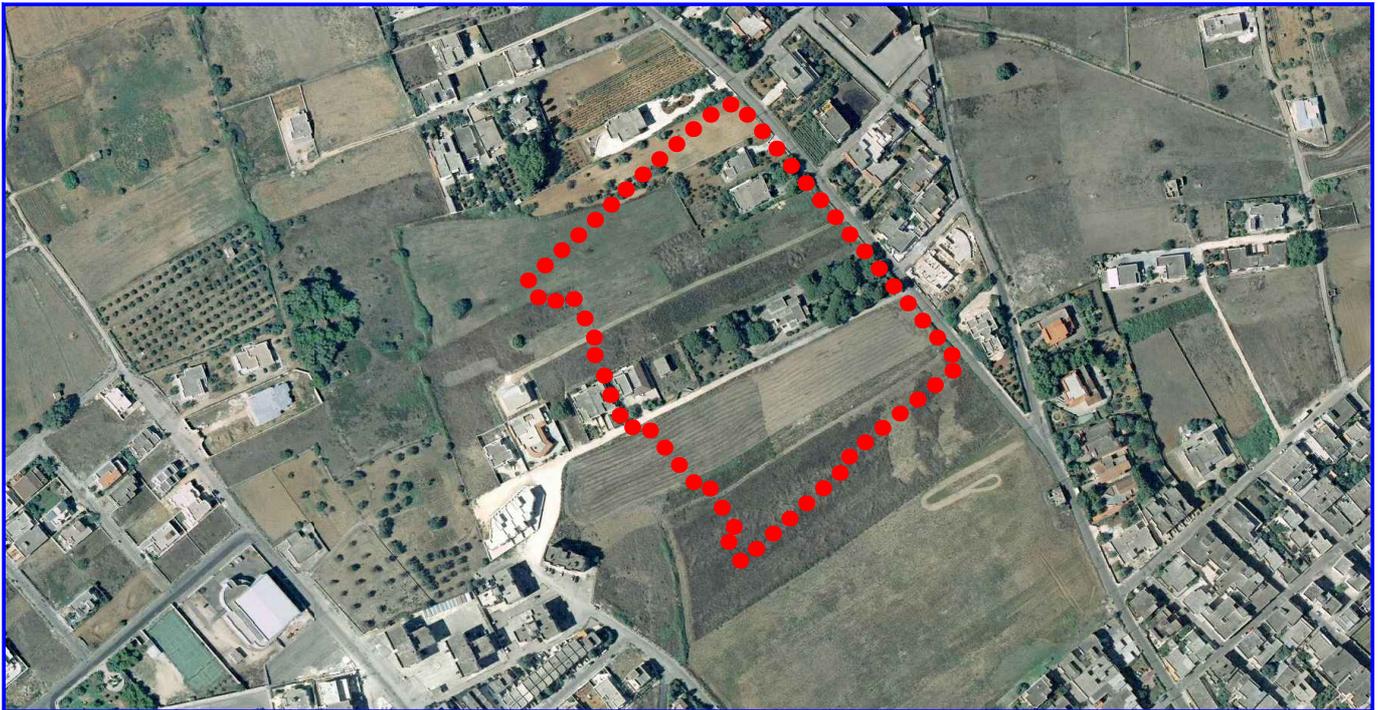


# CITTA' DI TAVIANO

Provincia di Lecce



PROGETTO DEL PIANO URBANISTICO ESECUTIVO (P.U.E.),  
IN ZONA C1.2 DI ESPANSIONE EDILIZIA  
DEL COMPARTO 3 DEL PIANO REGOLATORE GENERALE,  
DEL COMUNE DI TAVIANO (LECCE)



Codice <b>20-027</b>	File (8)P-URB/ELAB-01-REL-ILLUS	Op. Resp. M	Data Gennaio 2021
Elaborato n°	Settore di intervento <b>URBANISTICO</b>	Tipo di intervento PROG. ESECUTIVO	
<b>01</b>	Titolo elaborato <b>RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA</b>		
Scala disegno <b>VARIE</b>	Allegati		
PROGETTAZIONE - Settore Urbanistica e Ambiente Ingegnere LUIGI GRIMALDI	COLLABORATORI URBANISTICI SPECIALISTI Architetto FRANCESCO LONGO	RILIEVO Architetto FRANCESCO LONGO	
Rag. MANUELA TUNNO (Collaboratrice amministrativa)	Ingegnere A. MAURIZIO BORTONE	Ingegnere A. MAURIZIO BORTONE	
VISTO IL SINDACO Dott. Giuseppe Tanisi		Il Responsabile del Procedimento: Ing. Luigi Gianni	

## **I PRINCIPI DELLA PROGETTAZIONE NELLA TECNICA URBANISTICA**

Migliorare il benessere diffuso e profondo della comunità e degli abitanti attraverso un rapporto più evoluto e consapevole con il proprio habitat.

Prevedere soluzioni semplificate, l'impiego di materiali naturali e l'uso intelligente delle risorse, valorizzando così le potenzialità e il dialogo con il luogo ed il preesistente attraverso metodologie specifiche di formazione e crescita per ogni insediamento urbano ed edilizio.

Preservare il paesaggio confrontandosi con l'ambiente esistente, contro un modello indifferente ai luoghi, alla storia ed alle persone.

(Tratto dal "Codice del Progettista", proposto ai suoi Allievi interni dal Prof. Ing. Giacomo Donato, Ordinario di Tipologia Strutturale e Scienza dei Sistemi Architettonici e Territoriali presso il Politecnico di Torino, mio indimenticato Esimio Maestro dal 1975 al 1980 presso la sua Cattedra al Castello del Valentino, Sede della Facoltà di Architettura in Torino.F.to Francesco Longo).

Taviano, addì gennaio 2021

Dr. Arch. Francesco Longo

Dr. Ing. Maurizio A. Bortone

# RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

## Sommario

## Sommario

<b>I PRINCIPI DELLA PROGETTAZIONE NELLA TECNICA URBANISTICA .....</b>	<b>1</b>
<b>1. PREMESSA .....</b>	<b>4</b>
<b>2. ELENCO DEGLI ELABORATI .....</b>	<b>5</b>
<b>3. PRESCRIZIONI E PREVISIONI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE .....</b>	<b>6</b>
<b>4. VINCOLISTICA GRAVANTE SUL COMPARTO .....</b>	<b>7</b>
<b>5. INQUADRAMENTO TERRITORIALE .....</b>	<b>9</b>
<b>6. ELENCHI CATASTALI .....</b>	<b>9</b>
<b>7. PROPOSTA PROGETTUALE .....</b>	<b>10</b>
<b>8. ATTUAZIONE DEL PIANO .....</b>	<b>16</b>
<b>9. CONVENZIONE URBANISTICA .....</b>	<b>22</b>
9.2.1. <i>Premesse .....</i>	22
9.2.2. <i>Allegati alla convenzione .....</i>	24
9.2.3. <i>Dati dimensionali .....</i>	25
9.2.4. <i>Disponibilità delle aree .....</i>	25
9.2.5. <i>Obblighi dei lottizzanti .....</i>	26
9.2.6. <i>Opere di urbanizzazione primaria .....</i>	26
9.2.7. <i>Obblighi durante l'esecuzione delle opere .....</i>	28
9.2.8. <i>Collaudo .....</i>	28
9.2.9. <i>Cessione delle aree a collaudo avvenuto .....</i>	29
9.2.10. <i>Spese di Collaudo .....</i>	30
9.2.11. <i>Scomputo oneri di urbanizzazione primaria .....</i>	30
9.2.12. <i>Opere di urbanizzazione secondaria .....</i>	30
9.2.13. <i>Frazionamento delle aree e spese .....</i>	31
9.2.14. <i>Edificazione dei singoli lotti .....</i>	31
9.2.15. <i>Variazioni consentite .....</i>	32
9.2.16. <i>Aree a standard aggiuntive .....</i>	33
9.2.17. <i>Aree a standard aggiuntive .....</i>	33
9.2.18. <i>Trasferimento dell'area e delle relative obbligazioni .....</i>	33

---

<b>9.2.19. Servitù di uso pubblico .....</b>	<b>34</b>
<b>9.2.20. Clausola di salvaguardia .....</b>	<b>34</b>
<b>9.2.21. Tempi di validità del piano .....</b>	<b>34</b>
<b>9.2.22. Garanzia fideiussoria .....</b>	<b>35</b>
<b>9.2.23. Spese .....</b>	<b>37</b>
<b>9.2.24. Benefici fiscali .....</b>	<b>37</b>
<b>9.2.25. Rinuncia del diritto di iscrizione di ipoteca legale .....</b>	<b>37</b>
<b>9.2.26. Trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari .....</b>	<b>37</b>
<b>9.2.27. Controversie e foro competente .....</b>	<b>37</b>
<b>9.2.28. Nomina del rappresentante del CU o della ATP .....</b>	<b>37</b>
<b>9.2.29. Eventuali variazioni del PUE .....</b>	<b>37</b>

---

## 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. attuazione amministrativa man mano effettuata per le zone "Moniceggha", "via Papa Woytila" e "Gemma".

Con delibera G.C. n. 288 del 22.10.2020, 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.1.2, Comparto 3, comunemente noto come "Comparto 3 - Via Alezio"

A seguito della delibera G.C. n. 288 del 22.10.2020 e della determinazione dirigenziale n. 1140/RG del 28.10.2020 del Responsabile del Settore Urbanistica, ing. Luigi Gianni, veniva incaricato il R.T.O ATI BORTONE A. MAURIZIO & C., costituito dall'Ing. A. Maurizio Bortone iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lecce n. 1872 e dall'Arch. Francesco Longo, iscritto all'Ordine degli Architetti e Pianificatori della Provincia di Lecce n. 2055, 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 e 20/2001, relativi al Piano Urbanistico Esecutivo (PUE) Comparto 3, denominato "Comparto 3 - Via Alezio", zona C1.2. Il RTO, rappresentato dall'Ing. A. Maurizio Bortone, sottoscriveva disciplinare d'incarico in data 02.11.2020.

Il disciplinare d'incarico sottoscritto dall'Ing. A. Maurizio Bortone, definiva l'iter di redazione, avente ad oggetto la progettazione preliminare e quella relativa redazione degli elaborati definitivi del piano da sottoporre all'approvazione degli organi competenti.

Gli elaborati saranno regolarmente depositati presso l'UTC Urbanistica e messi a disposizione per le attività proprie del Gruppo di progettazione interno all'Ente e del R.U.P. preposto.

Si deve dare atto che per il corrispettivo dovuto ai professionisti non dipendenti trova applicazione l'art. 9, comma 4 della L. n. 27/2012.

In periodi e anni pregressi il Comune a suo tempo adottava apposita "Variante tematica" al Piano Regolatore Generale con delibera C.C. n. 64 del 08.11.2010, approvata con rilevanti prescrizioni giusta delibera della Giunta Regione Puglia n.2216 del 17.10.2014, che comunque non ha comportato modifiche sostanziali al dimensionamento del PRGC riferito al "Comparto 3 - Via Alezio".

Con apposita delibera la G.C. potrà dovrà provvedere a prendere atto della progettazione del PUE - piano particolareggiato della zona C1.2, "Comparto 3 - Via Alezio", predisposto conclusivamente dal Settore Urbanistica e

Ambiente, sulla base e con la collaborazione degli specialisti incaricati per gli aspetti urbanistici.

