

COMUNE DI MOTTOLA

Piano di Recupero per l'intervento di ristrutturazione urbanistica consistente nella demolizione dell'ex cinema Jonio, la realizzazione di un edificio con residenze ed attività culturali e/o per lo spettacolo, la realizzazione di un collegamento viario tra via Mazzini e via Albania denominato "via Newton".

Schema di convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione

Mottola, 04.08.2011

I Proponenti:

Fratti Scapati Giuseppe

Legrottaglie Agnese

Gentile Antonio

Repertorio n.

Raccolta n.

CONVENZIONE URBANISTICA

per la realizzazione di un collegamento viario tra via Mazzini e via Albania denominato via Newton, nell'ambito del Piano di Recupero per l'intervento di ristrutturazione urbanistica consistente nella demolizione dell'ex cinema Jonio, la realizzazione di un edificio con residenze ed attività culturali e/o per lo spettacolo, la realizzazione di un collegamento viario tra via Mazzini e via Albania denominato "via Newton".

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno

in

, innanzi a me

, iscritto nel Ruolo dei Notai del Distretto notarile di Taranto

Sono presenti

- Il "**COMUNE DI MOTTOLA**", con sede legale in
alla Via

, codice fiscale

, in persona di

domiciliato per la carica presso la sede Comunale, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di

, in rappresentanza del Comune medesimo, giusta

- coniugi **Fratti Scapati** (cognome) **Giuseppe** (nome), nato a Mottola il 02 settembre 1933, codice fiscale: FRT GPP 33P02 F784V, e **Legrottaglie Agnese**, nata a Mottola l'08 giugno 1949, codice fiscale: LGR GNS 49H48 F784D, entrambi residenti in Mottola alla via Europa n. 45, i quali dichiarano di essere in regime di comunione legale dei beni;

- **Gentile Antonio**, nato a Mottola il 27 agosto 1965, codice fiscale: GNT NTN 65M27 F784W, e residente in Mottola alla via Risorgimento n. 158, il quale dichiara di essere coniugato in

regime di separazione dei beni e di intervenire nel presente atto quale titolare dell'impresa individuale denominata **"GENTILE COSTRUZIONI DI GENTILE ANTONIO"**, corrente in Mottola alla via Europa n. 2, iscritta presso la C.C.I.A.A. di Taranto al n. GNT NTN 65M27 F784W del Registro Imprese ed al n. 145060 del R.E.A., Codice fiscale: GNT NTN 65M27 F784W e P.IVA n. 01722390737.

Dell'identità personale dei componenti io Notaio sono certo.

Le parti come sopra costituite convengono e stipulano quanto segue.

OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La realizzazione di un collegamento viario tra via Mazzini e via Albania denominato "via Newton", nell'ambito del Piano di Recupero per l'intervento di ristrutturazione urbanistica consistente nella demolizione dell'ex cinema Jonio, la realizzazione di un edificio con residenze ed attività culturali e/o per lo spettacolo, la realizzazione di un collegamento viario tra via Mazzini e via Albania denominato "via Newton".

PREMESSO

1) che il **Comune di Mottola**, al fine di ritipizzare la zona ove ricade l'ex Cinema Jonio e l'area su cui esso ricade, con **delibera del Consiglio Comunale n. 33 del 06 agosto 2009** approvava in via definitiva apposita **variante normativa dell'art. 2.16 delle N.T.A.** del vigente P.R.G. che adesso così recita: "L'area evidenziata con apposito simbolo (T) nella tavola di P.R.G. "Azzonamento nucleo urbano", sulla quale ha attualmente sede l'ex cinema Jonio, è destinata ad ospitare attrezzature culturali e per lo spettacolo all'interno della cubatura esistente alla data di adozione del P.R.G.. In caso di ristrutturazione mediante interventi di demolizione e ricostruzione, fatta salva la volumetria preesistente, all'interno della stessa possono essere realizzate attività residenziali nei limiti della densità fondiaria di cui all'art. 7 comma 2 del D.M. 1444/68 (5 mc/mq), la rimanente volumetria dovrà essere destinata per il 50% per attrezzature culturali e/o per lo spettacolo, con il concorso negli oneri di urbanizzazione da parte dei proponenti l'intervento; si prescrive che l'intervento dovrà altresì prevedere: a) la creazione, realizzazione e sistemazione a cura e carico dei

