



CITTA' DI MASSAFRA

Provincia di Taranto

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 30 DEL 27/01/2022

OGGETTO: FIN SAVE SRL – REALIZZAZIONE DI UN PROGRAMMA DI ERP IN AREA 167 – 1° COMPENSORIO CON COMPENSAZIONE DI SUPERFICI - APPROVAZIONE.

L'anno duemilaventidue addì ventisette del mese di Gennaio alle ore 11:30, presso la SEDE DELLA GIUNTA, previo esaurimento delle formalità prescritte, si è riunita la Giunta Comunale sotto la presidenza del Sindaco Avv. QUARTO FABRIZIO.

All'appello nominale risulta:

CARICA	COGNOME E NOME	PRESENTE
SINDACO	QUARTO FABRIZIO	SI
VICE SINDACO	LASIGNA DOMENICO	SI
ASSESSORE	CARDILLO IDA	--
ASSESSORE	PUTIGNANO DOMENICO	SI
ASSESSORE	GUGLIELMI MARIA ROSARIA	SI
ASSESSORE	TERMITE ROSA	SI
ASSESSORE	D'ERRICO ANTONIO	SI
ASSESSORE	BRAMANTE MICHELE	SI

Presenti n° 7 Assenti n° 1

Partecipa il Segretario Generale Dott.ssa PERRONE FRANCESCA, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, l' Avv. QUARTO FABRIZIO, nella sua qualità di Sindaco, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra riportato.

Premesso che:

- con istanza del 17/07/2019 prot. N. 34474 la FIN SAVE srl, rappresentata dal sig. Montanaro Stefano ha richiesto al Comune di Massafra la possibilità di realizzare un edificio con destinazione residenziale nel PdZ 167 1° comprensorio mediante compensazioni di superfici di particelle tutte di proprietà;
- l'amministrazione Comunale con Delibera G.M. n. 158 del 7/8/2019 ha adottato il citato programma costruttivo nel PdZ 167/62 - I comprensorio, composto dai seguenti elaborati tecnici, allegati per farne parte integrante e sostanziale:
 - Tavola R Relazione Tecnica
 - Tavola 1 UNICA;
- il programma costruttivo proposto dalla FIN SAVE srl è ubicato su particelle catastali contigue, di cui parte della ex part.lla n. 1064 del foglio del Foglio n. 49 con destinazione a verde pubblico (all'attualità particelle n. 1327, 1328, 1329 a seguito di frazionamento avvenuto), e parte della ex particella n. 1062 del medesimo foglio n. 49 tipizzata come area non compresa nel Piano di Zona, comunque ricadente all'interno dell'area destinata a 167, interessata da edifici non recenti dove possono essere realizzati ulteriori possibili interventi, (all'attualità particelle n. 1319, 1320, 1321, 1322, a seguito di frazionamento avvenuto;
- la FIN SAVE con la richiesta del 17/7/2019 ha manifestato la disponibilità alla cessione bonaria di parte delle aree, chiedendo la contestuale riassegnazione del lotto edificatorio di 839,22 mq ai sensi dell'art. 35 della LR 865/87, su cui è previsto il programma costruttivo e, tanto al fine di evitare le procedure espropriative, con la conseguente riduzione dei tempi e senza alcun esborso economico da parte dell'Ente Comune;
- la proposta della FIN SAVE srl ha previsto la cessione di parte della ex particella n. 1064 già destinata a standard e che, per una migliore fruizione dell'area, ha previsto la contestuale cessione al Comune anche di porzione della particella n. 1062 da annettere allo standard pubblico. All'attualità sono oggetto di cessione al pubblico Ente le aggiornate particelle n. 1320, 1327, 1322 e 1329 del Fg.49 del Comune di Massafra;
- al fine di regolarizzare la conformazione del lotto, da lasciare in piena proprietà alla proponente, a compensazione della cessione prevista e gravante sulla ex particella n. 1062 è previsto l'utilizzo della porzione della ex particella n. 1064 da vincolare a verde privato e ad accesso alle unità abitative proposte;
- le superfici interessate dal programma costruttivo sono pari a 839,22 mq particelle n. 1321, 1328 da destinare a lotto

- edificabile e mq 1062,27, particelle n. 1320, 1322, 1327, 1329 da destinare a standard;
- a seguito dell'avvenuta adozione del progetto avvenuto con delibera G. M. n. 158/2019 sono state avviate le procedure previste dall'art. 21 Della legge Regionale n. 56/80;
 - nell'ambito di tali procedure sono stati acquisiti i seguenti pareri:
 - o Regione Puglia - servizio Autorità Idraulica prot. n. 4232 del 18/3/2021 con le relative condizioni e prescrizioni;
 - o Regione Puglia - servizio VIA VINCA determinazione dirigenziale n. 60 del 25/2/2021 con le relative condizioni e prescrizioni;
 - o Procedimento VAS - Registrazione VAS n. 1738 - Regione Puglia - determinazione dirigenziale n. 176 del 28/4/2021 (B.U.R.P. n. 62 del 6/5/2021)
 - in data 05/11/2020, con nota prot. N. 45416 la FIN SAVE srl ha chiesto il rilascio di permesso di costruire per la costruzione del complesso edilizio di cui trattasi e che l'ufficio tecnico comunale, sotto l'aspetto urbanistico ha condizionato il rilascio del Permesso di costruire all'espletamento delle procedure di rito previste dalla Legge 167/72;
 - al fine di semplificare il procedimento di realizzazione dei programmi costruttivi previsti dal P.d:Z., è possibile procedere direttamente all'assegnazione dei lotti edificabili, in diritto di proprietà, ai proprietari degli stessi lotti previa cessione bonaria e gratuita delle aree di competenza;
 - tale semplificazione procedurale consente di attuare il P.d.Z. nel rispetto delle finalità previste dalla legge, evitando l'attivazione delle procedure espropriative e con la conseguente riduzione dei tempi e senza alcun esborso economico da parte dell'Ente;
 - a tale scopo, occorre procedere alla formalizzazione degli atti necessari, mediante l'acquisizione da parte del Comune a mezzo di cessione bonaria da parte della Società "FIN SAVE S.R.L.", a seguito frazionamenti del 09/07/2021 prot. 2021/TA0043728 e frazionamento del 08/09/2021 prot. 2021/TA005512 delle aree in Comune di Massafra (TA), individuate in Catasto foglio 49, con le particelle:
 - o 1320, ente urbano, are 2, ca 10
 - o 1321, ente urbano, are 5, ca 65
 - o 1322, ente urbano, are 0, ca 85
 - o 1327, ente urbano, are 5, ca 85
 - o 1328, ente urbano, are 2, ca 95
 - o 1329 ente urbano, are 2, ca 46