Con la stessa delibera la Giunta Comunale potrà disporre la trasmissione al Consiglio comunale per i successivi adempimenti di legge.

Il Gruppo di progettazione interno all'Ente e i consulenti urbanistici incaricati, sulla scorta succitata delibera, hanno così completato, previa effettuazione di appositi rilievi in loco, la 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- PUE zona C1.2, "Comparto 3 - Via Alezio" è costituito dai seguenti elaborati, secondo le indicazioni di cui all'art. 20 della L.R. n. 56/80 e della L.R. 20/2001:

<b>N.</b>	<b>TITOLO</b>	<b>SCALA</b>
<i>ELAB. 01</i>	<i>RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA</i>	<i>/</i>
<i>ELAB. 02</i>	<i>INQUADRAMENTO TERRITORIALE - PLANIMETRIE</i>	<i>varie</i>
<i>ELAB. 03</i>	<i>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</i>	<i>1:2000</i>
<i>ELAB. 04</i>	<i>PLANIMETRIA CATASTALE - ELENCO DITTE CATASTALI</i>	<i>1:1000</i>
<i>ELAB. 05</i>	<i>RAPPRESENTAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ESECUTIVO NELLA SCALA DEL P.R.G. E SU BASE CATASTALE</i>	<i>1:1000</i>
<i>ELAB. 06</i>	<i>ZONIZZAZIONE - RETE STRADALE</i>	<i>1:500</i> <i>1:50</i>
<i>ELAB. 07</i>	<i>LOTTE QUOTATI - TABELLA LOTTI - PROFILI SU STRADA - TIPOLOGIE EDILIZIE</i>	<i>varie</i>
<i>ELAB. 08</i>	<i>PLANOVOLUMETRIA - RENDERING SU SCALA TERRITORIALE</i>	<i>1:500</i>
<i>ELAB. 09</i>	<i>ASSEGNAZIONE LOTTI ED EQUA RIPARTIZIONE UTILI ED ONERI</i>	<i>1:500</i>
<i>ELAB. 10</i>	<i>RETI DI URBANIZZAZIONE</i>	<i>1:500</i>
<i>ELAB. 11</i>	<i>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PER L'ESECUZIONE DEL P.U.E.</i>	<i>/</i>
<i>ELAB. 12</i>	<i>RELAZIONE FINANZIARIA E TABELLE DI RIPARTO UTILI E ONERI</i>	<i>/</i>

### 3. PRESCRIZIONI E PREVISIONI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

L'area oggetto del presente Piano Urbanistico Esecutivo - PUE - "Comparto 3 - Via Alezio", 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 "C1.2 - 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.C. 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. 7-2 delle N.T.A. del P.R.G. vigente definisce le zone "C1.2", 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 caso 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 3 - Via Alezio" 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><i>Art. 7-2 - ZONE C1.2: AREE DI ESPANSIONE EDILIZIA</i></p> <p>...</p> <p><i>DESTINAZIONE D'USO</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Abitazioni, studi professionali, attività commerciali, uffici pubblici, sedi di istituti di credito, assistenza e previdenza.</i></li> <li>• <i>Alberghi e pensioni.</i></li> <li>• <i>Artigianato di servizio alla residenza nella misura del 20% della superficie utile realizzabile con l'intervento.</i></li> </ul> <p><i>INDICI E PRESCRIZIONI</i></p> <p><i>Nella redazione degli strumenti urbanistici attuativi si applicheranno i seguenti indici massimi e prescrizioni:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>indice di fabbricabilità terr. IT = 1,00 m/mq</i></li> <li>• <i>rapporto di copertura Re = 60%</i></li> <li>• <i>altezza massima Hmax= 13,50</i></li> <li>• <i>numeri di piani Np= P.T. + 3P</i></li> <li>• <i>Distanza dai confini D = H max e comunque &gt; a 5 mt</i></li> <li>• <i>Arretramento dal filo stradale 5 mt salvo maggiore arretramento previsto dalle tavole del PRG</i></li> <li>• <i>Superficie a parcheggi 1 mq ogni 10 mc.</i></li> </ul> <p><i>Nel caso di previsioni negli strumenti urbanistici attuativi di edilizia libera a schiera, la stessa non potrà avere fronte stradale maggiore a 60 mt.</i></p>	<p><b>STRALCIO NTA PRG.</b></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.

STRUTTURA IDROGEOMORFOLOGICA			
<input type="checkbox"/>	UCP - Versanti	<input type="checkbox"/>	BP - Territori costieri
<input type="checkbox"/>	UCP - Lame e gravine	<input type="checkbox"/>	BP - Territori contermini ai laghi
<input type="checkbox"/>	UCP - Doline	<input type="checkbox"/>	BP - Fiumi e torrenti, acque pubbliche
<input type="checkbox"/>	UCP - Grotte	<input type="checkbox"/>	UCP - Sorgenti
<input type="checkbox"/>	UCP - Grotte, Ingresso	<input type="checkbox"/>	UCP - Reticolo idrografico di connessione della R.E.R.
<input type="checkbox"/>	UCP - Geositi	<input type="checkbox"/>	UCP - Vincolo idrogeologico
<input type="checkbox"/>	UCP - Geositi, Fascia di tutela		
<input type="checkbox"/>	UCP - Inghiottoi		
<input type="checkbox"/>	UCP - Cordoni dunari		
STRUTTURA ECOSISTEMICA-AMBIENTALE			
<input type="checkbox"/>	BP - Boschi	<input type="checkbox"/>	BP - Parchi e riserve <input type="checkbox"/> Aree e riserve naturali marine <input type="checkbox"/> Parchi nazionali e riserve naturali statali <input type="checkbox"/> Parchi e riserve naturali regionali
<input type="checkbox"/>	BP - Zone umide Ramsar	<input type="checkbox"/>	UCP - Aree di rispetto dei parchi e delle riserve regionali
<input type="checkbox"/>	UCP - Aree umide	<input type="checkbox"/>	UCP - Siti di rilevanza naturalistica <input type="checkbox"/> ZPS <input type="checkbox"/> SIC <input type="checkbox"/> SIC MARE
<input type="checkbox"/>	UCP - Prati e pascoli naturali		
<input type="checkbox"/>	UCP - Formazioni arbustive in evoluzione naturale		
<input type="checkbox"/>	UCP - Aree di rispetto dei boschi		
STRUTTURA ANTROPICA E STORICO-CULTURALE			
<input type="checkbox"/>	BP - Immobili e aree di notevole interesse pubblico	<input checked="" type="checkbox"/>	UCP - Strade a valenza paesaggistica
<input type="checkbox"/>	BP - Zone gravate da usi civici validate	<input type="checkbox"/>	UCP - Strade panoramiche
<input type="checkbox"/>	BP - Zone gravate da usi civici	<input type="checkbox"/>	UCP - Luoghi panoramici
<input type="checkbox"/>	BP - Zone di interesse archeologico	<input type="checkbox"/>	UCP - Coni visuali
<input type="checkbox"/>	UCP - Città Consolidata		
<input type="checkbox"/>	UCP - Testimonianze della Stratificazione Insediativa <input type="checkbox"/> Siti interessati da beni storico-culturali <input type="checkbox"/> Aree appartenenti alla rete dei tratturi <input type="checkbox"/> Aree a rischio archeologico		
<input type="checkbox"/>	UCP - Aree di rispetto delle componenti culturali e insediative		
<input type="checkbox"/>	UCP - Paesaggi rurali		

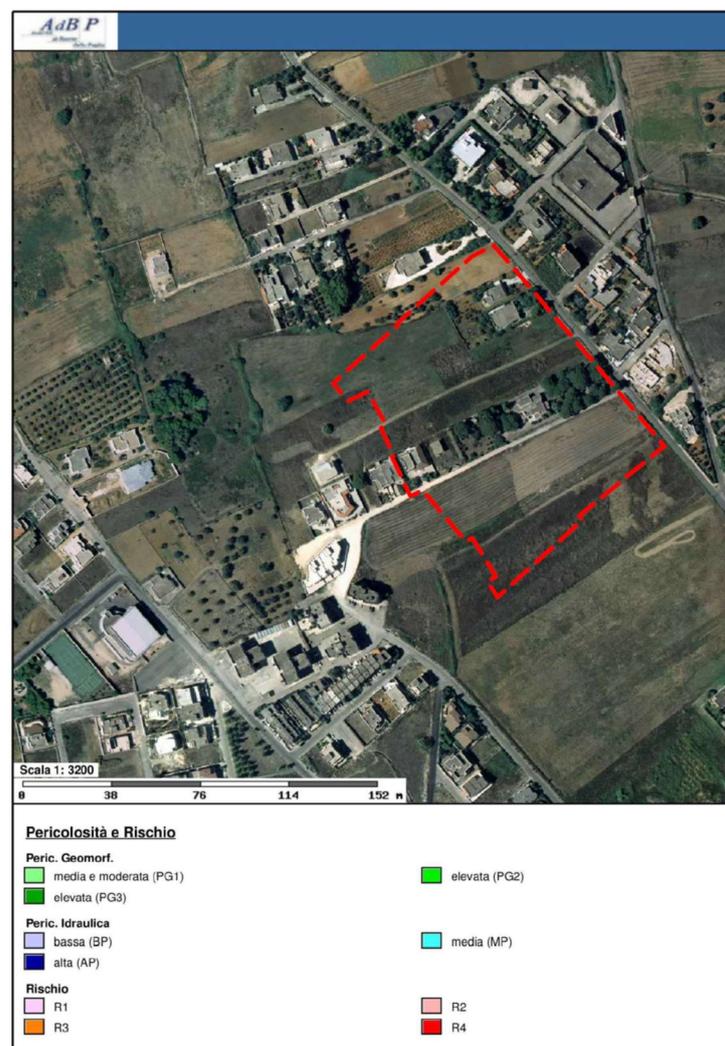
L'area interessata dal piano particolareggiato è gravata da nessuna delle componenti del sistema delle tutele del PPTR.

#### 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 riguarda e 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 n.2, denominato "Comparto 3 - Via Alezio", si colloca nell'ambito delle previsioni del P.R.G.C. 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 nord del centro abitato del Comune di Taviano, a ridosso del territorio limitrofo del comune di Alezio, e risulta delimitato:

- A nord: con Via Alezio
- A sud: con l'abitato di Taviano;
- A est: da terreni compresi nel comparto 5 del P.R.G.C.;
- A ovest: da strada di piano previsto dal P.R.G.C.;

L'area presenta caratteristiche pianeggianti, risulta priva di vegetazione d'alto fusto, ed è parzialmente interessata da alcuni manufatti edilizi, oggetto di precorsi provvedimenti di condono (legge n.47/85 e s.m.i.).

L'area è già parzialmente servita dalle urbanizzazioni primarie e, in particolare, si rilevano le reti dei pubblici servizi (pubblica illuminazione, idrica, fognante, telefonica) sulla Via provinciale B. Croce.

Con riferimento alle urbanizzazioni secondarie si segnala la non presenza di tali attrezzature nell'ambito del comparto interessato, a meno di un'area a parcheggio su via B. Croce.