proponenti, di un collegamento viario tra vico Barozzi e via Albania almeno della stessa larghezza della sede stradale di vico Barozzi e l'allargamento viario su via Albania; la riapertura della ex strada denominata via Newton, che collegava via Mazzini con via Barozzi, sempre a cura e spese dei proponenti, le cui aree ed opere devono essere cedute gratuitamente al Comune; il tutto da apposita convenzione.

Si precisa che l'intervento dovrà rifarsi ai caratteri e stili architettonici degli edifici circostanti sul fronte principale di via Mazzini, conservando su detto fronte l'altezza media delle fronti, fatto salvo l'eventuale arretramento per le altezze superiori, pari all'altezza del piano a farsi";

2) che il signor **Gentile Antonio**, nell'anzidetta qualità, presentava istanza di Permesso di Costruire prot. n. 21488 del 11 dicembre 2009 (rif. P.D.C. n. 175/09), per la Ristrutturazione edilizia-urbanistica edificio "Ex cinema Jonio" - via G. Mazzini - Mottola;

3) che il responsabile del procedimento ing. Paolo Magrini con nota prot. n. 2602 del 18 febbraio 2010 esprimeva parere favorevole al progetto di che trattasi fatte salve le seguenti condizioni propedeutiche:

- Voglia la parte provvedere prioritariamente alla stipula dell'atto pubblico per il definitivo trasferimento della proprietà al fine di legittimare l'intervento de quo;

- Voglia la parte provvedere ad esibire proposta di atto di convenzione da stipularsi con il **Comune di Mottola**, secondo quanto previsto dalla variante normativa; sulla stessa proposta di convenzione dovrà determinarsi il Consiglio Comunale. A tale proposito la parte dovrà assumere l'impegno in convenzione a trasferire, previo frazionamento, l'area da assoggettare a strada pubblica di collegamento tra via Mazzini e via Albania così come si evince dagli elaborati progettuali, nonché l'impegno ad eseguire i lavori di sistemazione di tale strada attraverso apposito progetto "urbanizzazioni ed arredo urbano" che recepisca la prescrizione di rendere carrabile il tratto tra vico Barozzi e via Albania, allegando all'uopo un quadro economico da presentare contestualmente con la proposta di convenzionamento. Tale proposta dovrà altresì individuare la tempistica entro la quale procedere alla realizzazione dei lavori e alla cessione gratuita delle aree a favore del **Comune di Mottola** con le opere realizzate, prevedendo altresì apposita polizza fideiussoria a garanzia degli obblighi da assumere;

- Venga esibita prima del rilascio del Permesso di costruzione apposita planimetria con l'ubicazione degli impianti relativi ai pannelli fotovoltaici in ottemperanza all'art. 83 bis del R.E.;

4) che con atto a rogito Notaio Ermanno LECCESE di Palagianò in data sette ottobre duemiladieci (07/10/2010) repertorio 3088 raccolta n.2574 registrato a Taranto il 12 ottobre 2010 al numero 15928 il signor **Gentile Antonio**, nell'anzidetta qualità, acquistava dai coniugi **Fratti Scapati Giuseppe e Legrottaglie Agnese** l'edificio ex Cinema Jonio ivi compresa l'area di sedime del medesimo, il tutto sotto condizione sospensiva consistente nel rilascio da parte della competente Autorità del **Comune di Mottola**, del permesso di costruire sopra citato (e già richiesto in data 11 dicembre 2009 prot. 21488 come sopra specificato).