- ed alla contestuale riassegnazione, ai sensi dell'art.35 della legge 865/71, del lotto di suolo edificatorio di metri quadrati 839,22 (ottocentotrentanove,22), individuato in Catasto al foglio 49, particelle 1321,1328 su cui è previsto il citato programma costruttivo, dovendo le particelle distinte 1320,1327,1322,1329 essere destinate a standard e, quindi, rimanere definitivamente acquisite al Comune;
- con delibera di C.C.. n. 24 del 21/04/2021 avente ad oggetto "Rideterminazione prezzo di cessione aree P.E.E.P. " il Consiglio Comunale di Massafra ha rideterminato, in riferimento agli aggiornamenti ISTAT, il prezzo di cessione delle aree ricadenti in zona P.E.E.P. in euro 36.09 al mc per la cessione di suoli in diritto di proprietà, comprensivo delle urbanizzazioni primarie e secondarie, così come riportato nel Piano Finanziario allegato alla delibera di G.M. n.527 del 24.9.1999;
- nel citato Piano Finanziario, Tav.n."A", allegato alla delibera di G.M. n.527 del 24.9.1999 l'indennità di espropriazione, ai sensi dell'art. 5 bis della legge 359/92 , è determinata in lire 40.028 al mq, corrispondenti ad euro 20,67, aggiornato al 2021 ad Euro 28,55 in riferimento ai dati ISTAT;
- per la volumetria stabilita per il programma costruttivo in parola pari a mc. 1678, l'incidenza del corrispettivo stabilito in € 36.09 al mc per il "prezzo di cessione aree P.E.E.P" comprensivo degli oneri per le opere di urbanizzazione primarie e secondarie, assomma a complessivi € 60.559,02;
- il valore dell'area dell'estensione di mq 839,22, che il Comune di Massafra acquisirebbe, per cessione bonaria, dalla Società citata, al prezzo di €. 28.55 al mq. Quale valore dell'indennità di occupazione riportato nel Piano Finanziario, assomma ad € 23.959,73;
- pertanto risulterebbe un saldo da corrispondere in favore del Comune di Massafra pari ad € 36.559,29 (60.559,02 - 23.959,73;) quale differenza tra il corrispettivo stabilito per il prezzo di cessione aree PEEP e l'indennità di espropriazione.
- con nota di questo Sportello Unico del 7/12/2021 prot. n 55994 sono stati comunicati alla Fin Save i corrispettivi dovuti al Comune al fine di procedere all'assegnazione tra cui la monetizzazione dello standard derivante dall'intervento proposto quantificato in euro 16.959,50;
- la Fin. Save con nota prot. n. 382 del 4/1/2021 ha proposto istanza di scomputo del citato standard mediante realizzazione diretta di area a verde pubblico ad uso didattico;

- contestualmente alla citata richiesta la Fin Save ha trasmesso progetto preliminare e computo metrico degli interventi di sistemazione dell'area a verde ad eseguirsi;
- questo Ufficio ha ritenuto congruo il computo metrico presentato nei limiti dell'importo di Euro 16.959,50, in conseguenza del ribasso applicato in coerenza della consolidata prassi sulle OO.PP.;

Considerato che:

- L'area è già servita dalle urbanizzazioni primarie;
- Che non sono pervenute osservazioni in relazione all'avvenuta adozione della delibera G.M. n. 158 del 7/8/2019, come da certificazione del Segretario Generale n. 2001 del 13/01/2021.

Tanto premesso

la Giunta dovrà adottare le proprie determinazioni in merito.

IL DIRIGENTE L'U.T.C.
(Arch. Luigi Traetta)

LA GIUNTA

Letta e fatta propria la relazione del Dirigente la Ripartizione Urbanistica;

Vista la richiesta in data 17/07/2019 prot. N. 34474 con cui la FIN SAVE srl, rappresentata dal sig. Montanaro Stefano, ha inoltrato istanza per la cessione volontaria delle zone di terreno innanzi descritte e per la contestuale riassegnazione del lotto edificatorio ai sensi dell' art. 35 della L.865/71

Considerato che per l'acquisizione di detti suoli il Comune dovrebbe o sottoporli a procedura espropriativa o in sostituzione, come nel caso in specie, addivenire alla stipula di Atto di cessione bonaria da parte dei proprietari;

Ritenuto, pertanto, di procedere all' acquisizione per cessione bonaria del suolo ricadenti nel P.di Z., destinato alla edificazione del complesso edilizio ed alle infrastrutture collettive,

Vista la legge 865/1971;

Vista la legge 457 del 5.8.78;

Visti i pareri espressi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 267/2000;

Col voto favorevole di tutti i presenti, espresso nelle forme di legge;

DELIBERA

GIUNTA COMUNALE Atto N.ro 30 del 27/01/2022

1. le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente deliberato;
2. approvare definitivamente, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/80 il progetto per la realizzazione del programma costruttivo presentato dalla Società Fin SAVE adottato con deliberazione di giunta comunale n. 158 del 7/8/2019.
3. di acquisire, per cessione bonaria gratuita, i suoli ricadenti in zona E.R.P. 1° comprensorio, per una estensione di mq 1.901.49, in proprietà alla Società "FIN SAVE SRL", individuati in catasto al foglio di mappa 49 part.lle:
1320, ente urbano, are 2, ca 10
1321, ente urbano, are 5, ca 65
1322, ente urbano, are 0, ca 85
1327, ente urbano, are 5, ca 85
1328, ente urbano, are 2, ca 95
1329 ente urbano, are 2, ca 46 ,
ricadenti nell'ambito del perimetro di cui al D.P.G.R. n.1897 del 22.7.1977, di cui quelle contraddistinte al foglio di mappa 49 p.lle 1320,1327,1322,1329 da destinare a standard/ infrastrutture collettive e, quindi, rimanere definitivamente acquisite al Comune;
4. di assegnare in diritto di proprietà , ai sensi dell'art. 35 della legge 865/71 e dell'art. 11 L.241/90, alla Società "FIN SAVE SRL", rappresentata dal sig. Montanaro Stefano, il lotto di suolo edificatorio, ricadente in zona E.R.P. 1° comprensorio, nell'ambito del perimetro di cui al D.P.G.R. n.1897 del 22.7.1977, della superficie di mq. 839,22 (ottocentotrentanove,22), individuato in Catasto al foglio 49, particelle 1321,1328;
5. di dare atto che il valore dell'area dell'estensione di mq 839,22, che il Comune di Massafra acquisisce per cessione bonaria, dalla impresa suddetta al prezzo di € 28,55 al mq, quale valore dell'indennità di occupazione riportato nel Piano Finanziario, aggiornato ai dati ISTAT per il 2021, e che assomma ad € 23.959,73, compensa parzialmente il corrispettivo di € 60.559,02 dovuto dalla Soc. Fin SAVE srl, in base alla volumetria a realizzarsi mc 1678 al costo unitario di € 36.09 al metro cubo, così' come desunto dalla citata delibera C.C. n. 24/2021;
6. di approvare l'allegato schema di convenzione
7. di dare atto che le modalità di pagamento della restante somma a versarsi da parte della Società surrichiamata, pari ad € 36.559,29, a compensazione del corrispettivo stabilito per il "Prezzo Cessione Aree

