



Città di Lecce

Settore Pianificazione, Gestione e Sviluppo del Territorio

documento a mano

Prot. inf. n° 32462

del 31 MAR 2015

Al **Presidente**  
**del Consiglio Comunale**  
**dott. Alfredo Pagliaro**  
**SEDE**

**OGGETTO: Trasmissione proposta di Deliberazione C.C.**

Ai fini dell'approvazione da parte del Consiglio Com.le, si trasmette la seguente proposta di delibera avente ad oggetto: <<**Determinazioni in merito all'attuazione da parte dei privati delle aree F12/F14 di PRG – I.E.**>> con allegato lo "Schema di convenzione".

La presente proposta viene inoltre trasmessa:

- In formato PDF all'indirizzo: [alfredo.pagliaro@comune.lecce.it](mailto:alfredo.pagliaro@comune.lecce.it)
- In formato word all'indirizzo: [ufficioconsiglio@comune.lecce.it](mailto:ufficioconsiglio@comune.lecce.it)

Viene altresì trasmessa in formato PDF, per quanto di competenza, all'Ufficio Amministrazione Trasparente all'indirizzo: [redazione.portale@comune.lecce.it](mailto:redazione.portale@comune.lecce.it)

Distinti saluti

Lecce, 31 MAR 2015





# CITTA' DI LECCE

**OGGETTO: DETERMINAZIONI IN MERITO ALL'ATTUAZIONE DA PARTE DEI PRIVATI DELLE AREE F12 / F24 DI PRG - I.E.**

Relazione dell'Ufficio:

FUNZIONARIO TECNICO  
Ing. Claudio SANAPO (PhD)

COORDINATORE U.T.C.  
SETTORE URBANISTICO  
(Arch. M. Antonietta GRECO)

ASSESSORE ALLA PIANIFICAZIONE  
DEL TERRITORIO, URBANISTICA  
(Dott. Severo MARTINI)

Visto della Ragioneria

## IL CONSIGLIO COMUNALE

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO INTERESSATO  
Per quanto riguarda la regolarità TECNICA

Esprime parere POSITIVO

Li 3.1 MAR 2015

IL DIRIGENTE

Arch. Luigi MANIGLIO

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO INTERESSATO  
Per quanto concerne la regolarità CONTABILE

Esprime parere \_\_\_\_\_

Li \_\_\_\_\_

IL DIRIGENTE

## Relazione l'Assessore all'Urbanistica dott. Severo Martini:

### PREMESSO CHE

- Il PRG vigente individua, all'interno delle c.d. "zone F" a livello di quartiere, le aree classificate come "zone F12" destinate ad "Attrezzature civili di interesse comune", ovvero amministrative, gestionali pubbliche di quartiere, culturali e partecipative, sociali, sanitarie ed assistenziali di quartiere, commerciali pubbliche e ricreative, direzionali di quartiere (art. 90 NTA);
- Lo stesso Piano individua altresì, tra le attrezzature a carattere generale, le aree classificate come "zone F24" destinate ad "Attrezzature civili di carattere urbano", ovvero amministrative, uffici enti pubblici, direzionali a livello urbano, sociali, associative, culturali, commerciali limitatamente alla distribuzione al dettaglio (art. 99 NTA);
- In entrambi i casi, sia per le attrezzature di quartiere che per quelle di carattere urbano, le aree per servizi, quando interessano nuove previsioni, possono essere attuate dai privati purché in regime di convenzione con il Comune che ne garantisce la fruizione pubblica;
- In tal senso, i sopracitati articoli delle NTA di PRG vigente testualmente stabiliscono che: *"qualora ciò sia previsto dal Piano Particolareggiato, le attrezzature commerciali, ricreative e direzionali possono essere realizzate anche mediante concessione convenzionata da cooperative, enti o privati. In tal caso il controllo pubblico sulla gestione dei privati dovrà essere garantito attraverso le modalità stabilite al Piano Particolareggiato ed inserite nella convenzione"*.
- Con delibera CC n. 143 del 28.10.1991 veniva approvato il 1° PPA del PRG comunale con allegato lo schema di convenzione relativo all'attuazione dei comparti edificatori perimetrati all'interno del territorio comunale;
- Più in particolare, nello schema di convenzione allegato al PPA per le aree F12/F24 si è previsto all'art. 2 che: *"il corrispettivo della presente concessione relativamente alle aree costituenti il lotto è stabilito nella realizzazione e cessione gratuita al Comune di una quota parte dell'edificio o complesso edilizio; tale quota parte indicata negli elaborati di P.P. deve corrispondere al 20% della S.U. dell'intero complesso. Tale parte dovrà essere realizzata secondo le dimensioni plano volumetriche costruttive e tipologiche per l'intero complesso dettagliate con il progetto esecutivo approvato dal Comune e con la osservanza che la parte di proprietà comunale dovrà essere realizzata autonoma ed indipendente dalla restante parte, e ciò non necessariamente da un punto di vista architettonico e tipologico, certamente dal punto di vista funzionale e da quello degli impianti. Tale funzionalità dovrà essere garantita anche in ordine alla sua destinazione stabilita dal Comune"*;
- Con parere prot. 234 del 28.02.2003 il Settore Avvocatura ha sottolineato, sulla base della normativa e giurisprudenza prevalente, la perdurante validità delle prescrizioni urbanistiche contenute nel PPA scaduto, sino all'approvazione di altre norme di pari forza e valore.