---

## 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.C.

In sede di progettazione, sono state effettuate semplici e modeste precisazioni del perimetro del comparto in relazione alla edificazione spontanea da condono edilizio già ivi insediata ed alla parziale avvenuta realizzazione delle sedi viarie di ambito urbano. Con tale precisazione, il perimetro del comparto è stato rilevato con apposita strumentazione dai tecnici urbanisti specialistici ed il rilievo ha messo in evidenza un minimale e non significativo scostamento tra le superfici reali e le superfici catastali.

Ciò detto, il dimensionamento è stato effettuato sulla base della superficie catastale 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 così come definita. Lo stesso dicasi per gli adattamenti effettuati sulla carta tecnica regionale, che presenta questa scostamenti parimenti non significativi 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 consulenti specialisti urbanisti incaricati (Elab. 04 - Planimetria catastale - Elenco ditte catastali).

## 7. PROPOSTA PROGETTUALE

L'area compresa all'interno del perimetro del comparto ha una estensione territoriale di mq 43.835, come deriva dal rilievo effettuato.

Sull'area risultano n. 5 preesistenze edificate, che derivano da provvedimenti di istanze di condono e sono stralciate limitatamente all'area di sedime dei fabbricati e all'area di pertinenza strettamente necessaria, computate secondo gli orientamenti propri del catasto relativi alle cosiddette aree di pertinenza. Queste aree misurano circa 7.300 mq.

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 e di tolleranza che tali tipi di misurazioni consentono.

Per quanto concerne la viabilità di piano, la preesistenza di situazioni edificatorie costituisce vincolo al rituale pedissequo 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. 43835**.

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. 43.835/100 = 438 (**abitanti insediabili**).

TABELLA DATI DIMENSIONALI E INSEDIATIVI DEL P.U.E.	m	
SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	43.835
INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE	Mc/mq	1,00
VOLUMETRIA MASSIMA REALIZZABILE	mc	43.835
ABITANTI INSEDIABILI (100 MC/ABITANTE)	ab	438
RAPPORTO DI COPERTURA PRG	%	60
H MAX	mt	13,50
D CONFINI	mt	2.5
ARRETRAMENTO DAL FILO STRADALE	mt	5

<i>D EDIFICI</i>	<i>mt</i>	<i>5</i>
------------------	-----------	----------

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.

Sempre la Tav. 17/d, indica lo standard di quartiere, riferito a tutte le previsioni del P.R.G., pari a mq. 21,82/ab (valore medio di tutte le lottizzazioni).

In mancanza di indicazioni prescrittive, per il dimensionamento degli standard urbanistici, è stato assunto il valore per quanto previsto dal D.M. 2/4/1968 n. 1444, pari a mq 18/abitante.

Nel comparto, quindi, sono state previste le aree destinate a servizi "F1.1-ATTREZZATURE DI QUARTIERE", "F1.3 - VERDE ATTREZZATO E PARCHI DI QUARTIERE" e parcheggi per una superficie maggiore di 18 mq/ab..

Sulla superficie territoriale, al netto della viabilità e delle aree a standard, sono stati individuati i lotti edificatori per una **superficie fondiaria complessiva pari a mq 27.264, da cui deriva un indice di fabbricabilità fondiaria I.F. di 1,607 mc/mq.**

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

	<b>DATI DI PROGETTO</b>	<b>STANDARD DI LEGGE</b>
<i>SUPERFICIE TERRITORIALE</i>	<i>Mq 43.835</i>	<i>/</i>
<i>SUPERFICIE FONDIARIA</i>	<i>Mq 27.264</i>	<i>/</i>
<i>SUPERFICIE STANDARD DI LEGGE, D.M. 2/4/1968 N. 1444): 21.82 MC/AB (MEDIA PREVISTA DAL PRG) DI CUI:</i>	<i>Mq 9.731</i>	<i>&gt; 9.557</i>
<i>SUPERFICIE AREE A PARCHEGGI PUBBLICI</i>	<i>Mq 1.099</i>	<i>1.095</i>
<i>SUPERFICIE STANDARD PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE - AREE F.1.1. E F.1.3.</i>	<i>Mq 8.632</i>	<i>8.462</i>
<i>VIABILITÀ E MARCIAPIEDI</i>	<i>Mq 6.798</i>	<i>/</i>

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 indicative e non vincolative indicate negli elaborati grafici del PUE.

I lotti edificatori sono stati definiti in base ai seguenti criteri: dimensioni variabili tra 271 e 5009 mq e comunque tali da favorire la commerciabilità.

Per consentire lo sviluppo della volumetria del piano, per tutte le tipologie edilizie, è stata ridefinita e 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*".

Nel Comune di Taviano, e nell'ambito urbanistico innanzi menzionato e analizzato per i profili del PRGC e del PPTR, è peraltro verificabile l'applicabilità dei disposti legislativi introdotti rispetto alla L.R. n. 20/2001 dalla successiva L.R. n. 5/2010. Infatti negli ultimi anni il Consiglio Regionale della Puglia ha sviluppato un processo legislativo innovativo in materia urbanistica, introducendo meccanismi di pianificazione generale e di pianificazione esecutiva finalizzati, da un verso, ad elevare la qualità delle pianificazioni e, da altro verso, a renderle meglio rispondenti alle esigenze dei territori e delle Amministrazioni Locali. Tanto per superare così l'immobilità di <<piani e di maglie urbane fermi>> da tempo nei territori della Regione, a causa delle oggettive difficoltà attuative che la legislazione regionale precedentemente vigente aveva indotto.

Più specificatamente si rammenta che l'art. 16 della LR 5/2010 (Norme in materia di lavori pubblici e disposizioni diverse), ha apportato alcune modifiche ed integrazioni all'art.12 (Variazioni del PUG alias PRGC), comma 3, della LR 20/2001, che oggi, così come vigente, dispone:

*<<La deliberazione motivata del Consiglio Comunale che apporta variazioni agli strumenti urbanistici generali vigenti non è soggetta ad approvazione regionale di cui alla legge regionale 31 maggio 1980, n. 56 (Tutela ed uso del territorio), o a verifica di compatibilità regionale e provinciale di cui alla presente legge quando la variazione deriva da:*

*omissis .....*;

*e bis) modifiche di perimetrazioni dei comparti di intervento di cui all'articolo 15 della legge regionale 10 febbraio 1979, n. 6 (Adempimenti regionali per l'attuazione della legge statale 28 ottobre 1977, n. 10), e successive modifiche e integrazioni, di cui all'articolo 51 della l.r. 56/1980 o di cui all'articolo 14 della L.R. 20/2001, nonché delle unità di minimo intervento che non comportino incremento degli indici di fabbricabilità e/o la riduzione delle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico .>>*

In pratica va considerato che:

- Il dettato normativo di cui al punto e bis) era finalizzato nelle intenzioni del legislatore a porre rimedio all'inattuabilità dei Piani Regolatori Generali vigenti pianificanti l'assetto urbanistico con l'istituto del comparto urbanistico, istituito dalla LR 6/79, prevedendo, in tanti casi, la possibilità di attuare i comparti attraverso sub-comparti da individuare nella pianificazione urbanistica esecutiva di comparto, stabilendo per tali sub-comparti l'estensione minima e cioè l'unità di minimo intervento.
- In diversi Comuni della Regione si è verificato che diversi piani urbanistici esecutivi di comparto approvati continuano a non trovare attuazione a causa della grande estensione dei sub-comparti, prefissata nei PRG, così che a causa delle numerose proprietà ricadenti si rivela impossibile pervenire alla costituzione dei consorzi urbanistici con un quorum non assoluto ma almeno preponderante delle proprietà in gioco.

Per questa ragione tali piani oggi risultano ancora inattuati e abbisognano di una riformulazione con unità di minimo intervento di dimensioni ridotte, che agevolino l'aggregazione delle proprietà e la costituzione dei Consorzi urbanistici-CU o di Associazioni temporanee promotori-ATP, o la definizione di sub comparti minimi con minor numero di proprietà interessate.

Allo stato, quindi, viene riconosciuta dalla legge piena potestà alle Amministrazioni Locali per svincolare le situazioni di stallo che incidono fortemente sulla crisi e l'occupazione, e quindi la facoltà di apportare, autonomamente, ai sensi del citato comma 3, art. 12 della LR 20/2001, come modificato e integrato dall'art. 16 della LR 5/2010, apposite variazioni alle Norme Tecniche di Attuazione dei Piani Regolatori Generali, ridefinendo e riducendo in modo congruo ed opportuno, ai fini di una agevole attuazione, l'articolazione perimetrale e l'estensione minima dei sub-comparti, estensione costituente così la nuova unità di minimo intervento. Nel caso in esame è stabilita in 5000 mq

Nel caso in esame ci si è inoltre avvalsi delle disposizioni di legge regionale sopra indicate, secondo cui l'intervento risulta concretamente attuabile in quanto, come detto, viene riconosciuta dalla legge piena facoltà alle Amministrazioni Locali di poter per svincolare le aree da perimetrazioni in "stallo" che incidono fortemente sul fermo delle previsioni di Piano, con conseguente aumento della crisi imprenditoriale e penalizzazione dell'occupazione sociale.

Si deve pertanto dare atto che sussiste ed è vigente la menzionata facoltà per i Comuni di apportare, autonomamente, ai sensi del comma 3, art. 12 della L.R. n. 20/2001, come modificato e integrato dall'art. 16 della L.R. n.5/2010, apposite variazioni alle Norme Tecniche di Attuazione dei Piani Regolatori Generali, alias Programmi di Fabbricazione. Tali modificazioni prevedono la possibilità di in capo all'On. Consiglio Comunale di censire e definire l'estensione minima e la correlata perimetrazione di/dei sub-comparti quali "nuove unità di minimo intervento", ai fini di una agevole e più efficace equa attuazione della programmazione urbanistica comunale. Di qui la possibilità che il PUE venga istruito dall'UTC di Taviano ed esaminato dal Comune mediante l'applicazione dell'art. 16 della L.R. n.5/2010 (Norme in materia di lavori pubblici e disposizioni diverse), di modifica e integrazione

all'art.12 (Variazioni del PUG-alias PRGC ), comma 3, della L.R. n.20/2001.

Non pare superfluo qui rammentare che l'art. 15, comma 5, della l.r. n. 20/2001 prevede la possibilità di affidare ai proprietari la realizzazione degli interventi riservati dalla pianificazione comunale all'iniziativa pubblica.

In proposito va precisato che si tratta di una scelta discrezionale del Comune che va commisurata all'effettivo perseguimento dell'interesse pubblico alla luce delle risorse pubbliche disponibili ma anche in relazione alla capacità dell'intervento privato di rispondere concretamente ed effettivamente alle esigenze della Comunità perseguite dalla previsione di Piano.

Il PUG/P deve stabilire i comparti urbanistici o altri meccanismi che consentano l'applicazione del principio della perequazione introdotto dall'art. 2 della L.R. n. 20/2001 ed in quanto indicato nell'art. 14 della medesima legge.

A questo scopo il PUG può suddividere il territorio comunale in "distretti perequativi", individuati in base allo stato di fatto ed allo stato di diritto, indipendentemente dalla destinazione specifica, pubblica o privata, assegnata loro dal disegno del piano urbanistico.

Per ciascun distretto il PUG/P attribuisce un indice di utilizzazione territoriale diverso, a partire da dette differenti condizioni.

Qualora quest'ultimo metodo perequativo non sia realizzabile per ragioni legate alla struttura proprietaria o a resistenze culturali, sarebbe comunque opportuno privilegiare l'attuazione mediante PUE di iniziativa privata con realizzazione delle urbanizzazioni e dei servizi a totale carico dei privati.