Peep", comprensivo degli oneri per le opere di urbanizzazione primarie e secondarie, saranno disciplinate dalla convenzione a stipularsi con questa Amministrazione, a mente dell'art. 35 della legge 865/71, come da schema allegato al presente atto deliberativo, le cui spese notarili conseguenti saranno a carico delle Imprese istanti;

8. di autorizzare l'esecuzione diretta delle opere di sistemazione dell'area a verde a scopo didattico come previste dall'alleato computo metrico e progetto allegato alla presente a scomputo della prevista monetizzazione quantificata in euro 16.959,50 e che a tale scopo venga prodotta polizza assicurativa a garanzia sulla regolare esecuzione;
9. Dare esecuzione a quanto previsto dall'articolo 21 della legge regionale 56/80;
10. di procedere alla stipula dell'atto di convenzionamento, di cui allo schema approvato con delibera Commissario Straordinario n. 190 del 21/5/2001, integrato da quanto stabilito con il presente atto deliberativo, demandando, ai sensi del Decreto Legislativo n. 267 del 18.8.2000, al Dirigente l'U.T.C. le previste competenze di sottoscrizione dei relativi atti notarili;
11. Con successiva votazione unanime, dichiarare l'immediata eseguibilità disciplinata dall'articolo 134, comma 4, del d.lgs 267/2000.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Ai sensi dell'art. 49 c.1 del T.U.E.L. il Dirigente **TRAETTA LUIGI** in data **26/01/2022** ha espresso parere **FAVOREVOLE**,
Arch. TRAETTA LUIGI

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Ai sensi dell'art. 49 c.1 del T.U.E.L. il Dirigente **LUCCA PIETRO** in data **27/01/2022** ha espresso parere **FAVOREVOLE**,
Dott. LUCCA PIETRO

LETTO APPROVATO E SOTTOSCRITTO

Il Sindaco
Avv. QUARTO FABRIZIO

Il Segretario Generale
Dott.ssa PERRONE FRANCESCA

NOTA DI PUBBLICAZIONE N. 284

Ai sensi dell'art. 124 del T.U. 267/2000 il Responsabile della Pubblicazione **GALLO SABINO** attesta che in data 27/01/2022 si è proceduto alla pubblicazione sull'Albo Pretorio.

La Delibera è esecutiva ai sensi ex art. 134, comma 4 del T.U.E.L..

Massafra, li 27/01/2022

Il Firmatario la pubblicazione

GALLO SABINO

COMUNE DI MASSAFRA

(Provincia di TARANTO)

CESSIONE AREA PER L'ASSEGNAZIONE DI SUOLO ERP 107/02 ART.35 - L. 659/1971 CON COMPENSAZIONE DI AREE

Comittente: FIN SAVE S.R.L.
Amministratore unico MONTANARO Stefano

Tecnici: Ing. MARAGLINO Francesco Stefano
Geom. Zimbardi Pietro

Località: Locallia Zarramarundo

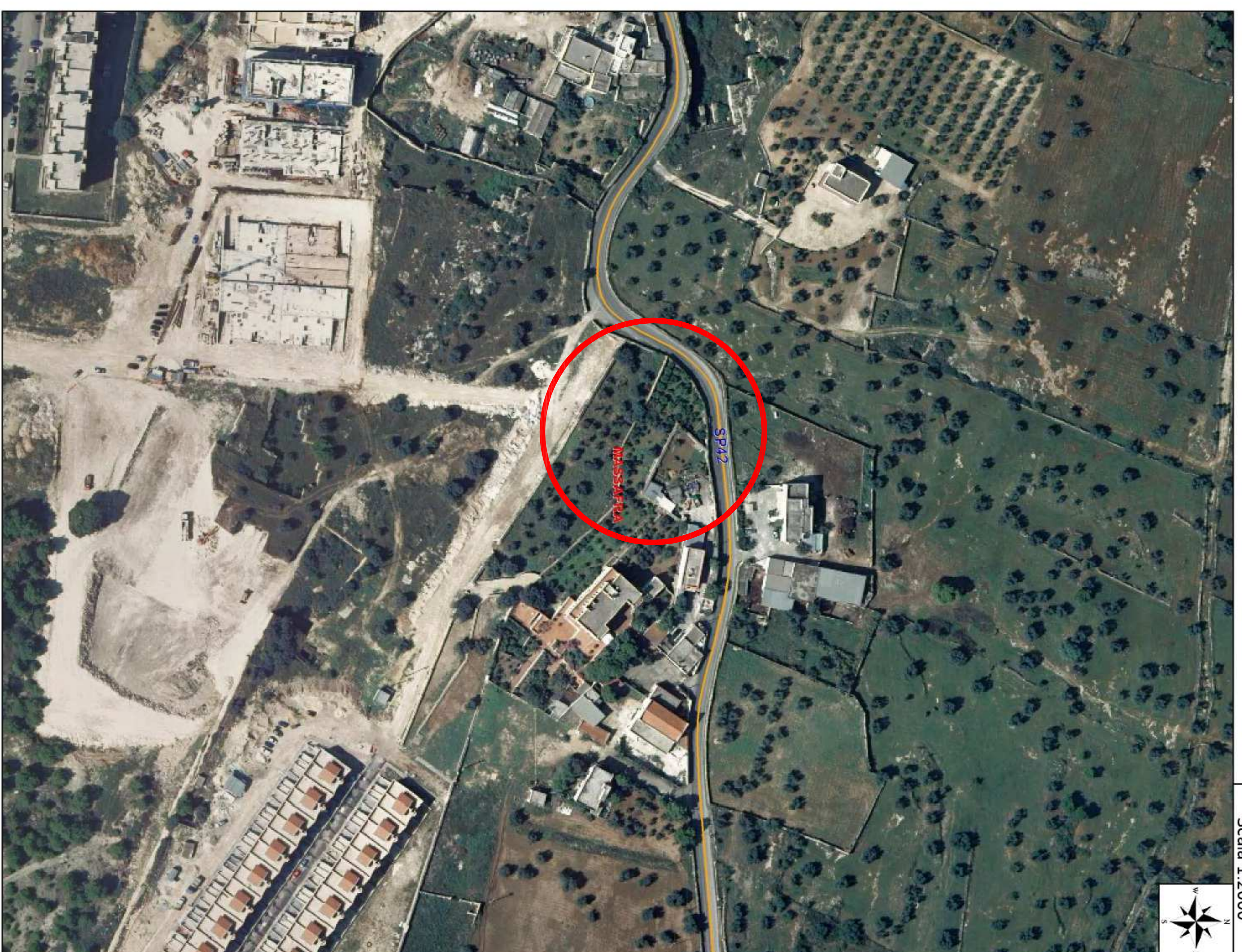
TAVOLA 1 IL TECNICO
DATA: 14/08/2018
SCALA: 1/1000 - 1/500
AUTORE: MONTANARO Stefano, MARAGLINO Francesco Stefano, ZIMBARDI Pietro
Mod. Ed. 01/04/2018 - 21/04/2018 Mod. Ed. 01/04/2018 - 21/04/2018
Web: www.comune.massafra.it