### CONSIDERATO CHE

- Il corrispettivo previsto dall'art. 2 della Convenzione citata, tuttavia, appare oggi particolarmente oneroso, soprattutto in considerazione della circostanza di avere quale parametro di riferimento la superficie utile del realizzato. Inoltre, potrebbe

- essere non più conveniente per l'Amministrazione Comunale acquisire interi immobili per i quali occorra gravarsi delle spese di manutenzione e gestione;
- Occorre, quindi, elaborare un nuovo schema di convenzione più rispondente alle attuali condizioni economiche e urbanistiche del territorio, che preveda la monetizzazione in luogo della cessione;
  - La monetizzazione quale corrispettivo alternativo alla cessione dell'immobile corrispondente al 20% della S.U. dell'intero complesso, peraltro, può essere perseguita preso atto della verifica dello stato dei fabbisogni reali dei servizi di cui alla normativa di PRG, giusta delibera C.C. n.56 del 21.03.2002 " Piano dei Servizi " , con la quale l'Amministrazione Comunale ha accertato - sulla base di un dettagliato studio ricognitivo condotto su tutto il Centro Urbano - l'avvenuto rispetto delle dotazioni minime inderogabili di aree per standards urbanistici di cui al DM 1444/68 - art.3 , che garantiscono nel tempo il soddisfacimento delle relative esigenze della collettività;

### CONSIDERATO ALTRESI' CHE

- L'applicazione della monetizzazione potrà riguardare esclusivamente le aree per le quali il Consiglio comunale, con la delibera n. 56/2002 sopracitata, ha ammesso la possibilità di attuazione, conformemente alle destinazioni di Piano, delle attrezzature e servizi da parte dei privati proprietari, avendo accertato che le stesse siano in esubero rispetto al minimo inderogabile di cui all'art.3, DM 1444/68;
- Occorrerà stabilire il *quantum* della monetizzazione da applicare in luogo della cessione, fermo restando che l'importo versato dal privato a tale titolo sarà accantonato e utilizzato dal Comune per l'attuazione degli interventi di urbanizzazione secondaria programmati e/o da programmare;
- Ad oggi, all'interno di comparti edificatori, risulta attuata da privati la sola area F12 all'interno del Comparto 10 al viale Aldo Moro;
- Per tale area l'A.C. accettò come termine transattivo l'attuazione di un locale polifunzionale con sistemazione dell'area F14 in luogo della prevista cessione del 20% in termini di cubatura attuata all'interno del lotto di F12;
- Il costo attualizzato per tale opera realizzata dai privati e ceduta all'A.C. risulta pari a circa € 759.042,00 complessivi, di cui € 264.542,00 relativi alla realizzazione della sala polifunzionale ( costo determinato applicando l'indice di incidenza del costo di costruzione tabellare del Comune di Lecce pari a 698 €/mq alla superficie attuata di 379 mq ) ed i restanti € 494.500,00 relativi alla stima del costo di attuazione del parco attrezzato circostante.
- La volumetria insediata sul lotto F12 del sopracitato comparto 10 risulta essere pari a 27.075 mc;
- L'incidenza dell'opera per metro cubo attuato risulta pari a circa 28,00 €/mc (valore complessivo pari a 759.042 € / 27.075 mc volumetria insediata in F12).
- Tale importo appare oggi congruo come alternativa alla cessione del realizzato, fermo restando che la valutazione della persistente congruità andrà nuovamente verificata ogni cinque anni o, comunque, sino alla entrata in vigore di un nuovo Piano Generale che disciplini diversamente la materia;

Tanto premesso e considerato,

Si sottopone al Consiglio Comunale la presente proposta di deliberazione, al fine dell'assunzione delle determinazioni di competenza in merito alle modalità di attuazione degli interventi da parte dei privati nelle zone F12/F24 di PRG.

