti <input type="checkbox"/> Reticolo idrografico di connessione della R.E.R. <input type="checkbox"/> Vincolo idrogeologico
COMPONENTI BOTANICO VEGETAZIONALI	<input type="checkbox"/> Boschi <input type="checkbox"/> Zone umide Ramsar	<input type="checkbox"/> Aree di rispetto dei boschi <input type="checkbox"/> Aree umide <input type="checkbox"/> Prati e pascoli naturali <input type="checkbox"/> Formazioni arbustive in evoluzione naturale
COMPONENTI DELLE AREE PROTETTE E DEI SITI NATURALISTICI	<input type="checkbox"/> Parchi e riserve	<input type="checkbox"/> Siti di rilevanza naturalistica <input type="checkbox"/> Aree di rispetto dei parchi e delle riserve regionali
COMPONENTI CULTURALI E INSEDIATIVE	<input type="checkbox"/> Immobili e aree di notevole interesse pubblico <input type="checkbox"/> Zone gravate da usi civici <input type="checkbox"/> Zone di interesse archeologico	<input type="checkbox"/> Testimonianza della stratificazione insediativa <input type="checkbox"/> Aree di Rispetto delle Componenti Culturali e Insediative <input type="checkbox"/> Città consolidata <input type="checkbox"/> Paesaggi rurali
COMPONENTI DEI VALORI PERCETTIVI		<input type="checkbox"/> Luoghi panoramici <input type="checkbox"/> Strade a valenza paesaggistica <input type="checkbox"/> Strade panoramiche <input type="checkbox"/> Coni visuali

L'area interessata dal piano particolareggiato non è gravata da nessuna delle componenti del sistema delle tutele del PPTR.

4.2. PIANO URBANISTICO TERRITORIALE TEMATICO (PUTT)

Sulla base del previgente strumento paesistico, ossia il Piano Urbanistico Tematico Territoriale, (P.U.T.T./p) della Regione Puglia, approvato con delibera G.R. 15 dicembre 2000 n. 1748, pubblicata sul B.U.R.P. n. 6 del 11.01.2001, le aree del P.P. ricadevano in ambito territoriale esteso (ATE) "E" - "*ambito di valore normale*", pertanto ,non risultavano sottoposte a tutela diretta dal Piano e l'approvazione dello strumento urbanistico attuativo non era soggetta al preventivo rilascio del parere paesaggistico, ai sensi dell'art. 5.03 delle NTA del PUTT/p. Con riferimento agli ambiti territoriali distinti (A.T.D.) di cui a titolo III del PUTT/P della Regione Puglia, il comparto interviene su aree il cui regime giuridico non risulta interessato da specifici vincoli.

4.3. PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI)

Con riferimento al Piano di assetto idrogeologico della Regione Puglia, approvato con deliberazione del Comitato Interistituzionale dell'Autorità d'Ambito n. 39 del 30.11.2005, l'area di sedime del comparto non ricade in aree a rischio, aree a pericolosità di frana e aree a pericolosità idraulica.

5. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il comparto edificatorio, denominato "Gemma", si colloca nell'ambito delle previsioni del P.R.G. che, in questa area, individuava un'area di espansione e il naturale completamento urbanistico dell'abitato, come si legge agevolmente dall'ortofoto.

L'ambito interessato dal piano particolareggiato è situato a sud del centro abitato del Comune di Taviano, a ridosso del limitrofo comune di Racale, e risulta delimitato:

- A nord: da via Martiri d'Otranto e da via Martiri di Belfiore, dove prospetta la scuola dell'Infanzia "Madre Teresa di Calcutta";
- A sud: da terreno di proprietà pubblica, dove insiste l'impianto di sollevamento della rete di fognatura nera comunale prospiciente via Sant'Antonio da Padova;
- A est: parzialmente da via Rosmini, che risulta chiusa, e, per la restante parte, da terreni privati si estende fino al confine amministrativo del Comune di Taviano con il limitrofo Comune di Racale;
- A ovest: da via Sant'Antonio da Padova, sulla quale prospettano il campo sportivo comunale e edifici a uno o due piani.

L'area presenta caratteristiche pianeggianti, risulta priva di vegetazione d'alto fusto, ed è parzialmente interessata da alcuni manufatti edilizi, oggetto di provvedimenti di condono.

L'area è già parzialmente servita dalle urbanizzazioni primarie e, in particolare, si rilevano le reti dei pubblici servizi (pubblica illuminazione, idrica, fognante, telefonica) sulle vie Martiri di Belfiore, Sant'Antonio da Padova, Martiri d'Otranto, Rosmini, che delimitano il comparto. L'area comprende, inoltre, al suo interno l'impianto di sollevamento della fognatura nera cittadina, posto sulla zona a sud del perimetro del comparto, con la sua area di pertinenza.

Con riferimento alle urbanizzazioni secondarie si segnala la presenza della scuola dell'Infanzia "Madre Teresa di Calcutta", in via Martiri di Belfiore sul confine nord del comparto, il limitrofo campo sportivo e l'area mercatale.

6. ELENCHI CATASTALI

Il perimetro del comparto è quello rinveniente dalla delibera C.C. del 31.12.2001, con la quale è stato effettuato l'adeguamento alla delibera regionale di approvazione definitiva del P.R.G.

In sede di progettazione, sono state effettuate semplici e modeste precisazioni del perimetro del comparto in relazione all'avvenuta realizzazione delle sedi viarie di ambito urbano. Con tale precisazione, il perimetro del comparto è stato rilevato dai tecnici incaricati. Il rilievo ha messo in evidenza un consistente scostamento tra le superfici reali e le superfici catastali.

Ciò detto, il dimensionamento è stato effettuato sulla base della superficie reale del comparto rilevata, mentre le rappresentazioni grafiche, tengono conto di alcuni punti fissi, strade e particelle di confine del perimetro, rispetto ai quali il perimetro è stato adattato, ciò anche ai fini della determinazione della concorrenza delle varie ditte catastali nella zonizzazione che è stata definita. Lo stesso dicasi per gli adattamenti effettuati sulla carta tecnica regionale, che presenta anche questa scostamenti rispetto alle superfici reali e alle mappe catastali.

Le particelle in tutto o in parte interessate dal piano particolareggiato sono catastalmente identificate nell'elaborato relativo agli elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel Piano Particolareggiato, secondo la ricognizione effettuata dai tecnici agrimensori incaricati (TAV 2.3).

7. PROPOSTA PROGETTUALE

L'area compresa all'interno del perimetro del comparto ha una estensione territoriale di mq. **62.226 mq**, come deriva dal rilievo effettuato.

Sull'area risultano n. 3 preesistenze edificate, oltre ad una piccola area tipizzata dal P.R.G. come zona omogenea B.

L'area tipizzata come zona B misura 970 mq e viene stralciata perché non oggetto di pianificazione urbanistica esecutiva, ancorchè compresa nel perimetro del comparto.

Le preesistenze edificate derivano da provvedimenti di condono e sono stralciate limitatamente all'area di sedime dei fabbricati e all'area di pertinenza strettamente necessaria. Queste aree misurano 3.568 mq e 1.075 mq.

Complessivamente le aree stralciate dalla superficie territoriale misurano **5.615 mq**.

Il dimensionamento del piano è stato effettuato stralciando dalla superficie territoriale del comparto, le aree interessate dai manufatti edilizi preesistenti e le relative pertinenze, oltre all'area tipizzata come zona B, di cui sopra.

Pertanto la superficie territoriale alla base dei calcoli di dimensionamento è pari a **mq 56.621**.

Si precisa che tutte le misurazioni e i conteggi sono stati effettuati con misurazioni planimetriche (aerofotogrammetriche e/o catastali), e, quindi, sono da considerarsi nei limiti di precisione che tali tipi di misurazioni consentono.

Per quanto concerne la viabilità di piano, la preesistenza di situazioni edificatorie non costituisce vincolo al regolare percorso viario previsto in sede di P.R.G.

L'articolo 7-2 delle N.T.A. fissa un indice di fabbricabilità territoriale di mc. 1,00/mq. e, pertanto, la **volumetria massima realizzabile è pari a mc. 56.621**.

L'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968 stabilisce di assumere per ogni abitante da insediare 80 mc vuoto per pieno, eventualmente maggiorati di una quota non superiore a circa 20 mc per le destinazioni non specificatamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc).

Per le Zone C1.2, il P.R.G. consente di realizzare, oltre che destinazioni residenziali, anche studi professionali, uffici pubblici, sedi di istituti di credito, o di assistenza e previdenza, alberghi, pensioni, e artigianato di servizio. Ne consegue che il parametro volumetrico da assumere è quello di mc.100/persona e, quindi, gli abitanti insediabili nel comparto sono pari a: $mc. 56.621/100 = 566$ (**abitanti insediabili**).