Descrizione dell'immobile costituente l'edificio in Mottola denominato ex Cinema "Jonio":

- intero fabbricato interamente inabitabile ed inagibile sito nel **Comune di Mottola** tra via Giuseppe Mazzini, via Pietro Colletta, vico Barozzi e via Albania, composto di cinque unità immobiliari poste in parte al piano seminterrato, in parte al piano terra, in parte al piano primo e in parte al piano secondo, confinante nell'insieme con le citate quattro vie.

E' riportato il tutto nel Catasto Fabbricati del **Comune di Mottola** al foglio 112 p.lla:

- 2019 sub 1, via Albania p. T, unità collabenti;
- 2019 sub 2, via Giuseppe Mazzini n. 51 A p. S1-T-1, unità collabenti;
- 2019 sub 3, via Giuseppe Mazzini n. 51 B p. T, unità collabenti;
- 2019 sub 4, via Giuseppe Mazzini n. 51 C p. 1, unità collabenti;
- 2019 sub 5, via Giuseppe Mazzini n. 51 C p. 2, unità collabenti.

Nel mentre l'area di sedime del fabbricato è riportata nel Catasto Terreni del **Comune di Mottola** al foglio 112 p.la 2019, are 06.63, Ente Urbano.

Si precisa che la particella 2019 deriva dalla particella 127 a seguito di variazione catastale per modifica identificativo introdotta il 14 settembre 2010 n. 11482.

Le parti precisano che per il presente atto non trova applicazione la normativa di cui all'art. 29 comma 1 bis Legge

29 febbraio 1985 n.52 (comma 1 bis aggiunto dal D.L. 31 maggio 2010 n. 78 convertito con Legge 30 luglio 2010 n. 122) poiché avente ad oggetto la vendita di fabbricato iscritto in catasto come unità collabente non più agibile (Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2/2010 del 09 luglio 2010);

5) che il signor **Gentile Antonio** il 23.09.2010 (prot. n. 13868 presentava) la planimetria di integrazione a quelle allegate alla istanza di Permesso di Costruire P.D.C. n. 175/09 richiamata nel punto 2 precedente, con l'ubicazione degli impianti relativi ai pannelli fotovoltaici in ottemperanza dell'art. 83 bis del Regolamento Edilizio (R.E.);

6) che il signor **Gentile Antonio** presentava il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione di cui trattasi prot. **XXXXXX** del **XXXXXX** (rif. P.D.C. 175/09), completo di computo metrico e crono programma dei lavori così come da esplicita richiesta del parere richiamato al precedente punto 3);

7) che il progetto di cui al punto precedente ha acquisito:

- dal Responsabile della Sezione Urbanistica ing. Paolo Magrini parere positivo senza prescrizioni del **XXXXXXX** prot. n. **XXXXXX**;

- atto di validazione ai sensi dell'art. n. 47 del D.P.R. n. 554/1999 dal Responsabile della Sezione Lavori Pubblici ing. Francesco Sebastio del **XXXXXXX**;

- dalla Polizia Municipale parere positivo senza prescrizioni del **XXXXXXXX** prot. n. **XXXXXXXX**;

- Approvazione con delibera della Giunta Comunale n. **XXXX** del **XXXX** pubblicata all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi a decorrere dal **XXXX** e fino al **XXXXXX**;

8) che il Consiglio Comunale ha approvato la presente Convenzione e i suoi allegati, con delibera n. **XXXXXXXXX** del **XXXXXXXXX**;

9) che il signor **Gentile Antonio** dichiara di essere in grado di assumere tutti gli impegni derivanti dalla presente convenzione e che a tale scopo, così come richiesto dal parere richiamato al precedente punto 3) stipulerà apposita polizza fideiussoria, con le modalità indicate all'art. 9, con beneficiario il **Comune di Mottola**;

Tutto ciò premesso e considerato

I signori coniugi **Fratti Scapati Giuseppe e Legrottagnie Agnese**, quali titolari, allo stato attuale, del diritto in piena proprietà, sotto la condizione sospensiva in premessa citata, dell'edificio ex Cinema Jonio ivi compresa l'area di

sedime del medesimo, il tutto come sopra specificato, prestano ogni più ampio ed espresso consenso alla stipula della presente convenzione, fermo restando che tutti gli obblighi indicati nella presente convenzione restano ad esclusivo carico del signor **Gentile Antonio**.