Pertanto,

### IL CONSIGLIO COMUNALE

- Udita la relazione dell'Assessore all'Urbanistica e fattala propria;
- Considerato che la normativa di PRG di regolamentazione degli interventi all'interno di zone F12/F24 prevede la possibilità per i privati di attuazione delle specifiche attrezzature, purché regolamentate da specifiche convenzioni;
- Preso atto che lo schema di convenzione allegato al 1° PPA del PRG comunale, per le motivazioni di cui in narrativa, appare oggi particolarmente oneroso e necessita di una revisione al fine di adeguarlo alle attuali condizioni economiche ed urbanistiche del territorio;
- Ravvisata l'opportunità di fissare un parametro generalizzato che possa evitare disparità di trattamento e/o differenti valutazioni all'interno del territorio comunale
- Ritenuto, pertanto, di accogliere e fare propria la proposta di prevedere la monetizzazione in luogo della realizzazione e cessione al Comune di una quota parte della cubatura attuata nelle zone in esame;
- Considerato che, per quanto espresso in narrativa, appare congrua la determinazione della monetizzazione in € 28,00 al metro cubo di volumetria insediabile nelle zone F12/F24;
- Visto lo " *schema di convenzione per la realizzazione da parte dei privati di attrezzature civili in aree F12/F24 del vigente PRG* " allegato al presente atto;
- Ritenuto di estendere l'applicazione dello schema di convenzione a tutte le situazioni di zone omogenee F12/F24, indipendentemente dalla loro localizzazione ovvero dalla ricadenza o meno all'interno di comparti di PRG;
- Ritenuto, altresì, opportuno stabilire che le determinazioni assunte con il presente provvedimento, compreso lo schema di convenzione allegato, assumono carattere decisionale dell'A.C. anche in merito a Piani di Lottizzazione e/o equivalenti strumenti urbanistici esecutivi già approvati e/o convenzionati, per i quali il Comune, in sede di approvazione degli stessi, si era riservata la facoltà di decidere, con successivo atto consiliare, in merito alle specifiche modalità di attuazione delle attrezzature da parte dei privati;
- Visto il parere della Commissione Urbanistica Consiliare espresso in data \_\_\_\_\_;
- Visto il PRG vigente;
- Visto il PUTT/P e l'adottato PPTR;
- Viste le Leggi regionali n. 56/80 e n. 20/2001 e ss.mm.ii.;
- Visto il D.M. 1444/68;
- Visto il D.Lgs. n. 267/2000;
- Visto il D.Lgs. 152/2008;
- Visto il parere di regolarità tecnica espresso dal Dirigente di Settore ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267;
- Dato atto che non si richiede parere contabile, in quanto il presente provvedimento non comporta impegno finanziario a carico del Comune.

A voti

## DELIBERA

Per le motivazioni ed i considerata espressi in narrativa e che qui si intendono integralmente riportati.