TABELLA DATI DIMENSIONALI E INSEDIATIVI DEL P.P.	m	
SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	62.226
INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE	Mc/mq	1,00
SUPERFICIE STRALCIATA	mq	5.615
SUPERFICIE TERRITORIALE AL NETTO DELLA SUPERFICIE STRALCIATA	mq	56.621
VOLUMETRIA MASSIMA REALIZZABILE	mc	56.621
ABITANTI INSEDIABILI (100 MC/ABITANTE)		566
RAPPORTO DI COPERTURA PRG	%	60
H MAX	mt	13,50
D CONFINI	mt	5
ARRETRAMENTO DAL FILO STRADALE	mt	5
D EDIFICI	mt	10

Le N.T.A. del P.R.G. non contengono indicazioni prescrittive univoche circa la quantità di aree/abitante da destinare ad opere di urbanizzazione secondaria in sede di formazione degli strumenti urbanistici esecutivi.

L'art. 1 - 7, comma 1°, nel definire le opere di urbanizzazione secondaria, rimanda all'art. 44 della Legge 22/10/1971 n°865 e agli artt.3 e 5 del D.M. 2/4/1968 n° 1444, esclusi i parcheggi.

Il D.M. 2/4/1968 n. 1444, fissa in mq 18/abitante la dotazione minima inderogabile per gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, verde pubblico o a parcheggio, con esclusione delle sedi viarie.

La Tav. 17/d, che non costituisce elaborato normativo, ma di dimensionamento del P.R.G., indica le quantità di aree da destinare a standard per ogni comparto attuativo delle zone C1.2 e C1.3, con incidenza variabile sui diversi comparti, da mq. 18,00 a 24,55/ab., da cui deriva un parametro medio di mq. 21,82/ab.

Sempre la Tav. 17/d, indica lo standard di quartiere, riferito a tutte le previsioni del P.R.G., pari a mq. 18,06/ab. La Tavola 21 del *Piano dei servizi centro urbano*, nella tabella delle *Attrezzature collettive esistenti e di progetto del P.R.G.*, indica uno standard di mq. 19,50/ab. Oltre a tale parametro vengono anche riportati *Standards di progetto* pari a mq. 16,19 e *Standards complessivi* pari a mq. 22,56.

In mancanza di indicazioni prescrittive è stato assunto, per il dimensionamento degli standard urbanistici, il parametro medio di tutti i comparti attuativi delle Zone C1.2 e C1.3, riportato nella citata Tav.17/d del P.R.G., pari a **mq. 21,88/ab.**

Sulla base di tale parametro, e degli abitanti insediabili, il piano deve garantire una superficie da destinare a standard urbanistici così suddivisa:

- 18 mq/abitante: standard di legge derivanti dal DM 1444/68; di cui 2,5 mq/ab: da destinare a parcheggi;

- 3,88 mq/abitante: quota aggiuntiva derivante dalle indicazioni del PRG (21,88 mq - 18 mq), da destinare a standard per attrezzature di interesse generale.

Il piano, nel rispetto del P.R.G. e del DM n. 1444\68, prevede la realizzazione di aree a standard per una superficie complessiva pari a mq 13.679 (> 12.450) di cui:

- mq 8.506 destinati a verde pubblico attrezzato
- mq 2.512,5 destinati a parcheggi, localizzati lungo la viabilità di accesso al comparto e lungo via Sant'Antonio da Padova.
- Mq 2.698 destinati ad Aree per attrezzature di interesse generale, secondo le indicazioni del PRG;

Sulla superficie territoriale, al netto degli edifici esistenti e delle altre superfici (zona B), stralciate dal piano, della viabilità e delle aree a standard, sono stati individuati i lotti edificatori per una **superficie fondiaria complessiva pari a mq 22.072, da cui deriva un indice di fabbricabilità fondiaria I.F. di 2,56 mc/mq.**

Si riportano di seguito i dati di progetto e prospetto di dimensionamento e verifica degli standard del piano.

	DATI DI PROGETTO	STANDARD DI LEGGE
SUPERFICIE TERRITORIALE	Mq 56.621	/
SUPERFICIE FONDIARIA	Mq 22.072	/
AREE DA DESTINARE A STANDARD SECONDO LE INDICAZIONI DEL PRG (21,88 MQ/AB)	MQ 13.679	> 12.348
SUPERFICIE STANDARD DI LEGGE, D.M. 2/4/1968 N. 1444): 18 MC/AB, DI CUI:	Mq 10.981	> 10.188
SUPERFICIE AREE A SERVIZI	Mq 8.506	/
SUPERFICIE PARCHEGGI PUBBLICI (2,5 mq/ab)	Mq 2.512,5	> 1.415
SUPERFICIE STANDARD PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE DEL PRG (3,88 MC/AB)	Mq 2.698	> 2.196
VIABILITÀ E ARREDO URBANO	Mq 20.832,5	/

Sui lotti edificatori si prevede la possibilità di realizzare edifici residenziali, e altre attività compatibili con la residenza, nel rispetto degli indici e dei parametri edilizi e urbanistici del P.R.G. e delle norme tecniche di attuazione del presente strumento attuativo, secondo le tipologie edilizie a ville isolate.

La scelta della tipologia edilizia a ville isolate deriva dalla valutazione delle esigenze espresse dal territorio, la cui fattibilità è stata confrontata con l'utilizzazione volumetrica massima prevista dal piano. L'amministrazione comunale ha, infatti, indirizzato la progettazione verso tale tipologia, avendo rilevato una maggiore propensione degli abitanti verso tale soluzione.

I lotti edificatori sono stati definiti in base ai seguenti criteri: dimensioni variabili tra 350 e 500 mq per favorire la commerciabilità e un fronte strada con sviluppo lineare di almeno 15 mt.

Per consentire lo sviluppo della volumetria del piano, per la tipologia a ville isolate, è stata derogata la distanza di 10 mt tra pareti finestrate prescritta dal D.M. n. 1444/68, attraverso l'elaborazione di previsione piano volumetrica del piano attuativo. Ci si avvale, in questo modo, delle disposizioni dell'ultimo paragrafo dell'art. 9 del citato DM, ultimo paragrafo, che testualmente recita: *"sono ammesse distanze inferiori ... nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni piano volumetriche"*.

La distanza minima dai confini è quindi di 3 mt, ed è vincolante. Sulla base di questa distanza sono state definite le sagome di massimo ingombro.

Ogni sagoma di massimo ingombro non costituisce allineamento vincolante. La soluzione planovolumetrica di ogni singolo edificio può essere liberamente inserita all'interno della sagoma come individuata dal piano.

Sulla base delle valutazioni sopra esposte sono stati individuati n. 49 lotti edificatori, sui quali è possibile realizzare fabbricati isolati, nel rispetto delle sagome di massimo ingombro riportate negli elaborati del piano, dove l'indicazione della distanza tra edifici è vincolante.

Tutti i lotti hanno una destinazione residenziale (sono indicati come zone C1.1.a), per tutti i piani in cui si sviluppa il fabbricato. Fanno eccezione:

- il lotto n. 5, (indicato come zona C1.1.c), destinato ad attività commerciali e direzionali, per il quale è d'obbligo reperire gli standard aggiuntivi di cui all'art. 5 punto 2) del DM 1444/68, all'atto della realizzazione del fabbricato, e cioè 80 mq ogni 100 mq di superficie loda calpestabile;
- i lotti n. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 (indicati come zona C1.1.b) nei quali si prevede a piano terra l'insediamento di attività commerciali e artigianali di vicinato, compatibili con la residenza, e, al piano primo, l'insediamento preferenziale di attività direzionali (uffici).

La scelta di individuare e contenere le destinazioni diverse dalla residenza, all'interno di una specifica maglia edificatoria, deriva dall'esigenza di limitare la prossimità di destinazioni d'uso differenti che possono generare fenomeni di disturbo della quiete per le unità abitative insediate.

Ogni sagoma di massimo ingombro, derivante dalla deroga al d.M., e cioè con distanza tra edifici di 6 mt anziché 10 mt, rispetta il rapporto massimo di copertura del piano del 60%. Fanno eccezione i lotti delle zone C1.1.c. e C.1.1.b, nei quali deve essere rispettato il rapporto di copertura all'interno della sagoma di massimo ingombro. Per i lotti della zona C.1.1.b è preferibile uno sviluppo di contiguità dei fabbricati, al fine di realizzare una cortina muraria continua sul fronte strada principale, con prospetti dotati di portici continui, collegati e accessibili al pubblico.

