

# COMUNE DI MONOPOLI

progetto

PROGETTO DEFINITIVO DELLA VIABILITA'  
PEDONALE NELL'AMBITO DELL'AREA DI  
PERTINENZA DELLA CASINA DEL SERPENTE –  
MONOPOLI

Committente

**ALBA MARIA ANGELA**

Via Grotta dell'Acqua n°338/A – Monopoli (BA)

**ALBA GRAZIA**

Via Kennedy n° 10 – Monopoli (BA)

Progettisti

**ING. LEONARDO LENOCI**

Corso Umberto, 41 – Monopoli (BA)

**ING. INNOCENZO LENOCI**

Corso Umberto, 41 – Monopoli (BA)

elaborato

**BOZZA CONVENZIONE**

**H**

rapporto:

aggiornamenti: SETTEMBRE 2015

**STUDIO LENOCI INGEGNERI - MONOPOLI**

IL PRESENTE DOCUMENTO E' DI PROPRIETA' DEI PROGETTISTI  
A TERMINE DI LEGGE - OGNI DIRITTO E' RISERVATO

## BOZZA CONVENZIONE

Per la esecuzione dell'opera pubblica nell'ambito dell'area di pertinenza della cd Casina del Serpente in applicazione dell'art. 27/P delle NTA del PUG.

Il giorno

in Monopoli

Dinanzi a me \_\_\_\_\_, notaio in Monopoli, iscritto al collegio notarile del distretto di \_\_\_\_\_ senza l'assistenza dei testimoni per rinuncia fatta dai comparenti, che dichiarano di averne i requisiti, d'accordo tra di loro e con il mio consenso

sono comparsi

da un lato:

- COMUNE DI MONOPOLI, con sede in Monopoli alla via Garibaldi n.6 ncf. 80017090723, rappresentato da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ingegnere, il quale dichiara di intervenire in questo atto nella qualità di Dirigente della Ripartizione xxxxxxxxxxxx del Comune di Monopoli, ove per la carica domicilia, e pertanto in nome e per conto del Comune di Monopoli, per il quale agisce e stipula ai sensi e per gli effetti dell'articolo 107 del D.lgs 18 agosto 2000 n. 267 (T.U. dell'Ordinamento degli Enti Locali) e della deliberazione xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx indicata anche parte pubblica;

dall'altro:

Alba Maria Angela, nata a Monopoli il 13/05/1955 ed ivi residente in c.da Grotta dell'Acqua, 338/A c.f.: LBA MNG 55E53 F376N; Alba Grazia, nata a Monopoli il 21/10/1957 ed ivi residente alla via Kennedy, 10 c.f.: LBA GRZ 57R61 F376J; nella loro qualità di proprietarie delle aree di pertinenza della cd Casina del Serpente indicate anche parte privata;

Detti comparenti della cui identità personale io notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto al quale

Premettono

- che il Comune di Monopoli ha approvato il PUG con DCC n° 68 del 22 ottobre 2010 pubblicata sul BURP n° 167 del 4/11/2010 previa attestazione di compatibilità ai sensi dell'art. 11, co 11, della LR n°20/2001 e modificato dalla D.C.C. n° 35 del 04/08/2014.;
- le sig.re Alba Maria Angela e Alba Grazia sono comproprietarie, **per i 5/7**, con il Comune di Monopoli (proprietario dei **rimanenti 2/7**), degli immobili riportati in catasto al foglio 11 part. 780 e 5866 e della part. 779 (c.d. Casina del Serpente) aventi destinazione urbanistica quali "contesti per servizio di nuovo impianto" di cui all'art. 27/P delle NTA del PUG, così come modificato dalla D.C.C. n° 35 del 04/08/2014 per complessivi mq 5853,00 come riportato nell'estratto di mappa qui allegato sotto la lettera "A" per fare parte integrante e sostanziale della presente convenzione;
- il Comune di Monopoli è proprietario delle aree in catasto al foglio 11 part. 6373, 6375, 6377, 6379, 6381, 6383, 4199 aventi destinazione urbanistica quali "contesti urbani consolidati a media densità" di cui all'art 11/P bis delle NTA del PUG, così come modificato dalla D.C.C. n° 35 del 04/08/2014 per complessivi mq. 3981,00 come riportato nell'estratto di mappa qui allegato sotto la lettera "A" per fare parte integrante e sostanziale della presente convenzione;