Ed è questa la metodologia a base della proposta d'intervento mediante PUE in sub comparto - quale "distretto perequativo" - oggetto della presente relazione, con disciplina urbanistica costruita nel PUG/P(programmatico) in coerenza con le disposizioni strutturali stabilite dal PUG/S (strutturale) - in questa sede oggi per il Comune di Taviano dal PRGC in luogo del PUG - deve comunque essere finalizzata:

- al contenimento del consumo di suolo
- al risparmio energetico e all'uso di tecnologie ecocompatibili e sostenibili,
- alla riduzione dell'inquinamento acustico e luminoso,
- all'aumento della permeabilità dei suoli urbani e del verde urbano anche mediante la previsione di specifici indici di densità vegetazionale e di reti ecologiche quali fattori di rigenerazione ambientale degli insediamenti urbani,
- all'abbattimento delle barriere architettoniche,
- allo sviluppo della mobilità pedonale e ciclabile.

## **LE PREVISIONI PROGETTUALI PLANOVOLUMETRICHE**

Per i lotti da PUE la distanza minima degli edifici dai confini è quindi di 2,5 mt, quella dalle strade è di mt. 5,00, misure queste vincolanti. 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. 14 lotti edificatori, di cui 3 già interessati da costruzioni, 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. Sono fatte salvi le aggregazioni e divisioni così come evidenziato nelle NTA del PUE.

Ogni sagoma di massimo ingombro, derivante dalla deroga al D.M., e cioè con distanza tra edifici di 5 mt anziché 10 mt, rispetta il rapporto massimo di copertura del piano del 60%.

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.

Il piano è stato redatto rispettando le invarianti dell'assetto viario e privilegiando la prosecuzione delle viabilità esistenti. È stata prevista e localizzata un'articolata area a verde, sempre nel rispetto delle preesistenze edilizie in atto e per le aree a verde si prevede la piantumazione di essenze arboree autoctone.

La localizzazione delle aree a servizi è diversa da quanto previsto dagli elaborati del PRG, in quanto il rispetto degli stessi avrebbe determinato la demolizione di diversi edifici oggetto di condono già esistenti.

Nel comparto, quindi, sono state previste le aree destinate a <<SERVIZI "F1.1-ATTREZZATURE DI QUARTIERE" >>, nonché di tipo << "F1.3 - VERDE ATTREZZATO E PARCHI DI QUARTIERE">>.

Per tali aree, in sede di progettazione esecutiva, si rispetteranno gli indici e parametri previsti dal PRG vigente.

È stata prevista la possibile realizzazione di una razionale viabilità interna di servizio ai lotti edificatori e alle aree a verde attrezzato. Complessivamente, le sedi delle carreggiate stradali, comprensive del verde di arredo urbano, impegnano circa 3.390 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 è costituita da sedi carrabili a doppio senso di marcia, di 10,00 mt, dotate sempre su ambo i lati di marciapiede e/o zanelle per una larghezza di 1.50 mt. I parcheggi, avranno modulo pari a metri 5,00 x 2,50 e saranno opportunamente separati dai marciapiedi e/o zanelle nonché delimitati con apposita segnaletica orizzontale.

In generale le strade potranno essere caratterizzate da 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 Urbanistico Esecutivo (PUE) sono la L.R. n. 56/80 e la delibera G.R. Puglia 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" e la L.R. n. 20/2011.

Il Piano Urbanistico Esecutivo è uno strumento attuativo 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 piano 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- CU o Associazione temporanea proponenti - ATP dei lottizzanti. I proprietari delle aree, nel caso dei piani di lottizzazione convenzionata, operano come unico soggetto attuatore, attraverso la costituzione di una "associazione temporanea promotori" oppure 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 di tipo "consensuale", che opera per mezzo degli accordi (convenzioni) con la marginalizzazione dell'istituto espropriativo, perché lento, oneroso e conflittuale.

Per il comparto n.2 C.1.2, in località "Via Alezio", 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 esecutivo, 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 aderenti delle aree ricomprese nel comparto, denominati lottizzanti, riuniti in "associazione" oppure in "consorzio".

Il "consorzio urbanistico - CU" oppure la "associazione temporanea promotori - ATP" 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- CU e/o ATP 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 già 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 - CU o alla Associazione - ATP, questi si costituiscono 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 cura del Comune ed a favore degli altri proprietari aderenti al comparto.

Nella convenzione bisogna far riferimento all'atto costitutivo del consorzio o dell'ATP 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 dei titoli edilizi Permessi di costruire per la realizzazione delle opere del comparto. Vi è poi l'indicazione dei termini di presentazione delle richieste di permessi di costruire o 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 CU o ATP) 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 o ATP” di conseguire la piena disponibilità del comparto. Tanto consente di ritenere che il soggetto beneficiario della espropriazione sia il costituendo Consorzio o ATP, sicché sarà quest'ultimo a dover sopportare gli eventuali oneri espropriativi (fermo restando che ente espropriante è unicamente il Comune).

È ovvio che tali questioni, ivi compresa l'eventuale delega delle funzioni espropriative al Consorzio o all'ATP, 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 o ATP ed il Comune dopo l'approvazione del PUE quale 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 “a 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 PUE 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. Il tutto è riportato nell’ELAB. 4 – PLANIMETRIE CATASTALE – ELENCO DITTE CATASTALI”.

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.

Il tutto è riportato nell’ELAB. 9 – ASSEGNAZIONE LOTTI ED EQUA RIPARTIZIONE UTILI E ONERI”.

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.

Nel caso della lottizzazione convenzionata, quest’ultima elaborazione è a carico dei lottizzanti sulla base del costo effettivo delle opere. Nel “Comparto n.2 - Via Alezio” 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 PUE o del PUE d'ufficio, hanno trovato, nella storia di molti Comuni, limiti attuativi derivanti dalla frammentazione catastale, in primo luogo, e dalla mancata propensione e/o disponibilità dei soggetti attuatori privati ad interventi regolati da accordi urbanistici convenzionali di tipo consortile o associativo.

Oltre all'applicazione dello schema perequativo, gioverebbe alle tempistiche di attuazione del comparto la possibile 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, che deve rispettare l'appartenenza urbanistica di cui ha origine senza utilizzare previsioni di zonizzazione e/o viabilità fuori 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.

Pertanto, qualora vi sia la documentata impossibilità di realizzare in concreto un unico piano attuativo per tutto il comparto e difficoltà a procedere con la costituzione del consorzio o dell'Associazione temporanea di tutti i lottizzanti, è possibile proporre ed approvare sub-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 o in associazione per l'attuazione del comparto, le modalità sono quelle tradizionalmente definite per i piani di lottizzazione.

In tal caso, come è noto, 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, - o comunque motivatamente richiesta e motivatamente ritenuta ammissibile dall'UTC Urbanistica del Comune - di proprietà di uno o più lottizzanti, che si costituiscono in consorzio urbanistico e operano quale unico soggetto attuatore;

2. Il rapporto fra aree fondiari e aree non fondiari (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 preferenzialmente motivatamente 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 tecnico-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 fondiari 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.

Si precisa ancora che i lotti interessati da condono edilizio sono appositamente indicati con retinatura differenziata sugli elaborati grafici, impegnano una superficie scoperta annessa definita secondo gli ordinari correnti del catasto definita indicativamente.

## **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-tipo di convenzione generale tiene pertanto conto della possibilità di attuazione per stralci funzionali. Detto schema-tipo potrà essere adeguato, modificato ed integrato su richiesta di privati e dopo istruttoria dell'UTC urbanistica approvato dalla Giunta Comunale.

### **9.2. SCHEMA-TIPO DI CONVENZIONE**

L'anno \_\_\_\_\_, addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_ (\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_),

avanti al sottoscritto Dottor notaio in \_\_\_\_\_, iscritto al Collegio Notarile di \_\_\_\_\_,

si sonocostituiti:

- \_\_\_\_\_, 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 comparanti, 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 \_\_\_\_\_, Il Consiglio comunale/ 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 "via Alezio", identificati al CT/C.F. come segue:

foglio	Particella

per una superficie complessiva catastale di mq. \_\_\_\_\_ e per una superficie reale territoriale di mq. \_\_\_\_\_ costituenti:

- l'intero Ambito di Intervento del PUE;

oppure

- stralcio funzionale del PUE.

I lottizzanti depositavano istanza di attuazione unitaria oppure 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 o l'Associazione temporanea promotori - ATE 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/ l'Associazione, 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 =  $V/80$   $ab$   $N^\circ$  -----
- 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 ( $ab$  \_\_\_\_\_  $\times$   $mq/ab$  -----)  $mq$  -----
- Parcheggio ( $ab$   $\times$   $mq/ab$  -----)  $mq$  -----
- 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  $A = \sum An$   $Mq$  ----
- 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 si riportano 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'intero 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 sé, 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 del tecnico comunale all’uopo incaricato dal Comune. Alla visita di collaudo dovranno essere invitati anche tecnici 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/ permesso di costruire. 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 interrato, 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, a semplice richiesta, 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 \_\_\_\_\_, catastalmente 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 tecnico-funzionale e tecnico-amministrativo 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 sono 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, rimanendo salva l'eventuale attuazione da parte di privati a seguito di convenzione.*

### **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 Soggetto Lottizzante o, in caso di immotivati ritardi, dal Comune.

Il costo di tali operazioni e quelli della progettazione urbanistica intesa in senso ampio anche se anticipate dal Comune, saranno ripartiti parametricamente sui lottizzanti - anche per step temporali - in ragione della superficie catastale, all'atto della stipula della convenzione, ed è così provvisoriamente quantificato, salvo conguaglio a saldo, il tutto da approvarsi ed attuarsi a cura del Comune.

### **9.2.14. Edificazione dei singoli lotti**

Nessuna concessione edilizia/ permesso di costruire 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 (sempre indicativa e mai vincolativa), 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, salva motivata proroga concessa dal Comune.

Il Comune non rilascerà e non consentirà 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 e/o garantiti gli altri impegni riportati nella convenzione.

Alla richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità dovrà essere allegata dichiarazione del Soggetto Attuatore se in essere, 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, fatte salve le eventuali procedure di autocertificazione.

Per incentivare ed equiparare la tempistica attuativa delle nuove costruzioni a farsi ai luoghi ed alla situazione attuale già in parte insediata, che vede edifici per residenza

già da anni abitati e fruibili, gli assegnatari di lotti edificabili per residenza già serviti da strade esistenti e con allacci alle reti urbanizzative già attuabili, possono chiedere il rilascio dei permessi di costruire da subito alle seguenti condizioni:

- Aver ceduto le aree e/o le compensazioni per come previsto dal PUE;
- Aver versato al Comune o a chi di ragione le somme a loro carico per qualsivoglia onere dagli stessi dovuto per l'attuazione del PUE;
- Aver prestato apposita garanzia fideiussoria a primo rischio a favore del Comune ed a tutela del corretto prosieguo dell'iter del PUE medesimo.

Al verificarsi delle su estese condizioni, da accertarsi a domanda e con apposita istruttoria dell'UTC, gli assegnatari potranno presentare i progetti sui lotti di loro pertinenza e, versati i relativi oneri specifici di costo di costruzione, procedere all'edificazione in conformità alle N.T.A. del PUE e autocertificare l'abitabilità pertinente, fermo restando che nulla potranno pretendere né dal Comune né dal CU e/o dall'ATP in qualsivoglia caso di inattuazione o attuazione parziale del Comparto PUE interessato, con espressa clausola di specifica e complessiva manleva con espresse efficacia e "valore di patto".