1. Di ritenere ammissibile la monetizzazione in luogo della realizzazione / cessione di una quota parte della cubatura insediabile nelle zone F12/F24, limitatamente alle aree che, sulla base di un dettagliato studio ricognitivo condotto su tutto il Centro Urbano, giusta del. C.C. n. 56 del 21.03.2002 " *Piano dei Servizi*", sono risultate in esubero rispetto alla quantità minima inderogabile fissata dal DM 1444/68 - art.3, necessaria a garantire il soddisfacimento dello standard di PRG;
2. Di fissare in € 28,00 al metro cubo il corrispettivo in favore del Comune, che i privati dovranno corrispondere ai fini dell'attuazione delle attrezzature previste dalla normativa di PRG, calcolato sulla volumetria totale insediabile in applicazione degli indici di PRG sull'intera area F12/F24 oggetto di intervento, fermo restando che la valutazione della persistente congruità andrà nuovamente verificata ogni cinque anni o, comunque, sino alla entrata in vigore di un nuovo Piano Generale che disciplini diversamente la materia;
3. Di stabilire che il corrispettivo determinato al punto 2), non è comprensivo degli oneri per urbanizzazione primaria - secondaria e costo di costruzione sull'attuato, per i quali si procede secondo le tabelle vigenti approvate dall'A.C., fatto salvo l'eventuale scomputo della quota parte relativa alla primaria nei casi e con le modalità previste per legge;
4. Di approvare lo "*schema di convenzione per la realizzazione da parte dei privati di attrezzature civili in aree F12/F24 del vigente PRG*", allegato al presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale;
5. Di stabilire che le disposizioni assunte con il presente provvedimento, ivi compreso lo schema di cui al punto che precede, costituiscono definitive determinazioni dell'Amministrazione Comunale anche in riferimento ai comparti di PRG inerenti Piani di Lottizzazione e/o equivalenti strumenti urbanistici esecutivi già approvati e/o convenzionati, per i quali la stessa Amministrazione - in sede di approvazione definitiva dei relativi Piani - si era riservata la facoltà di decidere, con successivo atto consiliare, in merito alle specifiche modalità di attuazione degli interventi da parte dei privati sulle aree F12/F24 eccedenti lo standard di PRG;
6. Di disporre che quanto deliberato nei punti precedenti, trovi applicazione in riferimento a tutti i futuri interventi attuativi delle previsioni di PRG nelle zone classificate come F12/F24, comprendenti oltre agli interventi ricadenti all'interno dei comparti di PRG, anche quelli localizzati all'esterno degli stessi;
7. Di destinare le somme rivenienti dalla monetizzazione di cui al punto 2) all'attuazione, da parte del Comune, di servizi ed attrezzature pubbliche relativi ad interventi di urbanizzazione secondaria già programmati e/o da programmare;
8. Di demandare al Dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio l'espletamento di tutti i consequenziali adempimenti finalizzati a dare attuazione alle determinazioni assunte con il presente provvedimento;

9. Di delegare altresì il Dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio alla sottoscrizione, in nome e per conto del Comune, dell'atto di convenzione con i soggetti privati attuatori delle opere;
10. Di dare atto che il presente provvedimento non comporta impegno finanziario a carico del Comune di Lecce.
11. Di dichiarare, con separata votazione unanime e palese, l'immediata esecutività della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 134, co. 4 del DLgs 267/2000.



*Città di Lecce*

**SCHEMA DI CONVENZIONE**

**PER LA REALIZZAZIONE DA PARTE DEI PRIVATI DI  
ATTREZZATURE CIVILI IN AREE F12/F24 DEL VIGENTE PRG**

UBICAZIONE \_\_\_\_\_

PROPRIETA' \_\_\_\_\_

IL DIRIGENTE  
SETTORE PIANIFICAZIONE E  
SVILUPPO DEL TERRITORIO  
Luigi Maniglio



*data*

APPROVATO CON DELIBERA CC. N. \_\_\_\_\_ DEL \_\_\_\_\_



CITTA' DI LECCE

SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DA PARTE DEI PRIVATI DI ATTREZZATURE CIVILI IN AREE F12 / F24 DEL VIGENTE P.R.G.

L'anno .....il giorno.....del mese di ..... in .....dinanzi a me ..... ufficiale rogante, sono presenti:

1) il sig. ...., nato a ..... il .....nella qualità di ..... del Comune di Lecce, domiciliato in ..... ragione della carica presso la sede municipale di Lecce, il quale interviene nel presente atto in nome, per conto e nell'interesse del Comune che rappresenta, con codice fiscale.....;

2) il sig. ...., nato a .....il .....residente in .....alla via ..... , il quale interviene nel presente atto in nome, per conto e nell'interesse della ditta.....con sede in ..... alla via ..... con codice fiscale ..... a tanto legittimato da .....