- in data 10/10/2014, presso la Ripartizione A.O. IV del Comune di Monopoli, si effettuava una riunione conclusiva a cui partecipavano la parte privata assistita dai consulenti tecnici e legali e la parte pubblica nella persona dell'Assessore all'Urbanistica assistito dai Dirigenti delle A.O. III e IV in cui si addiveniva ad un accordo definitivo;
- in data 17/10/2014 con nota del 16/10/2014, l'avv. Fabrizio Lofoco, per nome e conto delle sig.re Alba, formalizzava l'adesione alla proposta discussa nell'incontro del 10/10/2014 in cui oltre alla Sul di mq 1768,44 scaturita dall'applicazione dell'art. 27/P così come modificato dalla D.C.C. n° 35 del 04/08/2014, veniva concordata una ulteriore Sul di mq 150 ca a fronte della richiesta dell'Amministrazione Comunale di realizzare, a ridosso dell'area consolidata, di una viabilità pedonale pubblica per un adeguato accesso alla Casina del Serpente;
- Le sig.re Alba, come sopra individuate e costituite, si impegnano a cedere al Comune di Monopoli, con ogni garanzia, anche per la evizione totale e parziale, le particelle di loro proprietà, nella quota di loro proprietà, site in Monopoli ed allibrate in catasto al foglio 11 part. 780 e 5866 e della part. 779 (c.d. Casina del Serpente nelle condizioni di fatto così come conosciute) con destinazione urbanistica quale "contesti per servizi di nuovo impianto" di cui all'art. 27/P delle NTA del P.U.G., così come modificato dalla D.C.C. n° 35 del 04/08/2014.
- A fronte di detta cessione, ed anzi a corrispettivo della stessa, il Comune di Monopoli si impegna a cedere alle sigg. Alba con ogni garanzia, anche per la evizione totale e parziale, i suoli allibrati in catasto al foglio 11 part. 6373 e parte della part. 6375 aventi destinazione urbanistica quali "contesti urbani consolidati a media densità" di cui all'art 11/P bis delle NTA del PUG, così come modificato dalla D.C.C. n° 35 del 04/08/2014, nonché il relitto stradale di mq. 191,53 per complessivi mq 1255,93.
- Detta cessione di suolo da parte del Comune di Monopoli in favore delle sigg.re Alba, o di soggetto a nominarsi, espressamente viene realizzata al fine di consentire l'edificazione di fabbricato per civili abitazioni e box al piano interrato per una SUL di mq. 1768,44 scaturita dall'applicazione dell'art. 27/P, oltre alla ulteriore Sul di mq. 150 per un totale di **mq. 1918,44**.
- Tale Sul verrà fatta atterrare sul lotto "D" indicato nella TAV. 1, qui allegata sotto la lettera "B" per fare parte integrante e sostanziale della presente convenzione.
- Di conseguenza sulla rimanente area di proprietà Comunale atterrerà la restante Sul di mq (3981,00-1918,44=)**2062,56** al fine di garantire il rispetto dell'indice fondiario applicabile sulla originaria superficie prima del frazionamento.
- Il Comune di Monopoli, in esecuzione alla transazione, riterrà adempiuta la cessione dell'area da destinare a **parcheggio pubblico P2 pertinenziale** alla Sul di mq. 1918,44 spettante alle sig.re Alba ed a quella eventuale aggiuntiva per l'applicazione della Legge 13/2008 "Norme per l'abitare sostenibile".
- Tale parcheggio pubblico pertinenziale è individuato quale parte dell'area riportata in catasto al foglio 11 parte delle particelle n° 6383 e 4199, meglio indicata con la lettera "F" nella sopracitata TAV 1 qui allegata sotto la lettera "B" ;
- Le sigg.re Alba, per parte loro, si impegnano a realizzare a favore del Comune di Monopoli le opere di urbanizzazione primaria quale opera pubblica corrispondente ad un importo non