L'altezza massima di ogni singolo fabbricato, in base al volume edificabile e alla sagoma di massimo ingombro entro la quale tale volume può esprimersi, è sempre inferiore all'altezza massima stabilita dal PRG, pari a 13,5 mt. Ne deriva che, sebbene sia possibile, in base alle prescrizioni del PRG, realizzare n. 4 piani fuori terra, in realtà potranno essere realizzati solo n. 2 piani fuori terra, e cioè piano terra e piano primo. Per tale ragione la tipologia edilizia a ville isolate è stata strutturata su due piani fuori terra. Tale soluzione non è vincolante ove per sagome di minori dimensioni risultasse un'altezza maggiore.

Il piano è stato redatto rispettando le invarianti dell'assetto viario e privilegiando la prosecuzione delle viabilità esistenti. E' stata prevista e localizzata un'articolata area a verde, anche per il rispetto delle preesistenze (scuola e area mercatale), e, in particolar modo, dell'impianto di sollevamento della fognatura era cittadina, posto a sud del comparto. Per le aree a verde si prevede la piantumazione di essenze arboree autoctone.

La localizzazione delle aree a servizi è rispettosa della TAV. n. 21 del PRG, che localizza a ridosso della fascia di rispetto stradale le aree indicate con i numeri 31 e 32, destinate a servizi (F1.3) indicati come "nucleo elementare di verde". L'area a parcheggio localizzata dal PRG a ridosso del confine comunale, indicata nella TAV. 21 con il n. 34, è stata, invece, meglio localizzata nelle vicinanze del campo sportivo e della maglia edificatoria con destinazioni commerciali, artigianali e direzionali di vicinato. L'area a servizi indicata con n. 35 della TAV. 21, destinata ad attrezzature civiche (F1.2), e nello specifico ad aree gioco 3 - 6 anni, resta localizzata di fronte all'asilo nido, coerentemente con le disposizioni del PRG.

È stata prevista la realizzazione di una razionale viabilità interna di servizio ai lotti edificatori e alle aree a verde attrezzate. Complessivamente, le sedi delle carreggiate stradali, comprensive del verde di arredo urbano, impegnano circa 20.832,5 mq. La soluzione adottata ha consentito anche la possibilità di semplificare le previsioni della rete viaria di P.R.G. interna al comparto (con conseguenti economie e "risparmio" di territorio). La rete viaria interna delle maglie/comparti è costituita da sedi carrabili a doppio senso di marcia, di 8,00 e 10,00 mt, dotate sempre su ambo i lati di ampi marciapiedi di larghezza pari a 2,00 mt e, su almeno uno dei due lati, di parcheggi a pettine. I parcheggi, avranno modulo pari a metri 5,00 x 2,50 e saranno opportunamente separati dai marciapiedi nonché delimitati con apposita segnaletica orizzontale.

Alcune strade potranno essere caratterizzate dai porticati sui quali si apriranno gli accessi dei locali del piano terra, destinati ad ogni attività compatibile con la residenza (commercio, pubblici servizi, artigianato, uffici, ecc.), oltre che ovviamente gli accessi carrabili dei parcheggi interni, e gli atri per i piani superiori degli edifici.

Le urbanizzazioni a rete (acquedotto, fognatura nera e bianca, elettricità, telecomunicazioni) saranno tutte localizzate nelle sedi stradali, secondo i tracciati, di carattere indicativo, riportati nell'elaborato grafico, che saranno precisati in sede di progettazione esecutiva delle opere.

8. ATTUAZIONE DEL PIANO

8.1. LOTTIZZAZIONE D'UFFICIO

I riferimenti normativi per la formazione e l'approvazione del Piano Particolareggiato sono la L.R. n. 56/80 e la delibera G.R. 13 novembre 1989 n. 6320 "*L.R. 31.05.80 n. 56 Tutela e uso del territorio - art. 51 ultimo comma - approvazione criteri per la formazione degli strumenti urbanistici e per il calcolo del fabbisogno residenziale produttivo*".

Il Piano Particolareggiato è uno strumento esecutivo del Piano regolatore Generale, posto in essere dalla pubblica amministrazione, finalizzato alla trasformazione urbanistica di un ambito insediativo, così come previsto dallo strumento urbanistico generale. L'utile, in termini di edificabilità volumetrica, resta nella titolarità dei proprietari delle aree che costituiscono il comparto, mentre l'onere attuativo è a carico del Comune che attua la trasformazione dell'ambito insediativo attraverso l'acquisizione delle aree da destinare alle urbanizzazioni primarie e secondarie e la realizzazione delle stesse. Il Comune procede ad attribuire ai proprietari delle aree ricadenti nel comparto, l'onere attuativo, come quantificato nella relazione economico - finanziaria, che costituisce parte integrante del piano. La ripartizione, ai titolari delle aree, degli utili edificatori e dell'onere economico dell'attuazione avviene in ragione della partecipazione catastale di questi secondo uno schema perequativo.

Sotto il profilo giuridico, alle aree destinate alle attrezzature collettive e alle infrastrutture, viene apposto un vincolo preordinato all'espropriazione per pubblica utilità. Il Comune, infatti, per attuare il piano deve preventivamente acquisire le aree attraverso procedure ablativo e realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il ricorso alle procedure espropriative ha, tuttavia, comportato, frequentemente, a causa della crescente indisponibilità di risorse, la mancata attuazione dei comparti. L'acquisizione delle aree per la realizzazione della città pubblica risulta, infatti, spesso, troppo onerosa per i Comuni.

Per tale ragione, i piani particolareggiati sono stati, spesso, sostituiti da piani di lottizzazione, che costituiscono uno strumento attuativo concettualmente simile, se non per la sostituzione del soggetto attuatore pubblico, il Comune, con soggetti attuatori privati, costituiti nel consorzio urbanistico dei lottizzanti. I proprietari delle aree, nel caso dei piani di lottizzazione convenzionata, operano come unico soggetto attuatore, attraverso la costituzione di un consorzio urbanistico, senza il ricorso a procedure ablativo da parte della pubblica amministrazione. Anche in questo caso gli utili e gli oneri della trasformazione dell'ambito insediativo sono equamente ripartiti tra i proprietari delle aree ricadenti nel comparto in ragione della superficie catastale di ognuno di essi.

Le modalità attuative si sono, quindi, nel tempo diversamente orientate, passando da un'urbanistica per provvedimenti ad una consensuale che opera per mezzo degli accordi (convenzioni) con la marginalizzazione dell'istituto espropriativo, perché lento, oneroso e conflittuale.

Per il comparto C.1.1, in località "Gemma", il P.R.G. ha previsto l'attuazione per mezzo del piano particolareggiato, ma, stante quanto sopra premesso, è stata valutata la possibilità, per il piano particolareggiato, di ricorrere al meccanismo di attuazione della "LOTTIZZAZIONE D'UFFICIO", ai sensi dell'art. 28 della legge 1150/42 e della legge n. 765/67. In questo caso, il Comune predispone la progettazione del piano, senza il ricorso a procedure espropriative, perché tra gli oneri posti a carico dei proprietari vi è quello della cessione delle aree destinate a opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la realizzazione delle stesse, senza oneri per il Comune. Le modalità attuative sono regolate attraverso la sottoscrizione di una convenzione tra il Comune e tutti i proprietari delle aree ricomprese nel comparto, denominati lottizzanti, riuniti in consorzio. Il consorzio urbanistico è lo strumento giuridico che consente nel caso della lottizzazione convenzionata l'attuazione di modalità perequative tra i lottizzanti.

Potrebbe però accadere che alcuni proprietari delle aree interessate dal piano decidano di non aderire al consorzio. In tal caso soccorre l'art. 23 della legge n. 1150/1942 che abilita i Comuni alla espropriazione delle aree in titolarità dei soggetti non aderenti al consorzio al fine di consentire a questi ultimi di ottenere la piena disponibilità degli immobili interessati dal comparto. Anche la normativa regionale sui piani di comparto, pur rendendo residuale il ricorso alle procedure ablatorie (per quanto innanzi detto), non preclude all'Amministrazione di procedere alla espropriazione di quelle aree per le quali non vi sia adesione dei proprietari. L'art. 15 della l.r. n. 6/79 prevede infatti che dopo l'approvazione del piano di comparto l'Amministrazione notifichi ai lottizzanti le modalità di esecuzione previste dal piano, fissando un termine "entro cui dovranno dichiarare se intendono, da soli o riuniti in Consorzio, eseguire le opere programmate previa stipula di apposita convenzione".