04-07-2019 12:22:31

Comune di Massafra



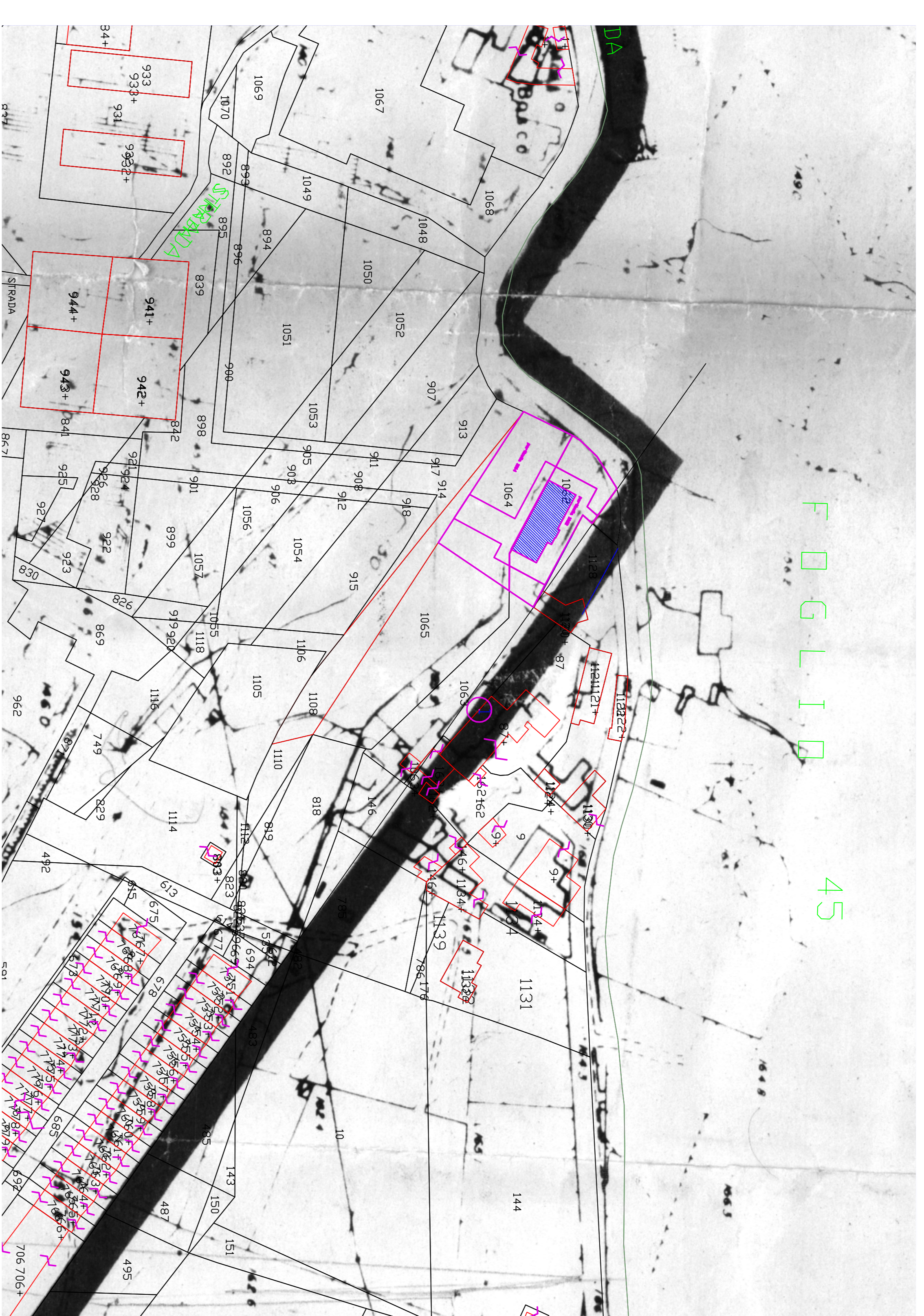
Scala 1:3000



SIT powered by S.I.T. Servizi di Informazione Territoriale srl

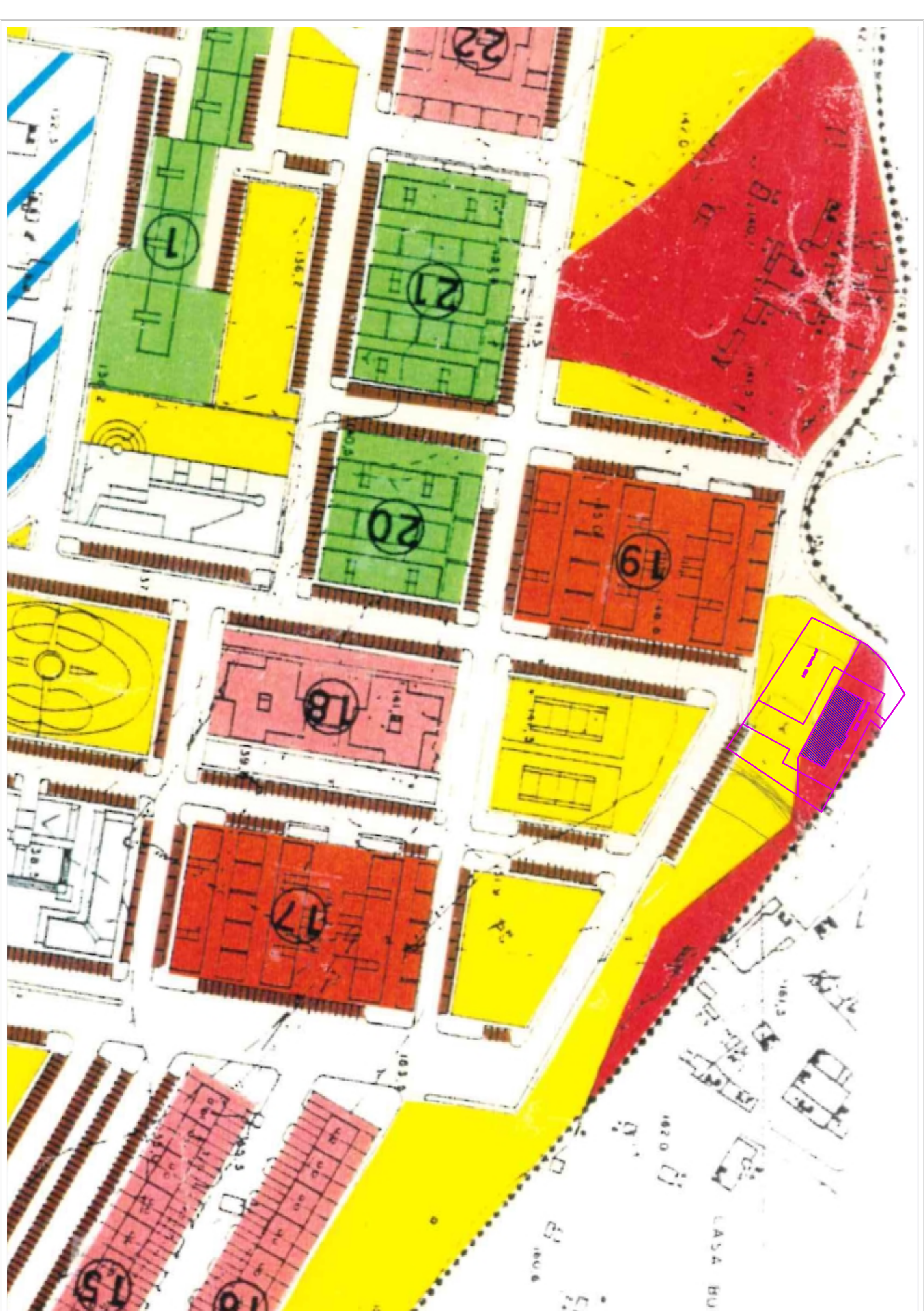
UBICAZIONE

SOVRAPPOSIZIONE DELL' INTERVENTO SU STRALCIO CATASTALE E TAVOLA B4 BIS ALLEGATA ALLA VARIANTE AL PDF



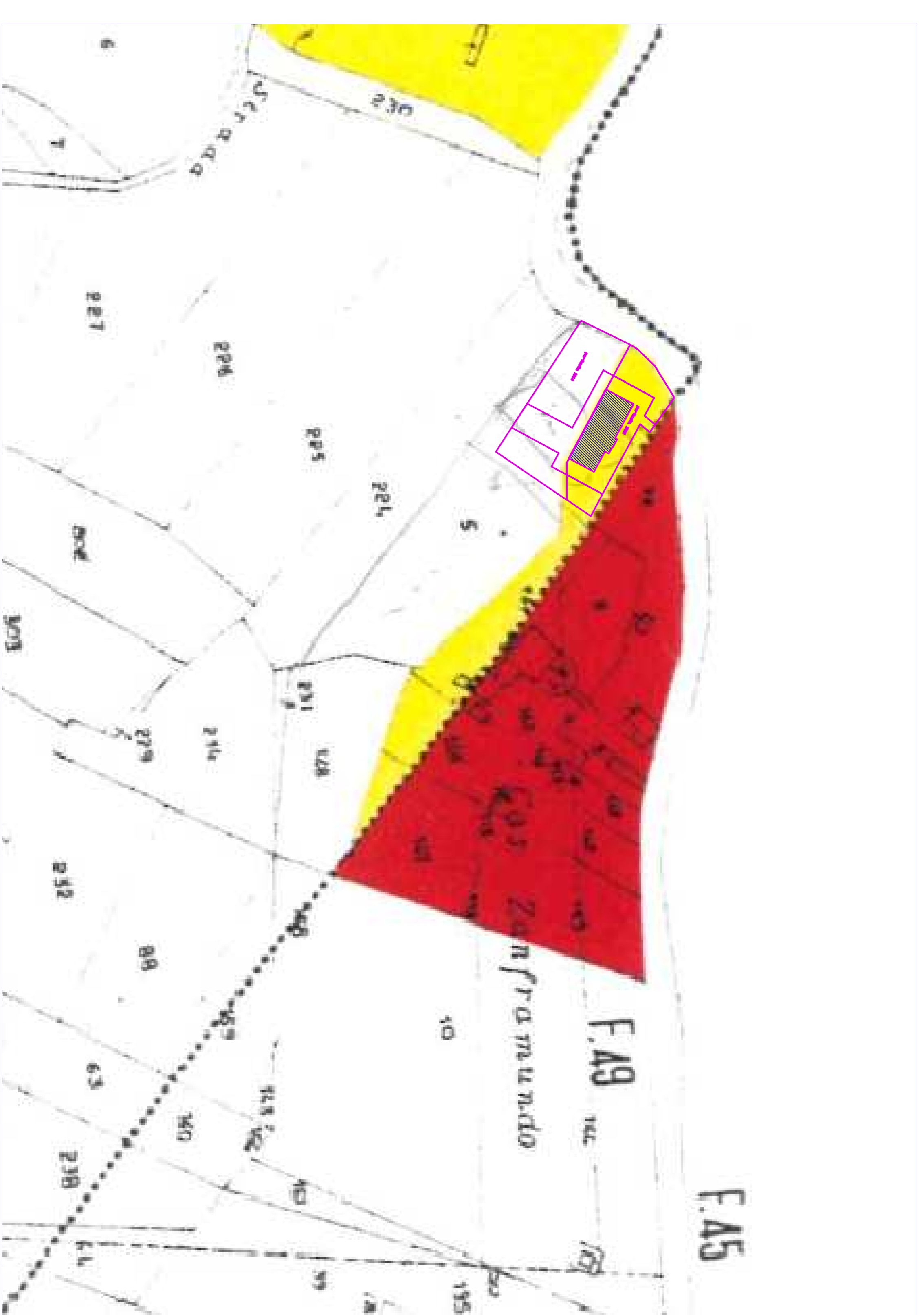
Scala 1/1000

ELABORATO ESTRATTO DALLA TAVOLA 0 APPROVATA CON DELIBERA C.C. N. 19 DEL 1994



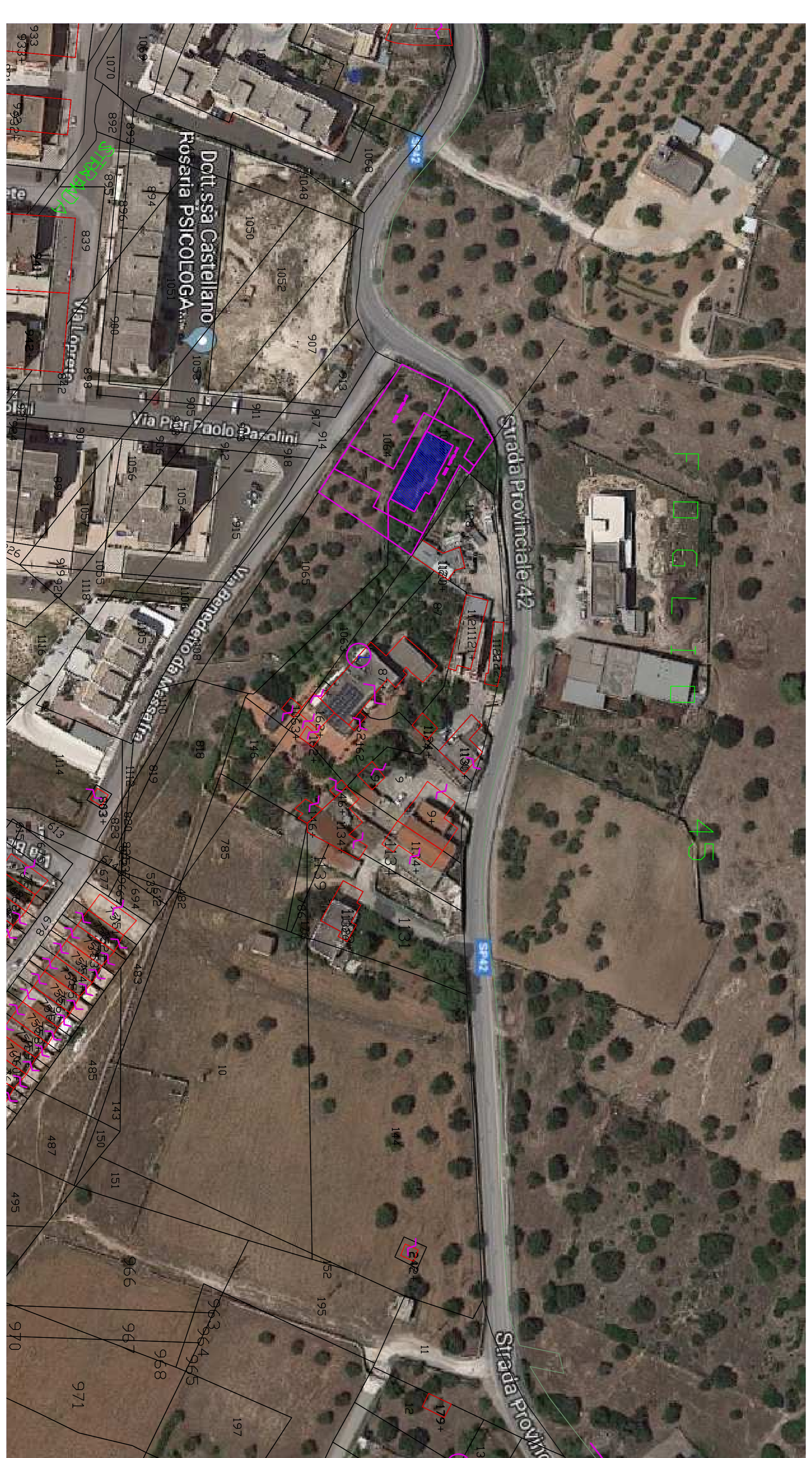
Scala 1/1000

ELABORATO ESTRATTO DALLA TAVOLA 0 APPROVATA CON DELIBERA C.C. N. 19 DEL 1994



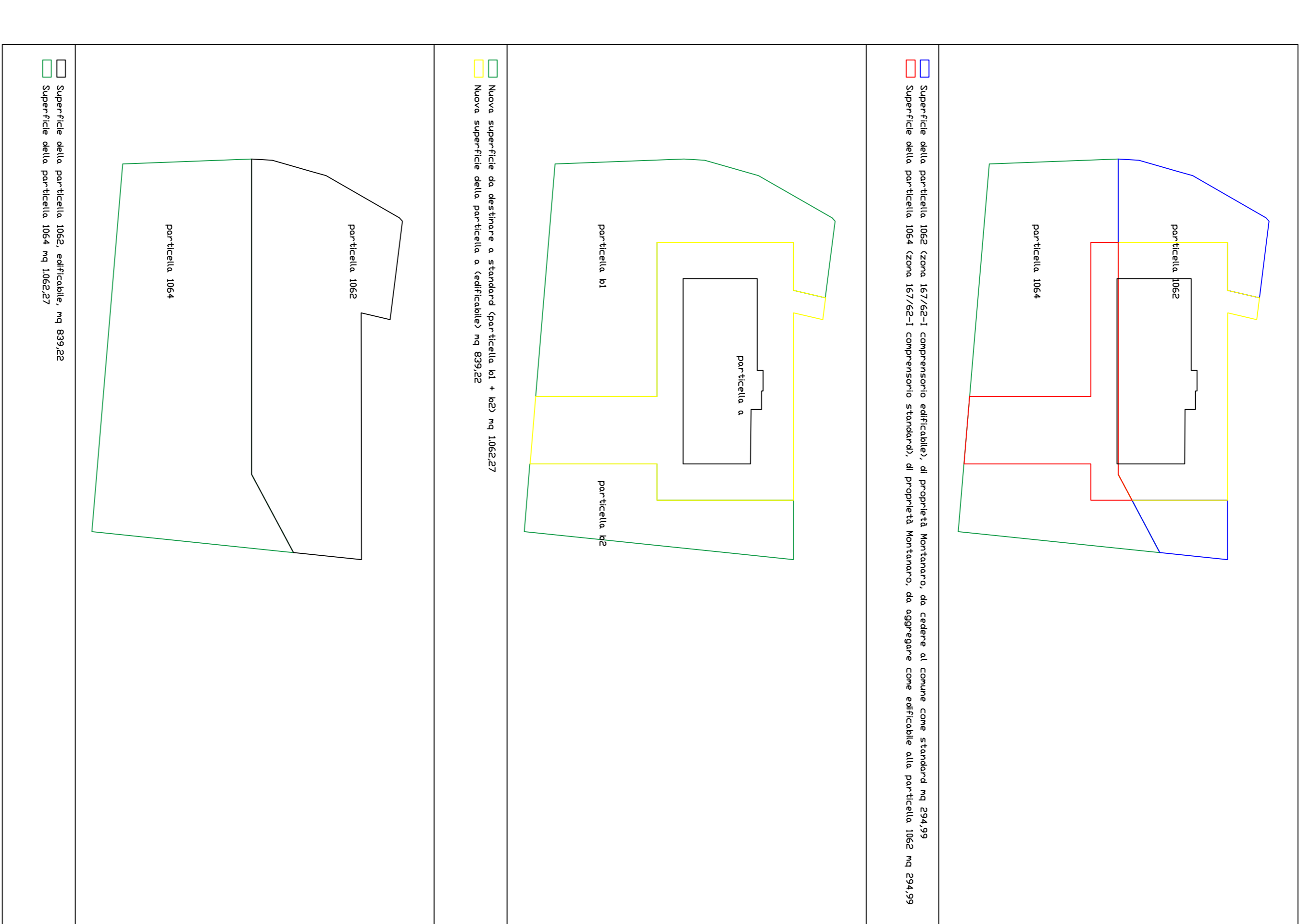
Scala 1/1000

SOVRAPPOSIZIONE SU ORTOFOTO



Scala 1/1000

- Area comprese nel Piano di Zona ma già interessate da edifici non recenti
- Area interessata da recenti costruzioni concesse dal Comune ma esterne al Piano di Zona