inferiore al 30% del valore dell'incremento della Sul concessa, calcolato con riferimento al costo di costruzione di €/mq 899,74 oltre IVA come per legge e il cui ammontare in termini numerici viene computato ai soli fini della verifica di coerenza con la premialità concessa fermo restando la corrispondenza con le opere di urbanizzazione previste nell'allegato "G" che fa parte integrante e sostanziale della presente convenzione il tutto fino alla concorrenza dell'importo non inferiore al 30% calcolato come al precedente capoverso.

- Le sigg.re Alba, inoltre, si impegnano con il Comune di Monopoli a realizzare una viabilità pedonale pubblica di accesso alla "Casina del Serpente" con autonomo intervento (formalmente e funzionalmente, rispetto a quelle delle urbanizzazioni primarie) quale opera pubblica corrispondente ad un importo non inferiore al 30% del valore dell'incremento della Sul concessa (150 mq), calcolato con riferimento al costo di costruzione di €/mq 899,74 oltre IVA come per legge, fermo restando la corrispondenza con le opere di urbanizzazione previste nell'allegato "G" che fa parte integrante e sostanziale della presente convenzione, il tutto fino alla concorrenza dell'importo non inferiore al 30% calcolato come al precedente capoverso, al precipuo fine di realizzare la predetta opera onde migliorare la fruibilità dell'immobile "Casina del Serpente" e delle aree pertinenziali.
- Le parti danno atto che l'importo dei lavori delle due opere pubbliche, come individuati nell'Allegato "G" non risulta inferiore a quanto indicato nei due quadri economici che si allegano al presente atto, per farne parte integrante, sotto le lettere "C" e "D".
- Per le opere suindicate trova applicazione l'art 16 comma 2 bis del DPR n° 380/2001 e s.m.i., a mente del quale: *"Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all' articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 , funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 .*
- Le parti concordano sin da ora che nessuna agibilità potrà essere rilasciata per i fabbricati a farsi se prima non saranno realizzate tutte le urbanizzazioni primarie previste dall'allegato "G" della presente convenzione.
- Con Delibera di Giunta comunale n° 95 del 29/05/2015 è stata approvata la transazione con i relativi allegati (A,B,C,D,E, F e G) che nel presente convenzione si devono ritenere parte integrante e sostanziale;
- In data 29/06/2015 veniva sottoscritto dalle parti l'atto di transazione corredato di tutti gli allegati (A,B,C,D,E, F e G);
- la transazione ed i progetti definitivi delle urbanizzazioni primarie ivi previste sarà definitivamente sottoposto all'esame del Consiglio Comunale per la definitiva approvazione;
- La transazione diverrà efficace, in tutte le sue parti, a partire dalla data di approvazione definitiva della delibera di Consiglio Comunale della proposta di compensazione urbanistica;