PREMESSO

- che il sig..... è proprietario del comprensorio ( o delle aree )..... ubicato in Lecce alla via ..... della superficie di circa mq. .... e distinto in Catasto al Foglio..... P.lle ..... meglio identificato nella planimetria di localizzazione TAV.....e confinate con ..... proprietà.....;
- che all'interno del comprensorio (o delle aree) nel vigente P.R.G. sono individuate alcune zone tipizzate F12 / F24 e regolate dagli artt. 90/99 delle N.T.A. di P.R.G.;
- che il sig..... nella qualità di proprietario delle aree tipizzate quali F12/F24 ha chiesto, con istanza del ..... acquisita al protocollo generale del Comune di Lecce al n. .... l'attuazione degli interventi previsti dal PRG vigente;
- che in particolare sulle aree suddette dovranno essere realizzati edifici ed impianti secondo quanto previsto dalla disciplina di regolamentazione degli interventi di cui alle NTA di PRG;
- che per la costruzione del complesso insediativo predetto il sig. .... d'ora in avanti nel presente atto denominato come "concessionario" intende assumere i relativi impegni, con le prescrizioni, modalità e criteri delle norme tecniche fissati dal PRG;
- che la ditta concessionaria è proprietaria dell'area giusta atto



.....( allegato n.....);

- che l'Amministrazione Comunale , con deliberazione n. 56 del 21.03.2002, " Piano dei Servizi ", ha effettuato la verifica dello stato dei fabbisogni reali dei servizi di cui agli art. 90/99 NTA, stabilendo che all'interno del comparto / comprensorio , nel quale ricade l'area oggetto del presente atto, risulta già assicurato il soddisfacimento delle reali esigenze della collettività;

- che con detto provvedimento, inoltre, l'A.C. , in attuazione delle disposizioni regolamentari della normativa di PRG, ha previsto la possibilità che i privati proprietari delle aree classificate come " zone F ", conformemente alle previsioni delle NTA di PRG, possano attuare le specifiche attrezzature, limitatamente a quelle aree che, sulla base di un dettagliato studio ricognitivo esteso a tutto il Centro Urbano, sono risultate in esubero rispetto alla quantità minima inderogabile fissata dal DM 1444/68, necessaria a garantire lo standard di cui all'art. 3 del medesimo Decreto.

- che l'area in parola rientra tra quelle sulle quali è consentito l'intervento privato, risultando in esubero rispetto allo standard urbanistico di Piano, secondo quanto verificato e disposto con la sopraccitata del. C.C. n. 56/02.

- che , in esecuzione degli artt. 90/99 delle N.T.A., con delibera C.C. n.....del..... l'Amministrazione Comunale ha approvato lo " schema di convenzione per la realizzazione da parte dei privati di attrezzature civili in aree F12 / F24 del vigente PRG ", dettando così le specifiche modalità di attuazione delle attrezzature medesime sulle zone di PRG a tale uso destinate, comprendenti sia le aree all'interno



dei comparti edificatori assoggettati a Piano di Lottizzazione e/o equivalenti strumenti urbanistici esecutivi, sia le aree ricadenti all'esterno degli stessi.

- che l'area in parola, ubicata alla via..... è / non è ricompresa all'interno di un comparto edificatorio di PRG, identificato con il n.....ed è assoggettata / non è assoggettata alla previa redazione - approvazione di Piano di Lottizzazione e/o equivalente strumento urbanistico esecutivo di PRG;

- che il relativo Piano di Lottizzazione convenzionata è stato approvato con delibera C.C. n..... del ....., esecutiva ai sensi di legge;

- che in data..... il concessionario ha presentato il progetto esecutivo per l'attuazione diretta delle attrezzature civili sull'area classificata dal PRG vigente come " zona F12 / F24 " costituito dai seguenti elaborati, a firma del tecnico.....:

a).....

b) .....

.....

- che il progetto in parola è stato approvato con disposto favorevole in data..... a firma del Dirigente del settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio;

- che il lotto classificato F12/F24 è / non è servito da tutte le urbanizzazioni primarie necessarie a rendere il nuovo insediamento pienamente autonomo e sufficiente rispetto alle reti cittadine;

- che all'uopo costituisce parte integrante della presente convenzione anche il progetto esecutivo riguardante il potenziamento e/o prolungamento delle reti



cittadine esistenti nelle vicinanze dell'area, che è stato approvato con  
..... secondo le procedure di legge ed è costituito dai seguenti  
elaborati:

a) .....

b) .....