- Area concessa all'ITR/SIDER ed oggetto di interventi di Edilizia Residenziale Pubblica mq 21.000 per mc 42.814 già edificati
- Area concessa alla Coop. S. CROCE per interventi di Edilizia Residenziale Pubblica mq 19.231
- Area concessa allo I.A.C.D. per le Edilizie Sovvenzionate - Concessioni Edilizie n° 38 e n° 39 del 6 aprile 1990
- Area per 1/5 concessa come sopra - Concessione Edilizia n° 12 del 3 febbraio 1992
- Area non compresa nel Piano di Zona ma interessata da antiche e recenti costruzioni
- Area indicata all'interno del Piano di Zona, interessata ad interventi di razionalizzare



Scala 1/500

STUDIO TECNICO

GEOMETRA PIETRO ZIMBARDI

Massafra (Ta) - 74016

sede legale: via S. Senise n.25

sede operativa: via C. Scarano n.24

COMUNE DI MASSAFRA (TA)

RELAZIONE TECNICA

OGGETTO: Cessione area per l'assegnazione di suolo erp 167/62
art. 35 - l. 865/1971 con compensazione di aree
loc. Zanframundo - Massafra (Ta)

LOCALITÀ: Massafra (TA) - Località Zanframundo

DICHIARANTE: *FIN SAVE S.R.L.*
Amm.re unico MONTANARO Stefano

Massafra,

I TECNICI

CESSIONE AREA PER L'ASSEGNAZIONE DI SUOLO ERP 167/62 – ART. 35 – L. 865/1971 CON COMPENSAZIONE DI AREE – LOC. ZANFRAMUNDO - MASSAFRA (TA)

RELAZIONE

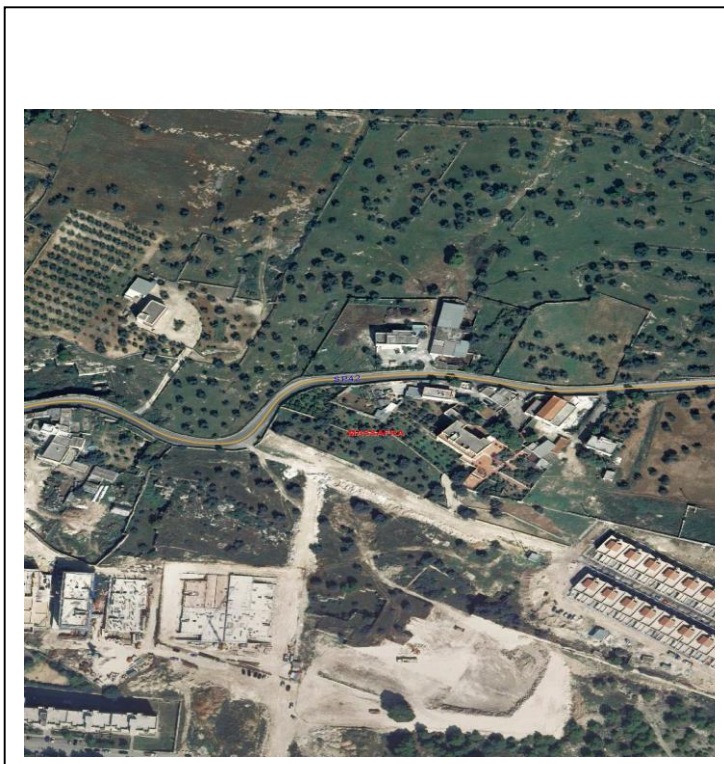
1. – Premessa

L'intervento si colloca nella zona per l'edilizia residenziale pubblica – PEEP - prevista dal PdF di Massafra "I Comprensorio", in fase di attuazione, alle estreme propaggini del nucleo residenziale urbanizzato.

L'area è tipizzata come area perimetrata in Zona ex Legge 167/62 definitivamente approvato con decreto del Presidente della giunta regionale n 1897 del 27.7.1977. E' dotata a sud del lotto di tutti i servizi urbanizzativi primari in quanto realizzati dal comune, già collaudati e funzionanti.

Che tale lotto , posto a nord dello stesso comprensorio è contraddistinto in Catasto al foglio di mappa 49 part. la 1064 di are 10.71 e part. La 1062 di are 9.47.

Tale suolo ricade nella quasi totalità in area



perimetrata dal Piano di Zona 167 , comprensorio n. 1 , di cui al Piano Particolareggiato approvato con la delibera C.C. n. C.C. n. 19/94, che tratta l'area compresa nel piano di zona già interessata da edifici non recenti – annotando nella relazione di base: *“Poiché si ritiene l'area urbanizzata ai sensi della legge Regionale 8/3/1985 n. 6 art. 3, possono essere autorizzati ulteriori possibili*

interventi fino alla concorrenza massima dell'indice di fabbricabilità territoriale previsto per le maglie di espansione A41 e A42.”