Quanto al consorzio, questo si costituisce con il concorso dei proprietari rappresentanti in base all'imponibile catastale i tre quarti del valore dell'intero comparto e può costituirsi anche dopo la scadenza del termine per aderire alla convenzione, poiché esso è necessario solo per la realizzazione delle opere; pertanto, entro il termine indicato deve essere data solo l'adesione dei singoli proprietari con l'impegno ad effettuare la costruzione dell'intero comparto e chi non aderisce vede degradare il suo diritto di proprietà ad interesse legittimo in quanto il bene diviene espropriabile a favore degli altri proprietari aderenti al comparto.

Nella convenzione bisogna far riferimento all'atto costitutivo del consorzio tra i proprietari dei suoli ricompresi nel comparto, con espresso riferimento alla divisione percentuale della volumetria edificabile e alla tempestiva realizzazione delle opere previste nel piano di comparto finalizzata alla equitativa divisione.

In convenzione devono essere fissate anche le condizioni di rilascio delle concessioni edilizie per la realizzazione delle opere del comparto. Vi è poi l'indicazione dei termini di presentazione delle richieste di concessione edilizia e di ultimazione lavori; le clausole che prevedono l'obbligo solidale del trasferimento della piena proprietà delle aree destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie, nonché l'obbligo di eseguire a proprie spese tutte le opere di urbanizzazione primaria entro un certo periodo temporale; l'obbligo di prestare idonea garanzia per l'assolvimento di tali oneri, di provvedere al versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria e del contributo di costruzione.

L'art.15 citato dispone poi che "decorso il termine su indicato, il Comune procede all'esecuzione d'ufficio del Comparto, anche a mezzo di esproprio, nei confronti dei proprietari e/o degli aventi titolo che non abbiano assentito al Comparto".

Le disposizioni richiamate attestano pertanto come per certo l'Amministrazione comunale mantenga il potere espropriativo nei confronti dei soggetti che non abbiano prestato il loro assenso all'esecuzione delle opere previste dal piano di comparto.

Resta infine da affrontare la tematica relativa al soggetto (Comune o consorzio) a cui debbano imputarsi gli oneri relativi alle ipotizzate residuali espropriazioni delle aree in titolarità dei proprietari non aderenti. Tale questione sembra di agevole definizione alla luce del richiamato art.23 della legge n.1150/42 la quale ipotizza che il potere espropriativo sia eventualmente esercitato dal Comune al fine di consentire ai consorzi di conseguire la piena disponibilità del comparto. Tanto consente di ritenere che il soggetto beneficiario della espropriazione sia il costituendo consorzio, sicché sarà quest'ultimo a dover sopportare gli eventuali oneri espropriativi (fermo restando che ente espropriante è unicamente il Comune).

E' ovvio che tali questioni, ivi compresa l'eventuale delega delle funzioni espropriative al consorzio, ovvero la individuazione delle garanzie relative ai costi della procedura ablatoria, potranno e dovranno essere oggetto di quella convenzione a stipularsi tra il costituendo consorzio ed il Comune dopo l'approvazione del piano di comparto.

8.2. PEREQUAZIONE

L'istituto della perequazione urbanistica ha assunto rilievo sotto un duplice profilo: espropriativo e pianificatorio, nascendo come risposta alla crisi della sequenza "vincolo - esproprio - opera pubblica". La perequazione, infatti, ha la funzione di legare vantaggi e oneri che gravano sul costruttore mediante un vincolo di necessaria contestuale attuazione, consentendo all'interno dei comparti perequativi, di evitare il ricorso all'esproprio e di assicurare l'effettiva realizzazione degli interventi urbanizzativi.

Il comparto si caratterizza per la "compresenza" di una zona edificabile e di una zona preordinata ad ospitare attrezzature collettive (o destinata, in funzione

ambientale, a rimanere verde). La perequazione è finalizzata all'attribuzione di diritti edificatori a tutte le proprietà immobiliari ricomprese nell'ambito insediativo oggetto di trasformazione urbanistica, indipendentemente dalla destinazione d'uso delle stesse e all'equa ripartizione tra le proprietà dei gravami derivanti dalla realizzazione della parte pubblica della città. Nel comparto, la potenzialità edificatoria massima, ancorché determinata con riferimento solo ad alcune aree, viene attribuita equamente a tutte le aree comprese nel perimetro definito dalle tavole di progetto, così da realizzare l'indifferenza dei proprietari rispetto alle diverse destinazioni. La perequazione si attua attraverso la compensazione tra suolo ceduto o acquisito e diritti edificatori acquisiti o ceduti, in modo che i benefici e gli oneri derivanti dalla pianificazione siano distribuiti in modo rigidamente proporzionale alla consistenza ed all'estensione delle singole proprietà.

8.3. TABELLE D.G.R. N. 6320/89 – RIPARTIZIONE UTILI E ONERI

Le indicazioni tecniche e metodologiche finalizzate alla ripartizione degli oneri e dei vantaggi edificatori tra i proprietari delle aree ricomprese nel comparto, oggetto di piano esecutivo, sono contenute nella delibera di G.R. 13 novembre 1989 n. 6320 "L.R. 31.05.80 n. 56 Tutela e uso del territorio – art. 51 ultimo comma – approvazione criteri per la formazione degli strumenti urbanistici e per il calcolo del fabbisogno residenziale produttivo". L'art. 3.5 specifica che la costituzione del comparto impone la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri tra i proprietari delle aree ivi comprese. L'art. 3.6 equipara i contenuti tecnici del Piano particolareggiato e del Piano di lottizzazione, compresi i criteri di riparto dei costi insediativi.

L'operazione di riparto viene effettuata attraverso tabelle che individuano l'elenco delle particelle ricadenti in tutto o in parte nel comparto, disaggregate in superficie dei lotti e superficie delle urbanizzazioni primarie e secondarie. Per ogni ditta viene individuata la quota, in termini percentuali, di partecipazione, al comparto, in ragione dell'area di proprietà.

DITTA	DATI CATASTALI			SUPERFICIE TIPIZZATA			
	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE CATASTALE TOTALE (MQ)	SOTTOPOSTE AL P.P. (MQ)	SUP. LOTTI (MQ)	SUP. URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE (MQ)	%

Si procede al computo delle compensazioni dei volumi e delle superfici da cedere al Comune per urbanizzazioni primarie e secondarie, sulla base della percentuale di partecipazione al comparto. Ogni ditta dovrà cedere volume se proprietaria di aree con volume superiore a quello di competenza, e viceversa, ricevere volume se quello previsto è inferiore a quello di competenza. Nel caso specifico, atteso che l'indice di fabbricabilità fondiario è lo stesso, per tutte le superfici edificabili, la compensazione è stata conteggiata solo con riferimento alle superfici. Le compensazioni possono avvenire tramite monetizzazione e/o conguaglio dei costi insediativi.

DITTA	COMPENSAZIONE SUPERFICI DA CEDERE		
	SUPERFICIE DI COMPETENZA (MQ)	SUPERFICIE IN DITTA (MQ)	SUPERFICIE DI COMPENSO (MQ)

Si determina il riparto tra i proprietari del costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria (e secondaria, qualora non effettuate dal Comune), come quantificato nella relazione finanziaria e/o nel computo metrico allegato al progetto esecutivo delle opere.

DITTA	COSTO COMPLESSIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	% DI PARTECIPAZIONE AL COMPARTO	QUOTA DI COSTO A CARICO DELLA DITTA

Nel caso della lottizzazione convenzionata, quest'ultima elaborazione è a carico dei lottizzanti sulla base del costo effettivo delle opere. Nel comparto "Gemma" sono a carico dei lottizzanti le opere di urbanizzazione primaria, il cui costo è stato sommariamente quantificato nella relazione finanziaria.

Si rimanda alla relazione finanziaria per il dettaglio della ripartizione utili e oneri.

8.4. ATTUAZIONE PER STRALCI FUNZIONALI: MODALITÀ E NORME

Anche la modalità del piano di lottizzazione o del piano di lottizzazione d'ufficio, hanno trovato, nella storia di molti Comuni, limiti attuativi derivanti dalla frammentazione catastale, in primo luogo, e dalla mancata propensione dei soggetti attuatori privati ad interventi regolati da accordi urbanistici convenzionali di tipo consortile.

Oltre all'applicazione dello schema perequativo, gioverebbe alle tempistiche di attuazione del comparto, la divisione dello stesso in sub comparti, da considerarsi quali unità di minimo intervento, singolarmente e autonomamente attuabili attraverso la sottoscrizione di una convenzione tra il Comune e i proprietari ricompresi in ciascun sub comparto.

Per tale ragione si è ritenuto di definire un modello attuativo, di tipo innovativo e sperimentale, che consenta la trasformazione urbanistica, anche per stralci di intervento, così da rimuovere taluni ostacoli alla trasformazione promossa da operatori privati.