Tutto ciò premesso, considerato e descritto da valere come parte integrante  
del presente atto, le parti come innanzi costituite, convengono quanto segue:

#### ART. 1

##### CONCESSIONE PER LA REALIZZAZIONE DI ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE SU SUOLI PRIVATI

**Il Comune di Lecce**, come sopra costituito e rappresentato, in esecuzione  
della delibera C.C. n. .... del .....ed in conformità alle previsioni di  
PRG per l'attuazione relativa all'area tipizzata come "F12 / F24" come sopra  
indicata per complessivi mq. ....così come dedotto dal tipo di fra-  
zionamento n. .... riconosciuto regolare in data....., con la  
sottoscrizione della presente convenzione, **concede** alla ditta proprietaria ri-  
chiedente l'attuazione di un programma costruttivo per la realizzazione sull'a-  
rea di proprietà menzionata in premessa, in Catasto al Fgl....., p.lla.....,  
ricadente nel comparto di PRG n...../ ubicata alla via.....di attrez-  
zature civili di interesse comune, in conformità al progetto approvato con  
disposto dirigenziale del.....

#### ART. 2



### CORRISPETTIVO DELLA PRESENTE CONCESSIONE

Il corrispettivo della presente concessione in favore del Comune, relativamente alle aree costituenti il lotto, in esecuzione di quanto stabilito con delibera C.C. n..... del ....., resta fissato in € 28,00 al metro cubo ( o nell'eventuale maggiore importo vigente al momento della sottoscrizione del presente atto) , **calcolato sulla volumetria totale insediabile in applicazione degli indici di PRG sull'intera area F12 / F24 oggetto di intervento.**

L'importo complessivo ammonta ad €..... riveniente dall'applicazione dell'importo unitario fissato di 28,00 €/mc alla volumetria complessiva insediabile secondo il progetto approvato sul lotto F12 / F24 pari a mc.....

Tale monetizzazione dovrà essere corrisposta dal concessionario attuatore delle opere, prima della sottoscrizione del presente atto, ai fini della realizzazione delle attrezzature previste dalla normativa di PRG.

L'importo della monetizzazione potrà essere rateizzato, a richiesta motivata del concessionario, con le seguenti modalità:

- Il 40% prima della stipula del presente atto
- Il 30% all'atto del rilascio del permesso di costruire
- Il restante 30% prima dell'inizio dei lavori.

Il suddetto pagamento differito comporta la presentazione di apposita polizza fidejussoria contenente le clausole di cui al successivo art. 6, lett. A) "GARANZIE".

### ART. 3

#### ONERI E OBBLIGHI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Oltre alla corresponsione degli importi della monetizzazione di cui all'art. 2),



con la presente convenzione sono a totale carico del concessionario:

- la progettazione urbanistico ed edilizia dell'intervento a livello definitivo / esecutivo, comprendente – qualora previsto – anche le opere di urbanizzazione primaria ( viabilità, reti infrastrutturali idrica, fognante, elettrica, ecc ) ;
- tutti gli oneri per il rilascio del permesso di costruire relativo all'intero complesso da realizzarsi;
- gli oneri in ordine alla progettazione e corretta realizzazione delle opere di sistemazione esterna e dotazioni prescritte e funzionalmente necessarie ai servizi da insediare, comprendenti: percorsi pedonali, verde e/o piazza, parcheggi e ogni altra opera di uso pubblico, con onere di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico del concessionario, secondo le modalità e i tempi di cui al successivo art.5, lett. B);
- per gli interventi ricompresi all'interno di comparti di PRG, tutti gli oneri particolari in ordine alla progettazione e realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione prescritte dal Piano Particolareggiato e/o equivalente strumento urbanistico esecutivo di PRG, secondo i tempi e le modalità fissate nella relativa convenzione urbanistica di lottizzazione stipulata con il Comune;
- per gli interventi ricadenti fuori dai comparti di PRG, l'obbligo di realizzazione e/o completamento e potenziamento dell'esistente in riferimento a tutte le opere di urbanizzazione primaria atte a garantire l'adeguamento al nuovo carico urbanistico del complesso da insediare, con i medesimi obblighi e modalità prescritte per quelle ricadenti nei comparti;



- la corresponsione di tutti gli oneri concessori relativi all'intero complesso di attrezzature F12/F24 da realizzare, come stabiliti nelle tabelle comunali vigenti (oneri di urbanizzazione primaria – secondaria e costo di costruzione), fatto salvo l'eventuale scomputo della quota parte limitatamente alla primaria nei casi e con le modalità previsti per legge;
- tutti gli oneri per il conseguimento dei collaudi e permesso di agibilità dell'intero complesso edilizio, anche in riferimento alle opere di urbanizzazione primaria, qualora previste;
- la cessione gratuita al Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria sulle stesse realizzate dal concessionario, dopo l'approvazione del collaudo da parte dell'A.C., qualora previsto dal progetto approvato;
- il mantenimento della destinazione d'uso in conformità alla normativa di PRG;
- la prestazione di apposite garanzie finanziarie secondo quanto stabilito al successivo art. 6, lett. A) e B) "GARANZIE".