Per effetto di detto espresso consenso i signori coniugi Fratti Scapati Giuseppe e Legrottagnie Agnese e il signor Gentile Antonio, dichiarano e riconoscono che a seguito della stipula della presente Convenzione Urbanistica i diritti tutti previsti in favore del **Comune di Mottola** si intendono PIENI ED INCONDIZIONATI e pertanto non soggetti alla condizione sospensiva più volte citata.

Il signor **Gentile Antonio**, nell'anzidetta qualità, nel presente atto viene di seguito denominato il **"Proponente"**;

Si conviene e stipula quanto segue

Con riserva delle approvazioni di legge per quanto concerne il **Comune di Mottola**, ma in modo fin d'ora definitivamente impegnativo per quanto concerne il **"Proponente"**:

Articolo 1 - Importanza delle premesse

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Articolo 2 - Attuazione delle norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. del Comune di Mottola

L'attuazione del punto 2.16 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. del **Comune di Mottola** del 2004, così come modificato dalla delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 06 agosto 2009, avverrà conformemente alle norme della presente convenzione e agli elaborati del progetto esecutivo relativo alle opere di urbanizzazione, che è parte integrante e sostanziale del presente atto.

Articolo 3 - Durata della Convenzione

La presente convenzione ha validità di anni cinque decorrenti dalla data di rilascio del Permesso di Costruire.

Articolo 4 - Utilizzazione edilizia ed urbanistica

Oggetto della presente Convenzione è la realizzazione di un collegamento viario tra via Mazzini e via Albania denominato "via Newton", nell'ambito del Piano di Recupero per

l'intervento di ristrutturazione urbanistica consistente nella demolizione dell'ex cinema Jonio, la realizzazione di un edificio con residenze ed attività culturali e/o per lo spettacolo, la realizzazione di un collegamento viario tra via Mazzini e via Albania denominato "via Newton".

Le destinazioni d'uso suddette non potranno in alcun modo essere modificate se non in seguito all'espressa richiesta o consenso del **Comune di Mottola**, onde consentire una migliore attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico.

**Articolo 5 - Impegno alla cessione gratuita da parte del
Proponente e di acquisizione da parte del Comune di Mottola
delle aree oggetto della presente convenzione**

Il **Proponente** dichiara:

- di assumere l'impegno e obbligarsi a trasferire, previo frazionamento, l'area da assoggettare a strada pubblica di collegamento tra via Mazzini e via Albania così come si evince dagli elaborati di progetto esecutivo;

- nonché di assumere l'impegno ad eseguire i lavori di sistemazione di tale strada attraverso apposito progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, il tutto come specificato al precedente articolo 2.

Il **Proponente** allo scopo di cedere gratuitamente al Comune di Mottola con atto formale l'area e le opere su di essa ricadenti facenti parte della presente convenzione, si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo a:

- comunicare la fine dei lavori relativa al Permesso di Costruire in corso e sue eventuali varianti;

- inviare all'Ufficio Tecnico Comunale i disegni di come eseguito sia delle opere edili che di quelle impiantistiche, con eventuali relazioni tecniche esplicative di accompagnamento;

- richiedere per iscritto la presenza dei funzionari dell'Ufficio Tecnico Comunale, onde poter redigere in contraddittorio con il direttore dei lavori il certificato di regolare esecuzione delle opere, che sostituirà a tutti gli effetti il certificato di collaudo finale;

- solo ad esito positivo del collaudo ed entro 60 giorni dalla data del certificato di regolare esecuzione, depositare il frazionamento con la volturazione dell'area su cui ricadono le opere di cui trattasi, così come da progetto esecutivo allegato alla presente convenzione, in favore del **Comune di Mottola**;