Si è ritenuto di definire un modello attuativo, di tipo innovativo e sperimentale, che consenta la trasformazione urbanistica, anche per stralci di intervento, così da rimuovere taluni ostacoli alla trasformazione promossa da operatori privati.

Pertanto, qualora vi sia la documentata impossibilità di realizzare un unico piano attuativo per tutto il comparto e difficoltà a procedere con la costituzione del consorzio di tutti i lottizzanti, è possibile proporre piani attuativi relativi a stralci funzionali.

Resta inteso che qualora tutti i proprietari delle aree intendano riunirsi in consorzio per l'attuazione del comparto, le modalità sono quelle tradizionalmente definite per i piani di lottizzazione. In tal caso, i lottizzanti provvederanno a redigere i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, completi di computi metrici analitici, sottoscriveranno convenzione urbanistica con il Comune e disciplineranno la ripartizione degli oneri e degli utili dell'attuazione, in ragione della partecipazione catastale delle aree di proprietà di ciascuno al comparto.

Si rende ovviamente necessario stabilire dei criteri per regolare una tale modalità di attuazione.

La definizione di tale modello è stata elaborata tenendo conto di alcuni capisaldi inderogabili:

- Sono a carico degli operatori privati, le opere di urbanizzazione primaria, e la cessione delle aree per opere di urbanizzazione secondaria, che saranno realizzate dal Comune;
- l'attuazione, ancorché effettuata per stralci, deve comunque garantire modalità perequative tra i proprietari delle aree interessate;
- l'edificazione deve avvenire contemporaneamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, poste in essere per stralci funzionali.

Resta inteso che qualora tutti i proprietari delle aree intendano riunirsi in consorzio per l'attuazione del comparto, le modalità sono quelle tradizionalmente definite per i piani di lottizzazione. In tal caso, i lottizzanti provvederanno a redigere i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, completi di computi metrici analitici, sottoscriveranno convenzione urbanistica con il Comune e disciplineranno la ripartizione degli oneri e degli utili dell'attuazione, in ragione della partecipazione catastale delle aree di proprietà di ciascuno al comparto.

L'attuazione del sub comparti deve attenersi alle seguenti regole generali:

1. il sub comparto deve avere una superficie di almeno 5.000 mq, di proprietà di uno o più lottizzanti, che si costituiscono in consorzio urbanistico e operano quale unico soggetto attuatore;
2. Il rapporto fra aree fondiarie e aree non fondiarie (strade, parcheggi, verde pubblico, aree da cedere in perequazione) sia uguale a quello del comparto nel suo insieme, affinché si mantenga anche nello stralcio il rapporto superficie per urbanizzazioni primarie e secondarie (S.U.) e superficie fondiaria (S.F.), previsto per il comparto nel suo insieme; ciò consente di non penalizzare né di premiare, in termini di diritti edificatori, i proponenti i vari stralci funzionali; pertanto le aree di proprietà dei proponenti il primo stralcio funzionale in eccedenza rispetto allo stralcio proposto che dovessero alterare il predetto rapporto, dovranno essere attuate nello stralcio successivo, quantomeno con riferimento alla utilizzazione volumetrica di tali aree;
3. La previsione delle opere di urbanizzazione primaria e delle relative reti tecnologiche sia funzionalmente collegata a quelle esistenti in via definitiva secondo il disegno urbano del piano, in modo da essere funzionalmente completate negli stralci successivi; il tutto opportunamente concordato con gli Enti preposti alla gestione dei servizi; sono pertanto da escludere soluzioni transitorie in contrasto con il disegno urbano del piano; in tale ottica sono da evitare soluzioni di continuità fra uno stralcio funzionale e quello successivo; l'edificazione degli stralci successivi deve avvenire in contiguità o all'abitato o allo stralcio precedente; il primo stralcio attuativo deve obbligatoriamente essere contiguo all'abitato; ai fini della attuazione funzionale dello stralcio non sono ammissibili modifiche al disegno urbano che compromettano il completamento dell'assetto attraverso stralci successivi.
4. Il soggetto attuatore di ogni stralcio dovrà depositare il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria ed ottenere l'approvazione da parte degli organi tecnici del Comune; Il Comune scomputerà dal contributo di costruzione il costo delle opere di urbanizzazione primaria, secondo le tabelle parametriche della L.R. 12 febbraio 1979 n. 6; Non saranno corrisposti conguagli nel caso in cui il costo delle opere risultasse superiore all'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti per legge;
5. La valutazione della funzionalità dello stralcio attuativo è stabilita dal Comune, attraverso i suoi organi amministrativi;

6. Le aree devono avere contiguità territoriale e costituire unico corpo fondiario; non è ammissibile che, al fine di edificare, il sub comparto sia strutturato in due aree discontinue, l'una con destinazione fondiaria e l'altra con destinazione pubblica; si potrebbe ammettere tale soluzione, a condizione che le opere di urbanizzazione primaria, siano realizzate in modo funzionale e completo sia per le aree fondiarie che per le aree pubbliche.

I progetti urbanistici relativi ad ogni stralcio funzionale dovranno essere redatti in conformità con il progetto urbanistico approvato. Nella convenzione dovranno essere specificate le aree del sub comparto e gli obblighi a carico dei lottizzanti e dell'amministrazione, indicando il provvedimento di delimitazione del sub comparto.

9. CONVENZIONE URBANISTICA

9.1. CONVENZIONE GENERALE E CONVENZIONI PER OGNI STRALCIO ATTUATIVO

La convenzione generale prevede la realizzazione del progetto urbanistico generale, approvato mediante stralci funzionali con relative convenzioni per le rispettive aree funzionali.

L'esecuzione del progetto urbanistico in più stralci, comporterà la stipula di convenzione per ogni stralcio funzionale, nonché la corresponsione degli oneri vigenti al momento della stessa stipulazione, per ogni stralcio funzionale.

Lo schema di convenzione generale tiene pertanto conto della possibilità di attuazione per stralci funzionali.

9.2. SCHEMA DI CONVENZIONE

L'anno _____, addì _____ del mese di _____ (___/___/____), avanti al sottoscritto Dottor _____ notaio in _____, iscritto al Collegio Notarile di _____,

si sono costituiti:

- _____, nato a _____ il _____, residente a _____, codice fiscale _____;
- _____, nato a _____ il _____, residente a _____, codice fiscale _____;
- _____

tutti soggetti nel seguito del presente atto denominati LOTTIZZANTI o SOGGETTO ATTUATORE, da una parte;

e _____, che qui interviene in nome e per conto del Comune ai sensi della vigente normativa in materia, allo scopo autorizzato con _____, nel seguito del presente atto denominato semplicemente COMUNE, dall'altra parte.

I comparenti, della cui identità personale io sono certo, previa rinuncia tra loro all'assistenza dei testimoni, mi fanno richiesta del presente atto.

9.2.1. Premesse

Con delibera n. _____ del _____, esecutiva in data _____, la Giunta Comunale approvava il piano urbanistico esecutivo (PUE), costituito dai seguenti elaborati, che si elencano ed in atti del Comune, facenti parte integrante della presente convenzione anche se non materialmente allegati

- _____
- _____
- _____

Con la suddetta delibera veniva approvato lo schema di convenzione, da stipularsi in forma pubblica amministrativa, finalizzato alla regolamentazione dei rapporti giuridici tra l'Amministrazione comunale e i lottizzanti, delle attività tecniche e gestionali relative all'attuazione del PUE, compresa la realizzazione delle opere di urbanizzazione. La presente convenzione è conforme allo schema approvato con la suddetta delibera.

I lottizzanti sono proprietari dei terreni siti in **Comune di Taviano**, località "Gemma", identificati al CT come segue:

foglio	Particella

per una superficie complessiva catastale di mq. _____ e per un superficie reale territoriale di mq. _____ costituenti:

- l'intero Ambito di Intervento del PUE;

oppure

- *stralcio funzionale del PUE.*

I lottizzanti depositavano istanza di attuazione per stralci funzionali, che veniva accolta con delibera _____, unitamente all'allegato progetto costituito dai seguenti elaborati, in atti del Comune:

- _____
- _____
- _____
- _____

I lottizzanti hanno tra loro costituito, con atto in data _____ n. _____ Rep. Notaio _____, il Consorzio per la presentazione al Comune di un'unica istanza di avente ad oggetto l'urbanizzazione ed edificazione:

- dell'intero Ambito di Intervento del PUE;

oppure

- di stralcio funzionale del PUE;

nonché per la stipula della relativa convenzione.

Il Consorzio, come sopra costituito, dichiara ed attesta di rappresentare nel presente atto le proprietà di tutte le aree comprese:

- nell'intero Ambito di Intervento del PUE;

oppure

- nello stralcio funzionale del PUE, approvato con delibera _____.