- Il Comune rinuncia da subito a qualsiasi ulteriore atto deliberativo e/o dispositivo sulle sue proprietà, così come le sigg. Alba dichiarano espressamente di non voler disporre dei beni di loro proprietà prima della definizione del presente procedimento.
- Le parti concordano e pattuiscono che la deliberazione di Consiglio Comunale di Monopoli dovrà intervenire entro 4 (quattro) mesi dalla sottoscrizione della transazione pertanto entro il 29/10/2015.
- I frazionamenti catastali per la definizione dei lotti "D", "E" ed "F", come rappresentati nella sopracitata TAV 1 qui allegata sotto la lettera "B", saranno eseguiti a cura e spese delle Germane Alba fermo restando che il Comune di Monopoli presta sin da ora il consenso al frazionamento di che trattasi, ancorchè effettuato -come detto- a cura e spese delle germane Alba.
- L'atto di cessione delle reciproche superfici sarà stipulato entro 90 gg. dall'avvenuta definitiva approvazione, a norma di legge, della Delibera di Consiglio Comunale di approvazione della transazione come da cronoprogramma allegato sub "E".
- Il Comune si riserva, inoltre, la facoltà insindacabile di procedere alla alienazione della rimanente parte delle aree a destinazione "consolidato" identificate come "Lotto E" nella planimetria TAV 1 allegata sotto la lettera "B", soltanto dopo la definitiva approvazione della delibera di Consiglio Comunale di approvazione della transazione e previo perfezionamento del frazionamento catastale delle aree.
- Le parti, con la sottoscrizione della citata transazione, dichiarano di aver voluto regolare in via transattiva i loro reciproci interessi, nel superiore intento di evitare qualsiasi ulteriore lite, anche riveniente e/o connessa al dedotto rapporto.
- Dichiarano, altresì, che con l'attuazione della citata transazione e la cessione delle reciproche superfici, nonché con l'effettivo rilascio del permesso di costruire a favore delle germane Alba o altra persona o società da indicarsi prima dell'atto di cessione, la realizzazione delle opere pubbliche di cui ai precedenti punti da parte delle Germane Alba a favore del Comune, nonché la effettiva e materiale costruzione degli immobili di cui alle quote di volumetria e superfici spettanti alle Germane Alba, le parti stesse non avranno reciprocamente più nulla a pretendere una dall'altra dichiarandosi quindi soddisfatte dell'intento come qui perseguito .

Tanto premesso, che forma parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene quanto segue

La parte privata, come innanzi costituita, si obbliga per sè e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo:

- 1) ad assumere a proprio carico l'onere relativo alla esecuzione delle opere di infrastrutturazione ed in particolare la viabilità pedonale da realizzare nell'ambito dell'area di pertinenza della casina del serpente per migliorare l'accesso a quest'ultima come meglio definite negli elaborati approvati dalla DCC n° xxxxxxxxxxxxxxxxxxx del Comune di Monopoli;
- 2) a garanzia di questo impegno la parte privata ha contratto in data xxxxx una polizza fideiussoria con la società xxxxxx per l'importo di Euro xxxxxxxxxxxxxxxxxxx ;
- 3) La parte privata, come rappresentata, si obbliga, a cedere gratuitamente, con le modalità di legge, al Comune di Monopoli tutte le opere da realizzare oggetto della presente convenzione;

- 4) La parte privata si impegna, inoltre, sotto la propria responsabilità, a rendere edotti i propri aventi causa a qualsiasi titolo dell'esistenza degli obblighi assunti con la presente convenzione e di imporne la piena osservanza, nonché di rinnovare la validità della predette polizze, ove i lavori, dalle stesse coperti, non fossero ultimati nel tempo prestabilito dalla DGC n° 95/2015;
- 5) Le parti concordano che l'importo dei lavori, così come computato nei progetti definitivi, eccedente quello delle due opere pubbliche, individuate nell'Allegato "G" e nei due quadri economici allegati alla richiamata transazione sotto le lettere "C" e "D" saranno oggetto di scomputo, nei limiti di quanto previsto dalla norma, ai sensi del DPR380/2001 e s.m.i. dagli oneri di urbanizzazione dovuti per il rilascio del PdC per l'intervento edilizio a farsi a carico della parte privata;
- 6) L'amministrazione comunale rilascerà il permesso di costruzione e le eventuali varianti per la realizzazione degli interventi edilizi previsti nella transazione approvata dalla DGC n° 95/2015 fermo restando i rispettivi obblighi;
- 7) Le spese contrattuali e consequenziali relative alla presente convenzione, saranno a carico delle parti come per legge;
- 8) La presente convenzione e gli atti d'obbligo di cui alla stessa vengono sottoscritti, ai sensi e per gli effetti della legge 28 gennaio 1977, n. 10, per cui godono del trattamento tributario di cui all'articolo 20 della legge citata, che rinvia all'articolo 32, secondo comma, del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601