- rendere completamente disponibile e fruibile l'area in oggetto con le relative opere su di essa realizzate alla data di presa in carico delle stesse da parte del **Comune di Mottola**; Il **Comune di Mottola** allo scopo di poter acquisire al patrimonio le aree e le opere su di esse ricadenti, si impegna a:

- comunicare entro dieci giorni solari e consecutivi la data della presenza dei funzionari incaricati di procedere alla redazione del certificato di regolare esecuzione dei lavori, tale data dovrà comunque ricadere entro i trenta giorni solari e consecutivi dalla data di ricezione della richiesta di collaudo delle urbanizzazioni eseguite. Trascorso il termine di trenta giorni dalla richiesta di collaudo, le opere si riterranno collaudate;

- prendere in carico con atto formale tutte le opere collaudate e fornire la lettera di svincolo della polizza fideiussoria di cui all'art. 9, entro dieci giorni dalla data di deposito del frazionamento dell'area da parte del **Proponente**. Fino ad allora le opere rimarranno in carico al **Proponente** per quanto riguarda la manutenzione e le responsabilità civili e penali connesse al possibile uso delle stesse. Trascorso inutilmente il termine di dieci giorni dal deposito del frazionamento, la polizza fideiussoria sarà svincolata automaticamente ed irrevocabilmente, e le opere rimarranno in carico al **Comune di Mottola** per quanto riguarda la manutenzione e le responsabilità civili e penali connesse al possibile uso delle stesse.

Articolo 6 - Oneri relativi ai servizi di ingegneria

Il **Proponente** per la realizzazione dei lavori di urbanizzazione di cui trattasi, si assume gli oneri relativi all'affidamento della progettazione di qualunque livello, della direzione lavori, del coordinamento della sicurezza e del collaudo, nonché i costi per la sicurezza.

Tutti i servizi di ingegneria, nonché quelli di coordinamento della sicurezza, saranno svolti da tecnici qualificati iscritti ai competenti ordini o collegi professionali.

Articolo 7 - Varianti in corso d'opera

Tutte le eventuali varianti in corso d'opera, dovranno essere preventivamente autorizzate dal **Comune di Mottola**.

Le varianti riguardanti modifiche esecutive di dettaglio e incidenti non più del 10% sull'importo delle opere così come

previsto dal computo metrico, costituiscono automatico aggiornamento della presente convenzione. Resta inteso che qualsiasi onere economico discendente dalla approvazione ed esecuzione di varianti di ogni genere ed importo non comporterà onere alcuno in capo al **Comune di Mottola**, restando, quindi, a totale carico del **Proponente**.

Articolo 8 - Tempi di esecuzione

Il **Proponente** in relazione alle opere di cui trattasi si obbliga, ad eseguire le stesse contemporaneamente alla edificazione del fabbricato di cui al (P.D.C. n. 175/09) e secondo il crono programma allegato al progetto esecutivo. La realizzazione delle opere potrà essere differita nel tempo contestualmente alla realizzazione del nuovo edificio al posto dell'ex cinema Jonio, in ogni caso il differimento temporale non potrà superare la validità della presente convenzione e la decadenza del Permesso di Costruire così come indicata dall'art. 15 del D.P.R. n. 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia).

Articolo 9 - Garanzie per l'attuazione della presente Convenzione

A garanzia degli obblighi assunti con la presente Convenzione, e per la corretta esecuzione delle opere di cui trattasi, il **Proponente** presterà adeguata garanzia finanziaria per un importo complessivo di euro XXXXXXXX (XXXX/XXX) inclusa I.V.A. al 10%, pari all'importo complessivo delle opere da realizzare come risultanti dal computo metrico di progetto esecutivo, con polizza fideiussoria n. XXXX emessa in data XXXX da XXXXX, da depositare contestualmente al ritiro del Permesso di Costruire n. 175/2009, con scadenza incondizionata fino alla consegna della lettera di svincolo o, in caso di inerzia del **Comune di Mottola** nell'adempire agli impegni di cui all'art. 5, svincolabile automaticamente secondo le modalità indicate nell'articolo stesso.