La presente convenzione è relativa allo stralcio funzionale n.____, come individuato nel progetto esecutivo depositato al prot. N. _____, approvato con delibera _____.

Con la firma della presente convenzione il Comune, ai sensi dell'art. 28 della legge 1150/1942, autorizza i lottizzanti a dare attuazione alla lottizzazione dei terreni censiti come sopra indicato, fatti salvi i diritti di terzi e con esonero, per il Comune stesso, da ogni responsabilità al riguardo.

Tutto ciò premesso a formare parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti intervenute convengono e stipulano quanto segue.

9.2.2. Allegati alla convenzione

Fanno parte della presente convenzione i seguenti atti anche se non materialmente allegati:

- Il progetto del piano di lottizzazione, composto da:

- lo schema di frazionamento dei terreni, prot n° _____,
- *progetto sub comparto per stralci funzionali (in caso di attuazione per stralci funzionali), composto da:*

9.2.3. Dati dimensionali

La capacità insediativa ed il dimensionamento del PUE, come risultante dal progetto approvato, sono indicate nell'elaborato _____, di seguito riportate:

- Superficie territoriale St Mq -----
- Indice di edificabilità territoriale It Mc/mq -----
- Indice di fabbricabilità fondiario iff -----
- Volume massimo edificabile ($V = St \times It$) V Mc -----
- Parametro di corrispondenza volume/abitanti Mc/ab 80,00
- Numero di abitanti teorici insediabili = $V/80$ ab N° -----
- Standard minimo aree a Verde attrezzato Mq/ab ----
- Standard minimo aree a Parcheggio Mq/ab ----
- Standard minimo attrezzature pubbliche Mq/ab 18,00
- Verde attrezzato (ab ____ x mq/ab -----) mq -----
- Parcheggio (ab ____ x mq/ab -----) mq -----
- Sommano attrezzature minime a standard Mq -----

In base al progetto approvato, il piano urbanistico esecutivo ha definito la seguente zonizzazione dell'intero ambito territoriale sottoposto a pianificazione attuativa:

- Viabilità pubblica Mq ---
- Verde attrezzato > minimo standard Mq ---
- Parcheggio > minimo standard Mq ---
- Sommano aree da cedere al Comune $A = \sum A_n$ Mq ----
- Superficie fondiaria totale Mq -----
- Altro ----- Mq -----

Il volume complessivamente realizzabile e la superficie fondiaria totale risultano distribuiti secondo la seguente tabella in cui per ciascun lotto e altresì specificata la destinazione d'uso definita tra quelle ammissibili nella zona:

- Lotto n° 1 - mq mc
- Lotto n°2 - mq mc
- Ecc. _____

Nel caso di attuazione per lotti funzionali riportare i dati dello sub comparto.

9.2.4. Disponibilità delle aree

I lottizzanti dichiarano, ai sensi e per gli effetti degli art. 47 e 76 del DPR 445/2000, di essere proprietari e di avere la piena disponibilità in forza di titoli legittimi, dell'appezzamento di terreno sopra elencati e di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione.

9.2.5. Obblighi dei lottizzanti

I lottizzanti si impegnano a dare esecuzione:

- All'interno ambito di intervento del PUE

oppure

- allo stralcio funzionale del PUE, approvato con _____,

secondo gli elaborati di progetto, che costituiscono parte integrante della convenzione anche se non materialmente allegati, assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti per essi stessi, nonché per gli aventi causa a qualsiasi titolo. L'attuazione deve avvenire nel rispetto delle norme della presente convenzione e degli elaborati di progetto.

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

I lottizzanti si obbligano per se, per i propri successori e aventi causa, in conformità alle disposizioni contenute nei successivi articoli:

- alla cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- alla realizzazione a loro cura e spese delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo totale della quota di contributo per oneri di urbanizzazione primaria;
- alla manutenzione delle opere suddette nei modi e nei termini appresso specificati;
- alla corresponsione della quota di contributo per opere di urbanizzazione secondaria all'atto del rilascio delle singole concessioni relative ai fabbricati ricadenti nel PUE con le modalità e nella misura in vigore a quella data;
- a prestare al Comune congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- alla corresponsione del contributo commisurato al costo di costruzione all'atto del rilascio delle singole concessioni relative ai fabbricati ricadenti nel PUE con le modalità e nella misura in vigore a quella data.

9.2.6. Opere di urbanizzazione primaria

I Lottizzanti, assumono per se, successori ed aventi causa, questi ultimi in via solidale fra di loro, gli oneri per la esecuzione integrale delle opere di urbanizzazione, così come evidenziate negli elaborati del progetto di piano di lottizzazione, che riguardano:

- viabilità pubblica per mq _____;
- spazi di sosta e di parcheggio per mq. _____

- verde attrezzato per il gioco e lo sport per mq _____
- fognature per acque nere e per acque meteoriche con rete di raccolta delle acque stradali e dispersione nell'ambito del Piano di Lottizzazione
- rete idrica
- rete di distribuzione dell'energia elettrica
- rete di pubblica illuminazione
- per ogni servizio tecnologico, almeno un idoneo allacciamento predisposto per ogni lotto
- segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa;

Le opere di urbanizzazione primaria verranno costruite direttamente dal "Soggetto Attuatore" e la loro realizzazione dovrà avvenire prima dell'edificazione dei lotti, previo rilascio del permesso di costruire.

Il soggetto attuatore si impegna altresì a cedere le opere di urbanizzazione primaria dopo la realizzazione e a collaudo avvenuto.

Tutte le opere dovranno essere realizzate conformemente a quanto previsto dal progetto di urbanizzazione approvato e coerentemente con l'impianto del progetto urbanistico approvato.

Per l'esecuzione delle opere di competenza del "Soggetto Attuatore" e da questi direttamente eseguite, nonché di quelle della convenzione stipulata, dovranno essere presentati all'Amministrazione Comunale i relativi progetti esecutivi, a firma di tecnici abilitati, per l'esame e l'approvazione da parte dei competenti organi comunali. I progetti esecutivi relativi a servizi controllati da altri Enti, dovranno riportare il preventivo nullaosta da parte dell'Ente direttamente interessato. I lavori verranno eseguiti sotto la vigilanza degli organi succitati ed il collaudo, da effettuarsi dopo l'ultimazione dei lavori stessi, è riservato alla esclusiva competenza di un tecnico all'uopo incaricato dal Comune. Alla visita di collaudo dovranno essere presenti anche tecnici comunali e degli altri Enti interessati per i singoli servizi.

I Lottizzanti si impegnano ad iniziare i lavori per la costruzione delle opere di urbanizzazione entro e non oltre 1 anno dal rilascio della relativa concessione edilizia. La Ditta lottizzante dovrà comunicare all'Amministrazione Comunale, con almeno 15 giorni di anticipo, la data di inizio dei lavori, nonché il nominativo del professionista abilitato incaricato dalla Direzione Lavori unitamente a quello della ditta esecutrice dei lavori stessi. L'onere per la direzione dei lavori è direttamente a carico dei proponenti.

Ultimati i lavori, alla prescritta comunicazione di fine lavori, i lottizzanti allegano gli elaborati "as built", anche su supporto informatico, che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché da un piano di manutenzione. Tali elaborati sono messi a disposizione del collaudatore delle opere.

L'inizio e l'ultimazione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione a standard sono determinati mediante verbale redatto in contraddittorio tra i lottizzanti e l'Ufficio Tecnico Comunale.

9.2.7. Obblighi durante l'esecuzione delle opere

Fermo restando quanto stabilito al precedente articolo, durante l'esecuzione delle opere previste nel presente piano di lottizzazione, ogni responsabilità civile e penale inerente alla attuazione ed all'uso della lottizzazione, la manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere.

La manutenzione delle strade, degli spazi a verde attrezzato e degli impianti sarà a carico della ditta lottizzante, successori e aventi causa, e cesserà solo dopo il riconoscimento di regolare esecuzione del lavoro mediante verbale di collaudo, anche se i terreni risultano col presente atto, o atto successivo trasferiti in proprietà al Comune, assumendo le aree di circolazione, la qualifica temporanea di "strade private" con servitù di pubblico uso e passaggio.

L'obbligo di manutenzione per le aree già cedute o di cui si promette la cessione, resterà a carico della Ditta lottizzante successori e aventi causa, fino a che il trasferimento definitivo di proprietà al Comune non sarà avvenuto.

Nel caso in cui i lottizzanti non provvedano di loro iniziativa l'Amministrazione Comunale procederà a proprie cure addebitando ai lottizzanti le spese sostenute.