### 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 o tagliafuoco privati interni ai lotti;

Altre varianti devono essere esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del Comune mediante delibera della Giunta Comunale.

Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei

termini di attuazione della convenzione, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

#### **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.

È 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, né in termini di quantità di area, né 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.

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

#### **9.2.17. 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.

È 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, né in termini di quantità di area, né 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.

#### **9.2.18. 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 sé, 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).

#### **9.2.19. 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.

#### **9.2.20. 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.

#### **9.2.21. 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 ineditati, 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, derogabile con motivazioni condivise da apposita delibera di Giunta Comunale.

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.

#### **9.2.22. 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 preposta 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 necessita 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 fide facente 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.

#### **9.2.23. 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 tecniche maturate dai professionisti non dipendenti pubblici in conformità a quanto previsto dalla L. n. 27/2012, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, anche verso gli erogatori di pubblico servizio.

#### **9.2.24. 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 PRGC; 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.

#### **9.2.25. 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.

#### **9.2.26. 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.

#### **9.2.27. Controversie e foro competente**

Per tutte le contestazioni che dovessero sorgere in merito alla presente convenzione si dichiara competente il Foro di Lecce, salvo eventuale diverso accordo consensuale.

#### **9.2.28. Nomina del rappresentante del CU o della ATP.**

Per tutto quanto si riferisce e riferirà ai rapporti con il Comune in relazione alla presente convenzione, i lottizzanti indicano loro rappresentante-presidente il Sig. \_\_\_\_\_ domiciliato in \_\_\_\_\_ coadiuvato da altri n. 2 (due) co-rappresentanti parimenti nominati dai lottizzanti, con decisioni assunte a maggioranza tra i tre rappresentanti nominati.

#### **9.2.29. Eventuali variazioni del PUE**

Qualsivoglia successiva variazione del PUE in argomento, modalità attuative in concreto e schemi di convenzione compresi, è di competenza della Giunta Comunale giusta L.S. n. 106 del 12 luglio 2011, recepita dalla L. R. Puglia n.21 del 01 agosto 2011, in attuazione della disposizione secondo cui i piani attuativi, se conformi allo strumento urbanistico generale vigente, siano adottati con deliberazione della Giunta comunale e approvati in via definitiva con deliberazione della stessa, salva diversa richiesta scritta della maggioranza del Consiglio comunale.

### 9.2.30 Definizione di eventuali controversie post stipula della convenzione

In caso di discordanze varie sono prevalenti, nell'ordine, la normativa della presente relazione tecnica e le norme scritte rispetto alle indicazioni grafiche.

In prima fase eventuali controversie comunque nascenti potranno essere composte mediante accordo consensuale tra le parti, da esperirsi e concludersi entro 30 gg. dalla richiesta di chi di ragione.

Diversamente In seconda fase si procederà come per legge.

## **I PRINCIPI DELLA PROGETTAZIONE NELLA TECNICA URBANISTICA**

Migliorare il benessere diffuso e profondo della comunità e degli abitanti attraverso un rapporto più evoluto e consapevole con il proprio habitat.

Prevedere soluzioni semplificate, l'impiego di materiali naturali e l'uso intelligente delle risorse, valorizzando così le potenzialità e il dialogo con il luogo ed il preesistente attraverso metodologie specifiche di formazione e crescita per ogni insediamento urbano ed edilizio.

Preservare il paesaggio confrontandosi con l'ambiente esistente, contro un modello indifferente ai luoghi, alla storia ed alle persone.

(Tratto dal "Codice del Progettista", proposto ai suoi Allievi interni dal Prof. Ing. Giacomo Donato, Ordinario di Tipologia Strutturale e Scienza dei Sistemi Architettonici e Territoriali presso il Politecnico di Torino, mio indimenticato Esimio Maestro dal 1975 al 1980 presso la sua Cattedra al Castello del Valentino, Sede della Facoltà di Architettura in Torino.F.to Francesco Longo).

Taviano, addì gennaio 2021

Dr. Arch. Francesco Longo

Dr. Ing. Maurizio A. Bortone

# RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

## Sommario

## Sommario

<b><i>I PRINCIPI DELLA PROGETTAZIONE NELLA TECNICA URBANISTICA .....</i></b>	<b><i>1</i></b>
<b><i>1. PREMESSA .....</i></b>	<b><i>4</i></b>
<b><i>2. ELENCO DEGLI ELABORATI .....</i></b>	<b><i>5</i></b>
<b><i>3. PRESCRIZIONI E PREVISIONI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE .....</i></b>	<b><i>6</i></b>
<b><i>4. VINCOLISTICA GRAVANTE SUL COMPARTO .....</i></b>	<b><i>7</i></b>
<b><i>5. INQUADRAMENTO TERRITORIALE .....</i></b>	<b><i>9</i></b>
<b><i>6. ELENCHI CATASTALI .....</i></b>	<b><i>9</i></b>
<b><i>7. PROPOSTA PROGETTUALE .....</i></b>	<b><i>10</i></b>
<b><i>8. ATTUAZIONE DEL PIANO .....</i></b>	<b><i>16</i></b>
<b><i>9. CONVENZIONE URBANISTICA .....</i></b>	<b><i>22</i></b>
<b><i>9.2.1. Premesse .....</i></b>	<b><i>22</i></b>
<b><i>9.2.2. Allegati alla convenzione .....</i></b>	<b><i>24</i></b>
<b><i>9.2.3. Dati dimensionali .....</i></b>	<b><i>25</i></b>
<b><i>9.2.4. Disponibilità delle aree .....</i></b>	<b><i>25</i></b>
<b><i>9.2.5. Obblighi dei lottizzanti .....</i></b>	<b><i>26</i></b>
<b><i>9.2.6. Opere di urbanizzazione primaria .....</i></b>	<b><i>26</i></b>
<b><i>9.2.7. Obblighi durante l'esecuzione delle opere .....</i></b>	<b><i>28</i></b>
<b><i>9.2.8. Collaudo .....</i></b>	<b><i>28</i></b>
<b><i>9.2.9. Cessione delle aree a collaudo avvenuto .....</i></b>	<b><i>29</i></b>
<b><i>9.2.10. Spese di Collaudo .....</i></b>	<b><i>30</i></b>
<b><i>9.2.11. Scomputo oneri di urbanizzazione primaria .....</i></b>	<b><i>30</i></b>
<b><i>9.2.12. Opere di urbanizzazione secondaria .....</i></b>	<b><i>30</i></b>
<b><i>9.2.13. Frazionamento delle aree e spese .....</i></b>	<b><i>31</i></b>
<b><i>9.2.14. Edificazione dei singoli lotti .....</i></b>	<b><i>31</i></b>
<b><i>9.2.15. Variazioni consentite .....</i></b>	<b><i>32</i></b>
<b><i>9.2.16. Aree a standard aggiuntive .....</i></b>	<b><i>33</i></b>
<b><i>9.2.17. Aree a standard aggiuntive .....</i></b>	<b><i>33</i></b>
<b><i>9.2.18. Trasferimento dell'area e delle relative obbligazioni .....</i></b>	<b><i>33</i></b>

---

<b>9.2.19. Servitù di uso pubblico .....</b>	<b>34</b>
<b>9.2.20. Clausola di salvaguardia .....</b>	<b>34</b>
<b>9.2.21. Tempi di validità del piano .....</b>	<b>34</b>
<b>9.2.22. Garanzia fideiussoria .....</b>	<b>35</b>
<b>9.2.23. Spese .....</b>	<b>37</b>
<b>9.2.24. Benefici fiscali .....</b>	<b>37</b>
<b>9.2.25. Rinuncia del diritto di iscrizione di ipoteca legale .....</b>	<b>37</b>
<b>9.2.26. Trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari .....</b>	<b>37</b>
<b>9.2.27. Controversie e foro competente .....</b>	<b>37</b>
<b>9.2.28. Nomina del rappresentante del CU o della ATP .....</b>	<b>37</b>
<b>9.2.29. Eventuali variazioni del PUE .....</b>	<b>37</b>

---

## 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. attuazione amministrativa man mano effettuata per le zone "Moniceggha", "via Papa Woytila" e "Gemma".

Con delibera G.C. n. 288 del 22.10.2020, 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.1.2, Comparto 3, comunemente noto come "Comparto 3 - Via Alezio"

A seguito della delibera G.C. n. 288 del 22.10.2020 e della determinazione dirigenziale n. 1140/RG del 28.10.2020 del Responsabile del Settore Urbanistica, ing. Luigi Gianni, veniva incaricato il R.T.O ATI BORTONE A. MAURIZIO & C., costituito dall'Ing. A. Maurizio Bortone iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lecce n. 1872 e dall'Arch. Francesco Longo, iscritto all'Ordine degli Architetti e Pianificatori della Provincia di Lecce n. 2055, 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 e 20/2001, relativi al Piano Urbanistico Esecutivo (PUE) Comparto 3, denominato "Comparto 3 - Via Alezio", zona C1.2. Il RTO, rappresentato dall'Ing. A. Maurizio Bortone, sottoscriveva disciplinare d'incarico in data 02.11.2020.

Il disciplinare d'incarico sottoscritto dall'Ing. A. Maurizio Bortone, definiva l'iter di redazione, avente ad oggetto la progettazione preliminare e quella relativa redazione degli elaborati definitivi del piano da sottoporre all'approvazione degli organi competenti.

Gli elaborati saranno regolarmente depositati presso l'UTC Urbanistica e messi a disposizione per le attività proprie del Gruppo di progettazione interno all'Ente e del R.U.P. preposto.

Si deve dare atto che per il corrispettivo dovuto ai professionisti non dipendenti trova applicazione l'art. 9, comma 4 della L. n. 27/2012.

In periodi e anni pregressi il Comune a suo tempo adottava apposita "Variante tematica" al Piano Regolatore Generale con delibera C.C. n. 64 del 08.11.2010, approvata con rilevanti prescrizioni giusta delibera della Giunta Regione Puglia n.2216 del 17.10.2014, che comunque non ha comportato modifiche sostanziali al dimensionamento del PRGC riferito al "Comparto 3 - Via Alezio".

Con apposita delibera la G.C. potrà dovrà provvedere a prendere atto della progettazione del PUE - piano particolareggiato della zona C1.2, "Comparto 3 - Via Alezio", predisposto conclusivamente dal Settore Urbanistica e

Ambiente, sulla base e con la collaborazione degli specialisti incaricati per gli aspetti urbanistici.

Con la stessa delibera la Giunta Comunale potrà disporre la trasmissione al Consiglio comunale per i successivi adempimenti di legge.