Articolo 10 - Esecuzione sostitutiva

Il **Comune di Mottola**, scaduti i termini temporali di cui all'art. 8 o a causa di gravi danni o inadempienze nella esecuzione dei lavori di cui all'oggetto della presente Convenzione da parte del **Proponente**, in seguito ad un preavviso

di tre mesi, si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori in sostituzione del **Proponente**, rivalendosi sulla garanzia fideiussoria di cui all'art. 9. Resta fin d'ora inteso che le aree saranno sgombre di ogni impedimento e che l'eventuale appaltatore individuato dal **Comune** avrà libero accesso alle aree sulle quali dovranno realizzarsi e/o ultimarsi le opere, trattandosi di aree delle quali è prevista fin da ora la destinazione pubblica. Sollevando il **Comune di Mottola** da responsabilità nei confronti di terzi, sono fatti salvi i diritti di questi al rimborso di eventuali danni che possa avere procurato il **Proponente**.

Articolo 11 - Trasferimento degli obblighi

Qualora il **Proponente** procedesse ad alienare le aree di cui trattasi, oltre ad essere obbligato a darne comunicazione al **Comune di Mottola**, dovrà trasmettere agli acquirenti gli obblighi e gli oneri della presente Convenzione.

I nuovi proprietari delle aree, i loro successori o aventi causa, nell'esecuzione dell'intervento dovranno rispettare le norme dettate dalla presente Convenzione. In caso di trasferimento parziale degli obblighi e degli oneri, il **Proponente**, o gli aventi causa, restano solidalmente responsabili verso il **Comune di Mottola** di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti delle aree.

Articolo 12 - Rilascio della agibilità

L'agibilità riguardante la costruzione dell'edificio al posto dell'ex cinema Jonio sarà rilasciata solo a fronte della verifica dell'adempimento degli obblighi inerenti la presente Convenzione.

Articolo 13 - Spese

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente Convenzione, comprese quelle notarili e di registrazione nonché catastali inerenti il frazionamento per le cessioni al **Comune di Mottola** delle aree convenzionali, saranno a totale carico del **Proponente**.

All'uopo viene chiesto il trattamento fiscale di cui all'ARTICOLO 32 D.P.R. 601/1973 (Imposta fissa di registro ed esenzione dall'imposta ipotecaria), oltre all'applicazione di altri eventuali successivi benefici.

Articolo 14 - Dichiarazioni urbanistiche Rinuncia all'ipoteca legale

Per quanto possa occorrere i coniugi **Fratti Scapati Giuseppe e Legrottaglie Agnese**, e il signor **Gentile Antonio** ai sensi della vigente legislazione urbanistica, da me ammoniti in ordine alle conseguenze penali delle dichiarazioni mendaci o reticenti, dichiarano:

- che la costruzione dell'immobile sito in Mottola tra via Giuseppe Mazzini, via Pietro Colletta, vico Barozzi e via Albania (ex Cinema "Jonio") distinto in catasto fabbricati al foglio 112 p.lla 2019 (ex 127) subb. 1-2-3-4-5, è stata iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 e che in seguito non sono stati posti in essere interventi edilizi non autorizzati.

I comparenti tutti autorizzano la trascrizione della presente convenzione e dichiarano espressamente di **rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale** che potesse eventualmente competere in dipendenza della presente Convenzione, nei registri immobiliari, il tutto esonerando il competente Conservatore dei registri immobiliari.

Articolo 15 - Definizione delle controversie

Eventuali controversie che dovessero insorgere in merito alla interpretazione ed all'esecuzione della presente Convenzione saranno definite dal Foro competente di Taranto.

Articolo 16 - Rinvio a norme di legge

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti in vigore ed in particolare alla Legge 17 agosto 1942, n.1150 (Legge urbanistica).