9.2.8. Collaudo

Le opere di cui al presente articolo sono sottoposte a collaudo finale che sarà eseguito entro 6 (sei) mesi dall'ultimazione dei lavori e dalla presentazione del certificato di regolare esecuzione rilasciato dal Direttore dei lavori, compresi i certificati degli impianti, i collaudi delle eventuali opere d'arte, i tipi di frazionamento e quant'altro necessario per la stipula degli atti pubblici definitivi.

In base alle risultanze del collaudo, il Comune prescrive l'esecuzione dei lavori che fossero necessari per il completo sviluppo degli interventi e la ditta lottizzante è obbligata a provvedervi entro il termine che verrà fissato. In difetto il Comune può provvedervi d'ufficio rivalendosi sulla cauzione.

Con l'approvazione dell'atto di collaudo, che certificherà anche la spesa sostenuta, l'opera si intende accettata dal Comune.

Qualora la ditta lottizzante intendesse realizzare le opere di urbanizzazione in tempi diversi, ciascuna potrà essere oggetto di collaudo parziale.

Il controllo dei lavori in corso competerà all'ufficio Tecnico Comunale e, pertanto, esso avrà diritto ad ogni assistenza e gratuita prestazione di mano d'opera e mezzi per l'esecuzione di prove, assaggi e quant'altro occorrente per l'accertamento della buona esecuzione dei lavori stessi.

Lo svincolo della garanzia sarà fatto dopo il definitivo collaudo e dopo il provvedimento dell'organo di competenza esecutivo a norma di legge.

Alle operazioni d'accertamento e di collaudo dovrà intervenire il Direttore dei Lavori designato dalla Ditta, o di chi lo sostituirà in caso d'impedimento.

Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione obbligatoria per legge, e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali delle reti e degli impianti. In difetto il Comune, previa diffida ai lottizzanti, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese dei lottizzanti; tale adempimento resta obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo.

Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro tre mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, ovvero non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole, a meno che negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.

9.2.9. Cessione delle aree a collaudo avvenuto

Il "Soggetto Attuatore", ai sensi dell'art.28 della Legge 17.08.1942 N.1150 e successive modificazioni ed integrazioni, si obbliga per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo a cedere gratuitamente al Comune, le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nel progetto relativo, e precisamente:

- Parcheggio per complessivi mq _____, individuato al foglio ___ particelle _____;
- Aree a standard di legge e per attrezzature di interesse generale, per complessivi mq _____, individuato al foglio ___ particelle _____;
- viabilità pubblica per complessivi mq _____, individuato al foglio __ particelle _____;

relative:

- all'intero ambito di intervento del PUE;

oppure

- allo stralcio funzionale approvato con _____,

catastralmente così definite:

- Fog. _____ mapp. _____ sup. _____,
- Fog. _____ mapp. _____ sup. _____,
- Fog. _____ mapp. _____ sup. _____,

per un totale di superficie catastale di mq. _____.

La cessione in forma gratuita di dette aree al Comune da parte dei lottizzanti, deve avvenire entro e non oltre 60 giorni da collaudo definitivo delle opere convenzionate

e comunque entro i termini di validità della presente convenzione. Entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla favorevole definitiva approvazione del collaudo, i lottizzanti consegneranno al Comune le aree e le opere di urbanizzazione realizzate redigendo apposito verbale in contraddittorio. Nello stesso termine di cui al comma precedente i lottizzanti forniranno al Comune i rilievi particolareggiati delle opere di urbanizzazione.

I lottizzanti si obbligano a provvedere per una durata decennale a far data dalla sottoscrizione della presente convenzione alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione primaria, ancorché già cedute al Comune.

Le condizioni assunte dai Lottizzanti sono le seguenti:

- tutti i costi connessi alla manutenzione ordinaria, e straordinaria delle opere sono a totale carico dei lottizzanti;
- prima di eseguire sulle opere di urbanizzazione, lavori o interventi diversi dalla manutenzione ordinaria, i lottizzanti dovranno presentare al Comune istanza completa di adeguati elaborati tecnici, ed ottenere la relativa autorizzazione;
- i lottizzanti si obbligano a rendere edotti delle presenti obbligazioni i loro eventuali aventi causa.

9.2.10. Spese di Collaudo

Le spese di collaudo tecnicofunzionale e tecnicoamministrativo in corso d'opera e/o finale delle opere sopracitate, ivi compresi gli onorari del professionista, sono a totale carico del "Soggetto Attuatore", nel caso di attuazione per stralci funzionali.

Le spese del collaudo definitivo di tutti gli stralci funzionali delle opere dell'intero comparto è a carico del Comune.

Le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese dei lottizzanti che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo, entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta, nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi.

9.2.11. Scomputo oneri di urbanizzazione primaria

Poiché con la presente convenzione i lottizzanti si sono obbligati a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione previste dal piano di lottizzazione, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, e con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune, gli stessi hanno diritto ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, allo scomputo totale o parziale del costo di realizzazione delle predette opere dalla quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione primaria dovuta al momento del rilascio delle concessioni edilizie relative ai singoli interventi previsti nel piano di lottizzazione.

Gli oneri di urbanizzazione primaria saranno scomputati dal contributo di costruzione in base alle tabelle parametriche della L.R. n. 6/79, aggiornate e vigenti al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire.

9.2.12. Opere di urbanizzazione secondaria

Sono a carico del Comune, tutte le opere relative alle aree destinate a standard di legge e alle aree per attrezzature di interesse generale.

9.2.13. Frazionamento delle aree e spese

Il frazionamento catastale delle aree, relative alle strade e alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, debitamente approvato dall'Agenzia del Territorio sarà predisposto dal Comune.

Il costo di tali operazioni sarà ripartito parametricamente sui lottizzanti, in ragione della superficie catastale, all'atto della stipula della convenzione, ed è così quantificato:

9.2.14. Edificazione dei singoli lotti

Nessuna concessione edilizia per la realizzazione dei singoli interventi edilizi nei lotti può essere rilasciata se non sia stato ultimato il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria con esito positivo.

L'edificazione deve avvenire nel rispetto del volume massimo attribuito a ciascun lotto edificabile, nonché in conformità a tutti i parametri urbanistici ed edilizi definiti per la zona dalle norme tecniche di attuazione del piano di lottizzazione, con particolare riferimento a: tipologia edilizia, altezza massima, distanza minima dai confini, distanza minima tra fabbricati, distanza minima dal ciglio stradale, rapporto minimo di copertura, tipologia della copertura, sistemazione esterna, ecc.

I progetti esecutivi relativi ai singoli permessi di costruire, dovranno essere conseguenti e conformi al progetto urbanistico approvato, nonché le opere dovranno essere realizzate in conformità alle condizioni e/o prescrizioni dettate dagli uffici e/o Enti preposti al rilascio dei pareri, fatta salva la facoltà di ulteriori prescrizioni in sede di rilascio dei singoli permessi.

Le domande dei permessi di costruire relative ai fabbricati previsti nel progetto urbanistico dovranno essere presentate entro 10 anni dalla data di comunicazione della fine lavori delle opere di urbanizzazione primaria relative al comparto, e comunque non prima del collaudo di queste.

Il Comune non rilascerà alcun certificato di conformità edilizia e agibilità (neanche parziale), per uso dei locali, sino all'avvenuto adempimento degli obblighi inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria da parte del Soggetto

Attuatore, previa comunicazione di fine lavori e richiesta di collaudo, e siano stati adempiuti gli altri impegni riportati nella convenzione.

Alla richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità dovrà essere allegata dichiarazione del Soggetto Attuatore, del Direttore dei Lavori, e dell'Impresa attestante la regolare esecuzione dei lavori di cui sopra e dell'avvenuta attivazione e funzionamento delle reti tecnologiche.

Il rilascio del certificato di agibilità degli edifici ricadenti entro la zona oggetto della convenzione di lottizzazione rimane subordinato al collaudo delle opere di urbanizzazione.

9.2.15. Variazioni consentite

L'impianto complessivo del piano di lottizzazione va rispettato in sede di progettazione esecutiva e di attuazione.

Fatto salvo l'impianto urbanistico complessivo previsto dal piano, è 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 di lottizzazione, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del piano di lottizzazione e ai criteri costruttivi ivi previsti:

- l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano di lottizzazione, sempre nel rispetto delle distanze legali e sviluppati all'interno della sagoma di massimo ingombro indicata nel PUE;
- l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444; in tal caso il rispetto delle distanze minime previste nel PUE deve intendersi riferito all'unico "corpo di fabbrica" edificato all'interno del lotto risultante dall'accorpamento di due o più lotti adiacenti (distanze dai confini, dal ciglio stradale, tra fabbricati, ecc), fermo restando l'obbligo di richiedere unica concessione edilizia per l'edificazione del lotto accorpato in base ad un unico progetto architettonico;
- lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano di lottizzazione, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione;
- la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;

Altre varianti devono essere esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del Comune.