Il Gruppo di progettazione interno all'Ente e i consulenti urbanistici incaricati, sulla scorta succitata delibera, hanno così completato, previa effettuazione di appositi rilievi in loco, la 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- PUE zona C1.2, "Comparto 3 - Via Alezio" è costituito dai seguenti elaborati, secondo le indicazioni di cui all'art. 20 della L.R. n. 56/80 e della L.R. 20/2001:

<b>N.</b>	<b>TITOLO</b>	<b>SCALA</b>
<i>ELAB. 01</i>	<i>RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA</i>	<i>/</i>
<i>ELAB. 02</i>	<i>INQUADRAMENTO TERRITORIALE - PLANIMETRIE</i>	<i>varie</i>
<i>ELAB. 03</i>	<i>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</i>	<i>1:2000</i>
<i>ELAB. 04</i>	<i>PLANIMETRIA CATASTALE - ELENCO DITTE CATASTALI</i>	<i>1:1000</i>
<i>ELAB. 05</i>	<i>RAPPRESENTAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ESECUTIVO NELLA SCALA DEL P.R.G. E SU BASE CATASTALE</i>	<i>1:1000</i>
<i>ELAB. 06</i>	<i>ZONIZZAZIONE - RETE STRADALE</i>	<i>1:500</i> <i>1:50</i>
<i>ELAB. 07</i>	<i>LOTTE QUOTATI - TABELLA LOTTI - PROFILI SU STRADA - TIPOLOGIE EDILIZIE</i>	<i>varie</i>
<i>ELAB. 08</i>	<i>PLANOVOLUMETRIA - RENDERING SU SCALA TERRITORIALE</i>	<i>1:500</i>
<i>ELAB. 09</i>	<i>ASSEGNAZIONE LOTTI ED EQUA RIPARTIZIONE UTILI ED ONERI</i>	<i>1:500</i>
<i>ELAB. 10</i>	<i>RETI DI URBANIZZAZIONE</i>	<i>1:500</i>
<i>ELAB. 11</i>	<i>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PER L'ESECUZIONE DEL P.U.E.</i>	<i>/</i>
<i>ELAB. 12</i>	<i>RELAZIONE FINANZIARIA E TABELLE DI RIPARTO UTILI E ONERI</i>	<i>/</i>

### 3. PRESCRIZIONI E PREVISIONI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

L'area oggetto del presente Piano Urbanistico Esecutivo - PUE - "Comparto 3 - Via Alezio", 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 "C1.2 - 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.C. 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. 7-2 delle N.T.A. del P.R.G. vigente definisce le zone "C1.2", 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 caso 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 3 - Via Alezio" 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><i>Art. 7-2 - ZONE C1.2: AREE DI ESPANSIONE EDILIZIA</i></p> <p>...</p> <p><b>DESTINAZIONE D'USO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Abitazioni, studi professionali, attività commerciali, uffici pubblici, sedi di istituti di credito, assistenza e previdenza.</i></li> <li>• <i>Alberghi e pensioni.</i></li> <li>• <i>Artigianato di servizio alla residenza nella misura del 20% della superficie utile realizzabile con l'intervento.</i></li> </ul> <p><b>INDICI E PRESCRIZIONI</b></p> <p><i>Nella redazione degli strumenti urbanistici attuativi si applicheranno i seguenti indici massimi e prescrizioni:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>indice di fabbricabilità terr. IT = 1,00 m/mq</i></li> <li>• <i>rapporto di copertura Re = 60%</i></li> <li>• <i>altezza massima Hmax= 13,50</i></li> <li>• <i>numeri di piani Np= P.T. + 3P</i></li> <li>• <i>Distanza dai confini D = H max e comunque &gt; a 5 mt</i></li> <li>• <i>Arretramento dal filo stradale 5 mt salvo maggiore arretramento previsto dalle tavole del PRG</i></li> <li>• <i>Superficie a parcheggi 1 mq ogni 10 mc.</i></li> </ul> <p><i>Nel caso di previsioni negli strumenti urbanistici attuativi di edilizia libera a schiera, la stessa non potrà avere fronte stradale maggiore a 60 mt.</i></p>	<p><b>STRALCIO NTA PRG.</b></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.

STRUTTURA IDROGEOMORFOLOGICA			
<input type="checkbox"/>	UCP - Versanti	<input type="checkbox"/>	BP - Territori costieri
<input type="checkbox"/>	UCP - Lame e gravine	<input type="checkbox"/>	BP - Territori contermini ai laghi
<input type="checkbox"/>	UCP - Doline	<input type="checkbox"/>	BP - Fiumi e torrenti, acque pubbliche
<input type="checkbox"/>	UCP - Grotte	<input type="checkbox"/>	UCP - Sorgenti
<input type="checkbox"/>	UCP - Grotte, Ingresso	<input type="checkbox"/>	UCP - Reticolo idrografico di connessione della R.E.R.
<input type="checkbox"/>	UCP - Geositi	<input type="checkbox"/>	UCP - Vincolo idrogeologico
<input type="checkbox"/>	UCP - Geositi, Fascia di tutela		
<input type="checkbox"/>	UCP - Inghiottoi		
<input type="checkbox"/>	UCP - Cordoni dunari		
STRUTTURA ECOSISTEMICA-AMBIENTALE			
<input type="checkbox"/>	BP - Boschi	<input type="checkbox"/>	BP - Parchi e riserve <input type="checkbox"/> Aree e riserve naturali marine <input type="checkbox"/> Parchi nazionali e riserve naturali statali <input type="checkbox"/> Parchi e riserve naturali regionali
<input type="checkbox"/>	BP - Zone umide Ramsar	<input type="checkbox"/>	UCP - Aree di rispetto dei parchi e delle riserve regionali
<input type="checkbox"/>	UCP - Aree umide	<input type="checkbox"/>	UCP - Siti di rilevanza naturalistica <input type="checkbox"/> ZPS <input type="checkbox"/> SIC <input type="checkbox"/> SIC MARE
<input type="checkbox"/>	UCP - Prati e pascoli naturali		
<input type="checkbox"/>	UCP - Formazioni arbustive in evoluzione naturale		
<input type="checkbox"/>	UCP - Aree di rispetto dei boschi		
STRUTTURA ANTROPICA E STORICO-CULTURALE			
<input type="checkbox"/>	BP - Immobili e aree di notevole interesse pubblico	<input checked="" type="checkbox"/>	UCP - Strade a valenza paesaggistica
<input type="checkbox"/>	BP - Zone gravate da usi civici validate	<input type="checkbox"/>	UCP - Strade panoramiche
<input type="checkbox"/>	BP - Zone gravate da usi civici	<input type="checkbox"/>	UCP - Luoghi panoramici
<input type="checkbox"/>	BP - Zone di interesse archeologico	<input type="checkbox"/>	UCP - Coni visuali
<input type="checkbox"/>	UCP - Città Consolidata		
<input type="checkbox"/>	UCP - Testimonianze della Stratificazione Insediativa <input type="checkbox"/> Siti interessati da beni storico-culturali <input type="checkbox"/> Aree appartenenti alla rete dei tratturi <input type="checkbox"/> Aree a rischio archeologico		
<input type="checkbox"/>	UCP - Aree di rispetto delle componenti culturali e insediative		
<input type="checkbox"/>	UCP - Paesaggi rurali		

L'area interessata dal piano particolareggiato 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 riguarda e 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 n.2, denominato "Comparto 3 - Via Alezio", si colloca nell'ambito delle previsioni del P.R.G.C. 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 nord del centro abitato del Comune di Taviano, a ridosso del territorio limitrofo del comune di Alezio, e risulta delimitato:

- A nord: con Via Alezio
- A sud: con l'abitato di Taviano;
- A est: da terreni compresi nel comparto 5 del P.R.G.C.;
- A ovest: da strada di piano previsto dal P.R.G.C.;

L'area presenta caratteristiche pianeggianti, risulta priva di vegetazione d'alto fusto, ed è parzialmente interessata da alcuni manufatti edilizi, oggetto di precorsi provvedimenti di condono (legge n.47/85 e s.m.i.).

L'area è già parzialmente servita dalle urbanizzazioni primarie e, in particolare, si rilevano le reti dei pubblici servizi (pubblica illuminazione, idrica, fognante, telefonica) sulla Via provinciale B. Croce.

Con riferimento alle urbanizzazioni secondarie si segnala la non presenza di tali attrezzature nell'ambito del comparto interessato, a meno di un'area a parcheggio su via B. Croce.

---

## 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.C.

In sede di progettazione, sono state effettuate semplici e modeste precisazioni del perimetro del comparto in relazione alla edificazione spontanea da condono edilizio già ivi insediata ed alla parziale avvenuta realizzazione delle sedi viarie di ambito urbano. Con tale precisazione, il perimetro del comparto è stato rilevato con apposita strumentazione dai tecnici urbanisti specialistici ed il rilievo ha messo in evidenza un minimale e non significativo scostamento tra le superfici reali e le superfici catastali.

Ciò detto, il dimensionamento è stato effettuato sulla base della superficie catastale 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 così come definita. Lo stesso dicasi per gli adattamenti effettuati sulla carta tecnica regionale, che presenta questa scostamenti parimenti non significativi 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 consulenti specialisti urbanisti incaricati (Elab. 04 - Planimetria catastale - Elenco ditte catastali).

## 7. PROPOSTA PROGETTUALE

L'area compresa all'interno del perimetro del comparto ha una estensione territoriale di mq 43.835, come deriva dal rilievo effettuato.

Sull'area risultano n. 5 preesistenze edificate, che derivano da provvedimenti di istanze di condono e sono stralciate limitatamente all'area di sedime dei fabbricati e all'area di pertinenza strettamente necessaria, computate secondo gli orientamenti propri del catasto relativi alle cosiddette aree di pertinenza. Queste aree misurano circa 7.300 mq.

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 e di tolleranza che tali tipi di misurazioni consentono.

Per quanto concerne la viabilità di piano, la preesistenza di situazioni edificatorie costituisce vincolo al rituale pedissequo 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. 43835**.

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. 43.835/100 = 438 **(abitanti insediabili)**.

TABELLA DATI DIMENSIONALI E INSEDIATIVI DEL P.U.E.	m	
SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	43.835
INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE	Mc/mq	1,00
VOLUMETRIA MASSIMA REALIZZABILE	mc	43.835
ABITANTI INSEDIABILI (100 MC/ABITANTE)	ab	438
RAPPORTO DI COPERTURA PRG	%	60
H MAX	mt	13,50
D CONFINI	mt	2.5
ARRETRAMENTO DAL FILO STRADALE	mt	5

<i>D EDIFICI</i>	<i>mt</i>	<i>5</i>
------------------	-----------	----------

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.

Sempre la Tav. 17/d, indica lo standard di quartiere, riferito a tutte le previsioni del P.R.G., pari a mq. 21,82/ab (valore medio di tutte le lottizzazioni).

In mancanza di indicazioni prescrittive, per il dimensionamento degli standard urbanistici, è stato assunto il valore per quanto previsto dal D.M. 2/4/1968 n. 1444, pari a mq 18/abitante.

Nel comparto, quindi, sono state previste le aree destinate a servizi "F1.1-ATTREZZATURE DI QUARTIERE", "F1.3 - VERDE ATTREZZATO E PARCHI DI QUARTIERE" e parcheggi per una superficie maggiore di 18 mq/ab..