#### ART. 4

#### CARATTERISTICHE EDILIZIE DEI FABBRICATI E DELLE URBANIZZAZIONI

- A) Le caratteristiche costruttive e tipologiche dei fabbricati da realizzare dovranno essere conformi a quelle previste dal P.R.G. per l'edificazione delle aree oggetto di concessione, secondo il progetto edilizio redatto da tecnico laureato abilitato ed approvato con disposto favorevole



del Dirigente del Settore Pianificazione e sviluppo del Territorio in data.....

B) All'esterno dei comparti di PRG, qualora nelle immediate vicinanze dell'area non esistano collettori cittadini cui allacciare i nuovi fabbricati da realizzare, ovvero le urbanizzazioni siano insufficienti a sopportare il nuovo carico urbanistico, resta a totale carico del concessionario il prolungamento, potenziamento e/o adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria, nonché quant'altro necessario a rendere il lotto d'intervento funzionalmente autonomo e collegato alle reti cittadine.

L'importo di tali lavori, come quantificato nel progetto esecutivo, sarà posto a scomputo, parziale o totale, dagli oneri di urbanizzazione primaria a carico del concessionario. Qualora l'importo dovesse superare la quantificazione degli oneri relativi alla primaria, non sono ammesse compensazioni e/o rimborsi.

Nell'area d'intervento, l'importo dei lavori di urbanizzazione da attuare a scomputo, come desunto dal computo metrico di progetto, ammonta a complessivi €....., così distinti:

viabilità.....€

reti.....€

**TOTALE OPERE URBANIZZAZIONE**

**PRIMARIA A SCOMPUTO .....€**

Conseguentemente, l'importo residuo conseguente allo scomputo degli oneri concessori relativi alla primaria resta determinato in €..... e andrà corrisposto all'atto del rilascio del permes-



so di costruire.

A garanzia della corretta esecuzione a regola d'arte delle opere, il concessionario dovrà produrre polizza fidejussoria di importo corrispondente a quello sopra quantificato, con le clausole di cui al successivo art. 6, lett. B) "GARANZIE".

#### ART. 5

#### TERMINI E MODALITA' PER LA REALIZZAZIONE DEGLI EDIFICI E DELLE URBANIZZAZIONI

A) La ditta concessionaria si impegna ad iniziare i lavori di costruzione degli edifici, entro un anno dal rilascio del permesso di costruire e portarli a termine entro i tre anni successivi. La concessionaria è tenuta a comunicare la data di inizio dei lavori al Comune di Lecce.

L'avvio dei lavori per la costruzione dei fabbricati resta subordinato all'avvenuto concreto avvio dei lavori inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria nei comparti di PRG, ovvero – all'esterno dei comparti di PRG, all'avvio dei lavori (qualora previsti nel progetto approvato) relativi al potenziamento – adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria esistenti.

In quest'ultimo caso, potrà essere rilasciato un unico permesso di costruire (sia per le attrezzature che per le urbanizzazioni) sulla base di progetto unitario, con la clausola dell'avvio preliminare dei lavori relativi alle urbanizzazioni prima dell'avvio dei lavori per la costruzione del complesso F12 / F24.

In entrambi i casi, l'emissione del certificato di agibilità dei fabbricati



resta subordinato alla preliminare approvazione da parte del Comune degli atti di collaudo definitivo in riferimento alla totale attuazione delle opere di urbanizzazione primaria e/o indotta da parte dei lottizzanti/concessionari .

B) La ditta concessionaria si impegna ad iniziare i lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, qualora previste, entro un anno dal rilascio del permesso di costruire e portarli a termine entro i tre anni successivi. Il concessionario è tenuto a comunicare la data di inizio dei lavori al Comune di Lecce ( Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio e Settore Lavori Pubblici, per quanto di rispettiva competenza ) , nonché agli altri Enti interessati.

Tutte le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere eseguite sotto l'alta sorveglianza tecnica degli Uffici Comunali appartenenti al Settore Lavori Pubblici e degli altri Enti interessati, i cui funzionari, demandati alla verifica delle opere, dovranno avere libero accesso ai relativi cantieri.