Le variazioni non possono comportare, ne espressamente ne tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

9.2.16. Aree a standard aggiuntive

Qualora su parte dell'area inclusa nel piano di lottizzazione siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio della relativa concessione edilizia, sono reperite le aree a standard nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quanto precedentemente previsto per il dimensionamento del piano di lottizzazione.

E' facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato, nella misura in vigore al momento del rilascio della concessione edilizia.

Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree a standard urbanistico in eccedenza, con conguaglio a favore dei lottizzanti, non si procede ad alcuna restituzione da parte del Comune, ne in termini di quantità di area, ne in termini di monetizzazione.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai mutamenti di destinazione d'uso, compatibili con la normativa urbanistica vigente, relativi ad edifici in corso di costruzione o ultimati, che siano richiesti prima della scadenza della presente convenzione.

9.2.17. Trasferimento dell'area e delle relative obbligazioni

I lottizzanti sono obbligati in solido per se e per i propri successori, eredi e aventi causa a qualsiasi titolo; si deve, pertanto, intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai lottizzanti con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo. I lottizzanti si impegnano, pertanto, a inserire negli atti di trasferimento a qualsiasi titolo, dei lotti, tutte le clausole contenute nella presente convenzione, da riportare nella nota di trascrizione, la cui copia autentica dovrà essere inviata al Comune a mezzo raccomandata. Le clausole dovranno essere specificatamente approvate dall'acquirente o avente causa ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai lottizzanti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione. I Lottizzanti si obbligano, per se, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a dare esecuzione al Piano di lottizzazione nel pieno rispetto delle utilizzazioni edilizie e delle destinazioni delle aree in esso indicate, nonché

delle norme di legge vigenti e si impegna ad attuarlo in modo unitario e coordinato in ogni sua parte.

I lottizzanti non potranno trasferire le obbligazioni assunte con la presente convenzione, in quanto in materia di diritto di recesso del singolo consorziato, stante la natura *propter rem*, egli non potrà recedere dal contratto di consorzio, senza alienare la propria quota a favore di un terzo (Cass. Civ. 11218/1992).

9.2.18. Servitù di uso pubblico

Le strade di lottizzazione che non siano a fondo cieco e rimaste di proprietà privata, si considerano assoggettate a servitù di uso pubblico e dovranno subire l'eventuale allacciamento delle strade dei terreni lottizzati o da lottizzare circostanti, quando ciò sia reso necessario ed opportuno dalla rete stradale e per l'attuazione di altri piani di lottizzazione o particolareggiati. Le strade predette potranno, in casi speciali, essere esonerate da tali servitù di uso pubblico ove, a giudizio del Comune, sussistano motivate circostanze.

9.2.19. Clausola di salvaguardia

La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi alla stessa.

9.2.20. Tempi di validità del piano

Il piano di lottizzazione ha validità pari a dieci anni a far data dalla delibera consiliare di approvazione, termine entro il quale i lottizzanti dovranno dare completa attuazione al PUE sia per quanto attiene l'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione che per quanto riguarda i singoli interventi edilizi previsti dallo stesso, secondo le scadenze precisate nel presente articolo.

Entro tale termine inderogabile di 10 (dieci) anni i lottizzanti devono aver conseguito le concessioni edilizie per la completa edificazione degli interventi previsti dal Piano di Lottizzazione ed aver iniziato i lavori relativi.

Decorso il termine decennale di validità sopra indicato, la possibilità di dare completa attuazione al piano attuativo mediante il rilascio delle concessioni edilizie relative ai lotti rimasti inedificati, rimane tassativamente subordinata alla verifica da parte del Comune, a mezzo di adeguato atto ricognitivo, del completo assolvimento da parte dei lottizzanti di tutte le obbligazioni assunte in ordine alla esecuzione e cessione delle opere di urbanizzazione entro i termini previsti nella presente convenzione, attestato dal certificato di collaudo definitivo delle stesse e dai relativi verbali di consegna.

In caso contrario si procederà alla revoca del PUE a mezzo di deliberazione di Consiglio Comunale e lo stesso diventerà inefficace per la parte che non ha avuto attuazione.

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.

L'efficacia delle concessioni rilasciate prima della scadenza del termine di 10 anni di validità del piano è subordinata:

- alla corresponsione della quota di contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria stabilita dal Comune, in base alle tabelle parametriche, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio della concessione edilizia, e ridotta dell'aliquota determinata al successivo art13 a scomputo del contributo per oneri di urbanizzazione primaria per effetto della realizzazione diretta da parte dei lottizzanti delle opere di urbanizzazione;
- alla corresponsione della quota di contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione secondaria stabilita dal Comune, in base alle tabelle parametriche con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio della concessione edilizia;
- alla corresponsione del contributo commisurato al costo di costruzione, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio della concessione edilizia.

Decorsi i termini di validità del PUE e nella sola ipotesi in cui sia stata accertata la possibilità di dare completa attuazione del PUE, il rilascio delle concessioni edilizie è subordinata alla corresponsione del contributo di concessione, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio della concessione, dovendosi intendere automaticamente decaduta la facoltà di scomputo della quota di oneri di urbanizzazione primaria concessa in forza della presente convenzione.

9.2.21. Garanzia fideiussoria

A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i lottizzanti prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello delle opere da realizzare a loro cura e spese.

Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto *iure privatorum*, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei lottizzanti fino al collaudo, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio,

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

Nell'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni assunte, il Comune potrà disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, e con esonero ad ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare.

La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i lottizzanti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso.

L'Istituto di Credito o Assicurativo fideiussore e prestante garanzia è obbligato con i lottizzanti a comunicare entro 24 ore eventuali modifiche delle garanzie prestate, anche nel caso di mancato o ritardato pagamento del premio. Le eccezioni nei confronti del lottizzante non sono opponibili al Comune.

Qualora l'Ufficio Tecnico Comunale e/o il collaudatore, se nominato, rilevi inadempimento o irregolarità nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione convenzionate, l'Amministrazione Comunale intima ai lottizzanti l'esatto adempimento di quanto convenuto.

Se i lottizzanti non ottemperano nel termine previsto dall'atto di diffida, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico dispone la sospensione dell'autorizzazione a lottizzare fino all'esatta esecuzione dell'ordine contenuto nella diffida stessa. Il Comune ha, altresì, la facoltà di sospendere il rilascio delle concessioni edilizie per i singoli interventi edilizi previsti nelle zone che riterrà interessate dalle inadempienze, previo avviso da inviarsi a mezzo raccomandata.

Avvenuto l'adempimento o l'esecuzione in danno effettuata dal comune e previo rimborso delle spese sostenute dal Comune stesso, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori e sarà ripreso il rilascio delle concessioni edilizie.

In caso di grave e ripetuta inadempienza e salvi gli eventuali diritti di terzi, il Comune, in alternativa con la facoltà di eseguire le opere in danno, potrà dichiarare la decadenza della presente convenzione.

La dichiarazione di decadenza comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti ai lottizzanti dalla presente convenzione, e determinerà l'acquisizione di diritto da parte del Comune della piena proprietà e disponibilità delle opere, manufatti, impianti e aree oggetto della presente, senza obbligo alcuno da parte del Comune stesso a compensi o rimborsi di nessun genere, e salvo il risarcimento dei danni che il comune abbia eventualmente subito.

Nel caso le inadempienze siano imputabili ai proprietari di uno o più lotti, il Comune potrà adottare i provvedimenti di cui ai commi precedenti del presente articolo, limitatamente al lottizzante o ai lottizzanti inadempienti.

9.2.22. Spese

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e conseguenti al presente atto, sono a carico esclusivo dei lottizzanti, come pure le spese inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso.

9.2.23. Benefici fiscali

Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del PUG; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342, per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione a scomputo di contributi di urbanizzazione ed in esecuzione della presente convenzione di lottizzazione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

9.2.24. Rinuncia del diritto di iscrizione di ipoteca legale

I lottizzanti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

9.2.25. Trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari

I lottizzanti autorizzano il Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

9.2.26. Controversie e foro competente

Per tutte le contestazioni che dovessero sorgere in merito alla presente convenzione si dichiara competente il foro di Lecce.

9.2.27. Nomina del rappresentante

Per tutto quanto si riferisce e riferirà ai rapporti con il Comune in relazione alla presente convenzione, i lottizzanti nominano loro unico rappresentante il Sig. _____ domiciliato in _____