Sulla superficie territoriale, al netto della viabilità e delle aree a standard, sono stati individuati i lotti edificatori per una **superficie fondiaria complessiva pari a mq 27.264, da cui deriva un indice di fabbricabilità fondiaria I.F. di 1,607 mc/mq.**

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

	<b>DATI DI PROGETTO</b>	<b>STANDARD DI LEGGE</b>
<i>SUPERFICIE TERRITORIALE</i>	<i>Mq 43.835</i>	<i>/</i>
<i>SUPERFICIE FONDIARIA</i>	<i>Mq 27.264</i>	<i>/</i>
<i>SUPERFICIE STANDARD DI LEGGE, D.M. 2/4/1968 N. 1444): 21.82 MC/AB (MEDIA PREVISTA DAL PRG) DI CUI:</i>	<i>Mq 9.731</i>	<i>&gt; 9.557</i>
<i>SUPERFICIE AREE A PARCHEGGI PUBBLICI</i>	<i>Mq 1.099</i>	<i>1.095</i>
<i>SUPERFICIE STANDARD PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE - AREE F.1.1. E F.1.3.</i>	<i>Mq 8.632</i>	<i>8.462</i>
<i>VIABILITÀ E MARCIAPIEDI</i>	<i>Mq 6.798</i>	<i>/</i>

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 indicative e non vincolative indicate negli elaborati grafici del PUE.

I lotti edificatori sono stati definiti in base ai seguenti criteri: dimensioni variabili tra 271 e 5009 mq e comunque tali da favorire la commerciabilità.

Per consentire lo sviluppo della volumetria del piano, per tutte le tipologie edilizie, è stata ridefinita e 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"*.

Nel Comune di Taviano, e nell'ambito urbanistico innanzi menzionato e analizzato per i profili del PRGC e del PPTR, è peraltro verificabile l'applicabilità dei disposti legislativi introdotti rispetto alla L.R. n. 20/2001 dalla successiva L.R. n. 5/2010. Infatti negli ultimi anni il Consiglio Regionale della Puglia ha sviluppato un processo legislativo innovativo in materia urbanistica, introducendo meccanismi di pianificazione generale e di pianificazione esecutiva finalizzati, da un verso, ad elevare la qualità delle pianificazioni e, da altro verso, a renderle meglio rispondenti alle esigenze dei territori e delle Amministrazioni Locali. Tanto per superare così l'immobilità di <<piani e di maglie urbane fermi>> da tempo nei territori della Regione, a causa delle oggettive difficoltà attuative che la legislazione regionale precedentemente vigente aveva indotto.

Più specificatamente si rammenta che l'art. 16 della LR 5/2010 (Norme in materia di lavori pubblici e disposizioni diverse), ha apportato alcune modifiche ed integrazioni all'art.12 (Variazioni del PUG alias PRGC), comma 3, della LR 20/2001, che oggi, così come vigente, dispone:

*<<La deliberazione motivata del Consiglio Comunale che apporta variazioni agli strumenti urbanistici generali vigenti non è soggetta ad approvazione regionale di cui alla legge regionale 31 maggio 1980, n. 56 (Tutela ed uso del territorio), o a verifica di compatibilità regionale e provinciale di cui alla presente legge quando la variazione deriva da:*

*omissis .....*;

*e bis) modifiche di perimetrazioni dei comparti di intervento di cui all'articolo 15 della legge regionale 10 febbraio 1979, n. 6 (Adempimenti regionali per l'attuazione della legge statale 28 ottobre 1977, n. 10), e successive modifiche e integrazioni, di cui all'articolo 51 della l.r. 56/1980 o di cui all'articolo 14 della L.R. 20/2001, nonché delle unità di minimo intervento che non comportino incremento degli indici di fabbricabilità e/o la riduzione delle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico .>>*

In pratica va considerato che:

- Il dettato normativo di cui al punto e bis) era finalizzato nelle intenzioni del legislatore a porre rimedio all'inattuabilità dei Piani Regolatori Generali vigenti pianificanti l'assetto urbanistico con l'istituto del comparto urbanistico, istituito dalla LR 6/79, prevedendo, in tanti casi, la possibilità di attuare i comparti attraverso sub-comparti da individuare nella pianificazione urbanistica esecutiva di comparto, stabilendo per tali sub-comparti l'estensione minima e cioè l'unità di minimo intervento.
- In diversi Comuni della Regione si è verificato che diversi piani urbanistici esecutivi di comparto approvati continuano a non trovare attuazione a causa della grande estensione dei sub-comparti, prefissata nei PRG, così che a causa delle numerose proprietà ricadenti si rivela impossibile pervenire alla costituzione dei consorzi urbanistici con un quorum non assoluto ma almeno preponderante delle proprietà in gioco.

Per questa ragione tali piani oggi risultano ancora inattuati e abbisognano di una riformulazione con unità di minimo intervento di dimensioni ridotte, che agevolino l'aggregazione delle proprietà e la costituzione dei Consorzi urbanistici-CU o di Associazioni temporanee promotori-ATP, o la definizione di sub comparti minimi con minor numero di proprietà interessate.

Allo stato, quindi, viene riconosciuta dalla legge piena potestà alle Amministrazioni Locali per svincolare le situazioni di stallo che incidono fortemente sulla crisi e l'occupazione, e quindi la facoltà di apportare, autonomamente, ai sensi del citato comma 3, art. 12 della LR 20/2001, come modificato e integrato dall'art. 16 della LR 5/2010, apposite variazioni alle Norme Tecniche di Attuazione dei Piani Regolatori Generali, ridefinendo e riducendo in modo congruo ed opportuno, ai fini di una agevole attuazione, l'articolazione perimetrale e l'estensione minima dei sub-comparti, estensione costituente così la nuova unità di minimo intervento. Nel caso in esame è stabilita in 5000 mq

Nel caso in esame ci si è inoltre avvalsi delle disposizioni di legge regionale sopra indicate, secondo cui l'intervento risulta concretamente attuabile in quanto, come detto, viene riconosciuta dalla legge piena facoltà alle Amministrazioni Locali di poter per svincolare le aree da perimetrazioni in "stallo" che incidono fortemente sul fermo delle previsioni di Piano, con conseguente aumento della crisi imprenditoriale e penalizzazione dell'occupazione sociale.

Si deve pertanto dare atto che sussiste ed è vigente la menzionata facoltà per i Comuni di apportare, autonomamente, ai sensi del comma 3, art. 12 della L.R. n. 20/2001, come modificato e integrato dall'art. 16 della L.R. n.5/2010, apposite variazioni alle Norme Tecniche di Attuazione dei Piani Regolatori Generali, alias Programmi di Fabbricazione. Tali modificazioni prevedono la possibilità di in capo all'On. Consiglio Comunale di censire e definire l'estensione minima e la correlata perimetrazione di/dei sub-comparti quali "nuove unità di minimo intervento", ai fini di una agevole e più efficace equa attuazione della programmazione urbanistica comunale. Di qui la possibilità che il PUE venga istruito dall'UTC di Taviano ed esaminato dal Comune mediante l'applicazione dell'art. 16 della L.R. n.5/2010 (Norme in materia di lavori pubblici e disposizioni diverse), di modifica e integrazione

all'art.12 (Variazioni del PUG-alias PRGC ), comma 3, della L.R. n.20/2001.

Non pare superfluo qui rammentare che l'art. 15, comma 5, della l.r. n. 20/2001 prevede la possibilità di affidare ai proprietari la realizzazione degli interventi riservati dalla pianificazione comunale all'iniziativa pubblica.

In proposito va precisato che si tratta di una scelta discrezionale del Comune che va commisurata all'effettivo perseguimento dell'interesse pubblico alla luce delle risorse pubbliche disponibili ma anche in relazione alla capacità dell'intervento privato di rispondere concretamente ed effettivamente alle esigenze della Comunità perseguite dalla previsione di Piano.

Il PUG/P deve stabilire i comparti urbanistici o altri meccanismi che consentano l'applicazione del principio della perequazione introdotto dall'art. 2 della L.R. n. 20/2001 ed in quanto indicato nell'art. 14 della medesima legge.

A questo scopo il PUG può suddividere il territorio comunale in "distretti perequativi", individuati in base allo stato di fatto ed allo stato di diritto, indipendentemente dalla destinazione specifica, pubblica o privata, assegnata loro dal disegno del piano urbanistico.

Per ciascun distretto il PUG/P attribuisce un indice di utilizzazione territoriale diverso, a partire da dette differenti condizioni.

Qualora quest'ultimo metodo perequativo non sia realizzabile per ragioni legate alla struttura proprietaria o a resistenze culturali, sarebbe comunque opportuno privilegiare l'attuazione mediante PUE di iniziativa privata con realizzazione delle urbanizzazioni e dei servizi a totale carico dei privati.

Ed è questa la metodologia a base della proposta d'intervento mediante PUE in sub comparto - quale "distretto perequativo" - oggetto della presente relazione, con disciplina urbanistica costruita nel PUG/P(programmatico) in coerenza con le disposizioni strutturali stabilite dal PUG/S (strutturale) - in questa sede oggi per il Comune di Taviano dal PRGC in luogo del PUG - deve comunque essere finalizzata:

- al contenimento del consumo di suolo
- al risparmio energetico e all'uso di tecnologie ecocompatibili e sostenibili,
- alla riduzione dell'inquinamento acustico e luminoso,
- all'aumento della permeabilità dei suoli urbani e del verde urbano anche mediante la previsione di specifici indici di densità vegetazionale e di reti ecologiche quali fattori di rigenerazione ambientale degli insediamenti urbani,
- all'abbattimento delle barriere architettoniche,
- allo sviluppo della mobilità pedonale e ciclabile.

## **LE PREVISIONI PROGETTUALI PLANOVOLUMETRICHE**

Per i lotti da PUE la distanza minima degli edifici dai confini è quindi di 2,5 mt, quella dalle strade è di mt. 5,00, misure queste vincolanti. 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. 14 lotti edificatori, di cui 3 già interessati da costruzioni, 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. Sono fatte salvi le aggregazioni e divisioni così come evidenziato nelle NTA del PUE.

Ogni sagoma di massimo ingombro, derivante dalla deroga al D.M., e cioè con distanza tra edifici di 5 mt anziché 10 mt, rispetta il rapporto massimo di copertura del piano del 60%.

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.

Il piano è stato redatto rispettando le invarianti dell'assetto viario e privilegiando la prosecuzione delle viabilità esistenti. È stata prevista e localizzata un'articolata area a verde, sempre nel rispetto delle preesistenze edilizie in atto e per le aree a verde si prevede la piantumazione di essenze arboree autoctone.

La localizzazione delle aree a servizi è diversa da quanto previsto dagli elaborati del PRG, in quanto il rispetto degli stessi avrebbe determinato la demolizione di diversi edifici oggetto di condono già esistenti.

Nel comparto, quindi, sono state previste le aree destinate a <<SERVIZI "F1.1-ATTREZZATURE DI QUARTIERE" >>, nonché di tipo << "F1.3 - VERDE ATTREZZATO E PARCHI DI QUARTIERE">>.

Per tali aree, in sede di progettazione esecutiva, si rispetteranno gli indici e parametri previsti dal PRG vigente.

È stata prevista la possibile realizzazione di una razionale viabilità interna di servizio ai lotti edificatori e alle aree a verde attrezzato. Complessivamente, le sedi delle carreggiate stradali, comprensive del verde di arredo urbano, impegnano circa 3.390 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 è costituita da sedi carrabili a doppio senso di marcia, di 10,00 mt, dotate sempre su ambo i lati di marciapiede e/o zanelle per una larghezza di 1.50 mt. I parcheggi, avranno modulo pari a metri 5,00 x 2,50 e saranno opportunamente separati dai marciapiedi e/o zanelle nonché delimitati con apposita segnaletica orizzontale.