Le operazioni di collaudo delle urbanizzazioni – sia in corso d'opera che ad ultimazione delle stesse - dovranno essere eseguite alla presenza, in qualità di osservatore, di un tecnico nominato dall'Amm.ne Com.le.

Al momento del trasferimento al Comune delle opere di urbanizzazione, che dovrà avvenire senza alcun corrispettivo, tutte le opere eseguite dovranno essere conformi alle norme in vigore.

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione realizzate rimarrà a carico del concessionario fino al termine di anni



due dal collaudo delle opere e, comunque, fatto salvo ed impregiudicato quanto previsto dall'art. 1669 del Codice Civile.

#### ART. 6

#### GARANZIE

A) A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi derivanti dal presente atto, di cui al precedente **art.2 " MONETIZZAZIONE "**, e secondo le modalità nello stesso definite, il concessionario consegna a favore del Comune, fidejussione bancaria o assicurativa rilasciata dalla \_\_\_\_\_ per l'importo complessivo di € .....corrispondente all'importo della seconda e terza rata.( 60% del totale dovuto ) -( allegato n.....)

Si dà atto che è stata già corrisposta , in favore del Comune, la prima rata pari ad €. .... corrispondente al 40% del totale, come da reversale d'incasso n..... del.....rilasciata dalla Tesoreria Comunale - ed allegata al presente atto ( allegato n....)

B) A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi derivanti dal presente atto relativi alla corretta esecuzione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo, di cui al precedente **art.4, lett. B) " URBANIZZAZIONE PRIMARIA "**, il concessionario consegna a favore del Comune, fidejussione bancaria o assicurativa rilasciata dalla \_\_\_\_\_ per l'importo complessivo di € .....corrispondente all'importo dei lavori da realizzare, desunto dal computo metrico di progetto. ( allegato n.....)



Ad opere ultimate, il 25% della garanzia sarà mantenuto quale malleveria per gli oneri attinenti alla manutenzione ordinaria e straordinaria a carico del concessionario come stabilito nei precedenti articoli.

Le garanzie di cui alle lett. A) e B) vengono accettate dal Comune, sia per quanto attiene al contenuto, sia per quanto riguarda l' idoneità della polizza.

Si dà atto che nei contratti fidejussorii di cui alle lett. . A) e B) è stata inserita la specifica clausola che impegna l'Istituto fidejussore a soddisfare l' obbligazione a semplice richiesta del Comune, con l' esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell' art. 1944 Cod. Civ. e senza attendere la pronuncia del giudice.

Si dà altresì atto che il fidejussore rinuncia alla decadenza di cui all' art. 1957 C.C., volendo ed intendendo che il fidejussore entro tre mesi dalla scadenza del biennio di manutenzione delle opere dovrà conseguire espressa dichiarazione liberatoria da parte del Comune.

#### ART. 7

##### INADEMPIENZE E SANZIONI

In caso di inadempienza da parte del concessionario ad una qualsiasi delle clausole afferenti il presente atto, con particolare riferimento agli obblighi relativi all' attuazione delle opere di urbanizzazione, il Comune – previa messa in mora – procederà alla sospensione dell' esecuzione dei lavori inerenti il permesso di costruire, provvedendo ad attivare le procedure d' ufficio in danno del concessionario inadempiente, previo formale preavviso di giorni 15 ( quindici ).



Avvenuto l'adempimento e l'esecuzione in danno e previo rimborso delle  
spese sostenute dal Comune, potrà essere revocato il provvedimento di  
sospensione dei lavori.

#### ART. 8

#### FORO COMPETENTE

Per ogni eventuale controversia che dovesse insorgere in merito alla interpretazione o all'applicazione ed esecuzione del presente atto di convenzione, è competente il Foro di Lecce.

#### ART. 9

#### REGISTRAZIONE, TRASCRIZIONE E SPESE

Il presente atto dovrà essere, a cura e spese del concessionario, regolarmente registrato e trascritto nelle forme di legge.

Tutte le spese del presente atto e conseguenziali, nessuna esclusa, comprese le spese per eventuali cessioni, frazionamenti e vulture catastali, sono a carico del concessionario che, all'uopo, chiede l'utilizzo dei benefici e/o agevolazioni fiscali in materia.