In generale le strade potranno essere caratterizzate da 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 Urbanistico Esecutivo (PUE) sono la L.R. n. 56/80 e la delibera G.R. Puglia 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" e la L.R. n. 20/2011.

Il Piano Urbanistico Esecutivo è uno strumento attuativo 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 piano 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- CU o Associazione temporanea proponenti - ATP dei lottizzanti. I proprietari delle aree, nel caso dei piani di lottizzazione convenzionata, operano come unico soggetto attuatore, attraverso la costituzione di una "associazione temporanea promotori" oppure 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 di tipo "consensuale", che opera per mezzo degli accordi (convenzioni) con la marginalizzazione dell'istituto espropriativo, perché lento, oneroso e conflittuale.

Per il comparto n.2 C.1.2, in località "Via Alezio", 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 esecutivo, 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 aderenti delle aree ricomprese nel comparto, denominati lottizzanti, riuniti in "associazione" oppure in "consorzio".

Il "consorzio urbanistico - CU" oppure la "associazione temporanea promotori - ATP" 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- CU e/o ATP 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 già 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 - CU o alla Associazione - ATP, questi si costituiscono 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 cura del Comune ed a favore degli altri proprietari aderenti al comparto.

Nella convenzione bisogna far riferimento all'atto costitutivo del consorzio o dell'ATP 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 dei titoli edilizi Permessi di costruire per la realizzazione delle opere del comparto. Vi è poi l'indicazione dei termini di presentazione delle richieste di permessi di costruire o 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 CU o ATP) 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 o ATP” di conseguire la piena disponibilità del comparto. Tanto consente di ritenere che il soggetto beneficiario della espropriazione sia il costituendo Consorzio o ATP, sicché sarà quest'ultimo a dover sopportare gli eventuali oneri espropriativi (fermo restando che ente espropriante è unicamente il Comune).

È ovvio che tali questioni, ivi compresa l'eventuale delega delle funzioni espropriative al Consorzio o all'ATP, 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 o ATP ed il Comune dopo l'approvazione del PUE quale 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 “a 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 PUE 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. Il tutto è riportato nell’ELAB. 4 – PLANIMETRIE CATASTALE – ELENCO DITTE CATASTALI”.

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.

Il tutto è riportato nell’ELAB. 9 – ASSEGNAZIONE LOTTI ED EQUA RIPARTIZIONE UTILI E ONERI”.

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.

Nel caso della lottizzazione convenzionata, quest’ultima elaborazione è a carico dei lottizzanti sulla base del costo effettivo delle opere. Nel “Comparto n.2 - Via Alezio” 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 PUE o del PUE d'ufficio, hanno trovato, nella storia di molti Comuni, limiti attuativi derivanti dalla frammentazione catastale, in primo luogo, e dalla mancata propensione e/o disponibilità dei soggetti attuatori privati ad interventi regolati da accordi urbanistici convenzionali di tipo consortile o associativo.

Oltre all'applicazione dello schema perequativo, gioverebbe alle tempistiche di attuazione del comparto la possibile 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, che deve rispettare l'appartenenza urbanistica di cui ha origine senza utilizzare previsioni di zonizzazione e/o viabilità fuori 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.

Pertanto, qualora vi sia la documentata impossibilità di realizzare in concreto un unico piano attuativo per tutto il comparto e difficoltà a procedere con la costituzione del consorzio o dell'Associazione temporanea di tutti i lottizzanti, è possibile proporre ed approvare sub-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 o in associazione per l'attuazione del comparto, le modalità sono quelle tradizionalmente definite per i piani di lottizzazione.

In tal caso, come è noto, 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, - o comunque motivatamente richiesta e motivatamente ritenuta ammissibile dall'UTC Urbanistica del Comune - di proprietà di uno o più lottizzanti, che si costituiscono in consorzio urbanistico e operano quale unico soggetto attuatore;

2. Il rapporto fra aree fondiari e aree non fondiari (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 preferenzialmente motivatamente 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 tecnico-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 fondiari 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.

Si precisa ancora che i lotti interessati da condono edilizio sono appositamente indicati con retinatura differenziata sugli elaborati grafici, impegnano una superficie scoperta annessa definita secondo gli ordinari correnti del catasto definita indicativamente.

## 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-tipo di convenzione generale tiene pertanto conto della possibilità di attuazione per stralci funzionali. Detto schema-tipo potrà essere adeguato, modificato ed integrato su richiesta di privati e dopo istruttoria dell'UTC urbanistica approvato dalla Giunta Comunale.

### 9.2. SCHEMA-TIPO DI CONVENZIONE

L'anno \_\_\_\_\_, addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_),

avanti al sottoscritto Dottor notaio in \_\_\_\_\_, iscritto al Collegio Notarile di \_\_\_\_\_,

si sonocostituiti:

- \_\_\_\_\_, 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 \_\_\_\_\_, Il Consiglio comunale/ 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 "via Alezio", identificati al CT/C.F. come segue:

foglio	Particella

per una superficie complessiva catastale di mq. \_\_\_\_\_ e per una superficie reale territoriale di mq. \_\_\_\_\_ costituenti:

- l'intero Ambito di Intervento del PUE;

oppure

- stralcio funzionale del PUE.

I lottizzanti depositavano istanza di attuazione unitaria oppure 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 o l'Associazione temporanea promotori - ATE 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/ l'Associazione, 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 =  $V/80$   $ab$   $N^\circ$  -----
- 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 ( $ab$  \_\_\_\_\_  $\times$   $m^2/ab$  -----)  $m^2$  -----
- Parcheggio ( $ab$   $\times$   $m^2/ab$  -----)  $m^2$  -----
- 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  $A = \sum An$   $Mq$  ----
- 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 -  $m^2$   $mc$
- Lotto n° 2 -  $m^2$   $mc$
- Ecc. \_\_\_\_\_

Nel caso di attuazione per lotti funzionali si riportano 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'intero 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 sé, 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 del tecnico comunale all’uopo incaricato dal Comune. Alla visita di collaudo dovranno essere invitati anche tecnici 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/ permesso di costruire. 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 interrato, 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, a semplice richiesta, 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 \_\_\_\_\_, catastalmente 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 tecnico-funzionale e tecnico-amministrativo 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 sono 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, rimanendo salva l'eventuale attuazione da parte di privati a seguito di convenzione.*

### **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 Soggetto Lottizzante o, in caso di immotivati ritardi, dal Comune.

Il costo di tali operazioni e quelli della progettazione urbanistica intesa in senso ampio anche se anticipate dal Comune, saranno ripartiti parametricamente sui lottizzanti - anche per step temporali - in ragione della superficie catastale, all'atto della stipula della convenzione, ed è così provvisoriamente quantificato, salvo conguaglio a saldo, il tutto da approvarsi ed attuarsi a cura del Comune.

### **9.2.14. Edificazione dei singoli lotti**

Nessuna concessione edilizia/ permesso di costruire 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 (sempre indicativa e mai vincolativa), 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, salva motivata proroga concessa dal Comune.

Il Comune non rilascerà e non consentirà 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 e/o garantiti gli altri impegni riportati nella convenzione.

Alla richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità dovrà essere allegata dichiarazione del Soggetto Attuatore se in essere, 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, fatte salve le eventuali procedure di autocertificazione.

Per incentivare ed equiparare la tempistica attuativa delle nuove costruzioni a farsi ai luoghi ed alla situazione attuale già in parte insediata, che vede edifici per residenza

già da anni abitati e fruibili, gli assegnatari di lotti edificabili per residenza già serviti da strade esistenti e con allacci alle reti urbanizzative già attuabili, possono chiedere il rilascio dei permessi di costruire da subito alle seguenti condizioni:

- Aver ceduto le aree e/o le compensazioni per come previsto dal PUE;
- Aver versato al Comune o a chi di ragione le somme a loro carico per qualsivoglia onere dagli stessi dovuto per l'attuazione del PUE;
- Aver prestato apposita garanzia fideiussoria a primo rischio a favore del Comune ed a tutela del corretto prosieguo dell'iter del PUE medesimo.

Al verificarsi delle su estese condizioni, da accertarsi a domanda e con apposita istruttoria dell'UTC, gli assegnatari potranno presentare i progetti sui lotti di loro pertinenza e, versati i relativi oneri specifici di costo di costruzione, procedere all'edificazione in conformità alle N.T.A. del PUE e autocertificare l'abitabilità pertinente, fermo restando che nulla potranno pretendere né dal Comune né dal CU e/o dall'ATP in qualsivoglia caso di inattuazione o attuazione parziale del Comparto PUE interessato, con espressa clausola di specifica e complessiva manleva con espresse efficacia e "valore di patto".

### 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 o tagliafuoco privati interni ai lotti;

Altre varianti devono essere esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del Comune mediante delibera della Giunta Comunale.

Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei

termini di attuazione della convenzione, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

#### **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.

È 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, né in termini di quantità di area, né 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.

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

#### **9.2.17. 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.

È 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, né in termini di quantità di area, né 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.

#### **9.2.18. 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 sé, 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).

#### **9.2.19. 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.

#### **9.2.20. 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.

#### **9.2.21. 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 ineditificati, 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, derogabile con motivazioni condivise da apposita delibera di Giunta Comunale.

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.

#### **9.2.22. 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 preposta 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 necessita 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 fide facente 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.

#### **9.2.23. 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 tecniche maturate dai professionisti non dipendenti pubblici in conformità a quanto previsto dalla L. n. 27/2012, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, anche verso gli erogatori di pubblico servizio.

#### **9.2.24. 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 PRGC; 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.

#### **9.2.25. 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.

#### **9.2.26. 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.

#### **9.2.27. Controversie e foro competente**

Per tutte le contestazioni che dovessero sorgere in merito alla presente convenzione si dichiara competente il Foro di Lecce, salvo eventuale diverso accordo consensuale.

#### **9.2.28. Nomina del rappresentante del CU o della ATP.**

Per tutto quanto si riferisce e riferirà ai rapporti con il Comune in relazione alla presente convenzione, i lottizzanti indicano loro rappresentante-presidente il Sig. \_\_\_\_\_ domiciliato in \_\_\_\_\_ coadiuvato da altri n. 2 (due) co-rappresentanti parimenti nominati dai lottizzanti, con decisioni assunte a maggioranza tra i tre rappresentanti nominati.

#### **9.2.29. Eventuali variazioni del PUE**

Qualsivoglia successiva variazione del PUE in argomento, modalità attuative in concreto e schemi di convenzione compresi, è di competenza della Giunta Comunale giusta L.S. n. 106 del 12 luglio 2011, recepita dalla L. R. Puglia n.21 del 01 agosto 2011, in attuazione della disposizione secondo cui i piani attuativi, se conformi allo strumento urbanistico generale vigente, siano adottati con deliberazione della Giunta comunale e approvati in via definitiva con deliberazione della stessa, salva diversa richiesta scritta della maggioranza del Consiglio comunale.

### 9.2.30 Definizione di eventuali controversie post stipula della convenzione

In caso di discordanze varie sono prevalenti, nell'ordine, la normativa della presente relazione tecnica e le norme scritte rispetto alle indicazioni grafiche.

In prima fase eventuali controversie comunque nascenti potranno essere composte mediante accordo consensuale tra le parti, da esperirsi e concludersi entro 30 gg. dalla richiesta di chi di ragione.

Diversamente In seconda fase si procederà come per legge.