Il piano orografico è caratterizzato da una acclività sia in senso NORD SUD e risulta, lungo l'intero fronte di via Benedetto da Massafra, rialzato rispetto alla quota della strada pubblica realizzata.

La part.IIa 1064 risulta essere già destinata a verde pubblico dal citato piano particolareggiato e pertanto assoggettata ad una procedura espropriativa a carico della scrivente società;

La particella 1062, rientrando per la massima parte nella perimetrazione del P.diz. è libera da qualsiasi vincolo urbanistico e soggiace alle indicazioni urbanistiche di cui alla delibera n.19/94; Ne consegue che concorre allo sviluppo di un indice di fabbricabilità territoriale previsto per le maglie di espansione, qual è la zona 167 pari a 2mc/mq;

Oggetto della proposta è la cessione di parte della particella 1064 già destinata a standard e che, per una migliore fruizione dell'area, si propone cedere al Comune anche una porzione della particella 1062, da anettere allo standard pubblico.

Al fine di regolarizzare la conformazione del lotto, da lasciare in piena proprietà alla Società scrivente, si propone a compensazione della cessione prevista e gravante sulla particella 1062, l'utilizzo della porzione della particella 1064 da vincolare a verde privato e ad accesso all'unità abitativa proposta.

Si precisa che tale particella, già vincolata a verde pubblico, non determinerà alcun indice volumetrico in quanto rientrando nella perimetrazione del P.P. n. 19/94.-

La superficie interessata dal piano è pari a mq. 839,22 (part.IIa 1062)+ mq. 1.062,27 (part.IIa 1064) , di cui mq. 1.06,27 da destinare a standard e mq. 839,22 quale lotto edificabile;

che l'ulteriore standard da reperire potrà essere monetizzato dalla Società proponente ad avvenuta determinazione dell'ente Comune

2. - Il progetto

Il progetto struttura un edificio composto da un piano Seminterrato e da tre livelli sovrastanti nei quali sono stati articolati un appartamento per piano con tipologie diverse di alloggio.

Essenzialmente si tratta di un corpo di fabbrica con struttura portante con telai in cemento armato, con caratteristiche architettoniche razionali e minimali.

Il tema progettuale ha cercato di affrontare e risolvere due ordini di questioni: quelle tecniche collegate alla necessità di dover rispettare le norme edilizie ed urbanistiche vigenti per questo tipo di edilizia e quelle più strettamente architettoniche e di stile collegate alla necessità di dover raccordare il rispetto delle norme con il processo di sintesi effettuato tra il segno purista e razionale tipico delle architetture contemporanee ed il segno morbido e solare tipico delle nostre architetture mediterranee.

Il fronte Sud visibile è caratterizzato dalle linee regolari tali da definire gli elementi di chiusura orizzontali e verticali finalizzati ad un'architettura semplice che ben si armonizza con il contesto circostante.

La copertura è con solaio piano. Sul terrazzo trova posto uno spazio destinato a vani tecnici che assolvono alle funzioni tecnologiche di cui il fabbricato necessita nonché l'allocazione dell'impianto fotovoltaico

3. - Destinazioni d'uso

L'immobile assolve alla sola funzione residenziale. Nei tre piani superiori trovano posto 3 alloggi mentre nel piano seminterrato trova posto un ampio parcheggio privato.

4. - Tecnologie per la costruzione

La struttura portante è prevista di tipo tradizionale: travi e pilastri in c.a. portanti il solaio in latero cemento.

La fondazione sarà costituita da travi rovesce o da platea.

La tamponatura dei piani superiori sarà del tipo a "doppia pelle" con blocchi in tufo dello spessore di cm 12 per l'interno e blocchi in laterizio termico dello spessore di cm 12 per l'esterno. Tutto il fabbricato sarà rivestito con il sistema della facciata ventilata. Le facciate ventilate offrono svariati vantaggi quali lo strato termoisolante è protetto dall'umidità proveniente dall'esterno, il movimento dell'aria nell'intercapedine contribuisce ad asciugare eventuali infiltrazioni d'acqua e ad allontanare il calore accumulato per irraggiamento solare nello strato di rivestimento, migliorando anche la termocoibenza della parete durante il periodo invernale. I pannelli in pietra sintetica di colore bianco, saranno ancorati alla facciata mediante distanziatori in acciaio inox e pezzi speciali per la tenuta.

Per garantire il contenimento dei consumi energetici è prevista la posa in opera di materiale termo isolante in pannelli dello spessore di cm 6, da porre nella camera d'aria tra i due materiali costituenti la "doppia pelle".

Particolare attenzione sarà posta per l'eliminazione del ponte termico "muratura pilastro" tramite la realizzazione della continuità muraria per la parte esterna.

La stratigrafia del solaio piano di copertura comprende i seguenti elementi: malta alleggerita con polistirolo con pendenza di 2 cm/m verso i bocchettoni; barriera al vapore di mm 0,25; strato termocoibente di cm 6; velo vetro da 120 g/mq o

feltro sintetico da 190 g/mq (strato separatore); guaina impermeabilizzante in PVC plastificato e rinforzato con tessuto di vetro dello spessore di mm 1,2/1,5; strato di protezione in tessuto non tessuto; quadrotti di cemento appoggiati su idonei distanziatori in plastica o in alternativa pavimento in piastrelle su idoneo sottofondo.

Per il contenimento dell'umidità dovuta alla risalita capillare delle acque dal sottosuolo è prevista la formazione di un vespaio con cupole in polipropilene di altezza cm 26 e sovrastante massetto cementizio armato per l'intera superficie in pianta del fabbricato.

Gli infissi, di colore bianco, saranno in alluminio a taglio termico idonei per poter accogliere vetri con camera d'aria del tipo 5-8-5.

5. - Impianti

L'edificio sarà collegato alla rete idrica e fognante esistente sulle vie di piano e gestite dall'A.Q.P.

Sarà dotato di impianto elettrico realizzato secondo le norme UNI/CEI e di impianto telefonico allacciati alla rispettive reti.

L'impianto termico sarà alimentato dalla rete del gas esistente su Benedetto da Massafra.

Ogni abitazione disporrà di una propria caldaia da ubicare all'interno delle unità edilizie. La diffusione del calore avverrà mediante elementi radianti in acciaio da ubicare preferibilmente nella parte più fredda dell'ambiente, o in alternativa mediante realizzazione di impianto a pavimento.

Nel caso di edifici nuovi o edifici sottoposti a ristrutturazioni rilevanti il D.Lgs. 3 marzo 2011, n. 28 – Allegato 3 – (in rif. all'art. 11, comma 1) stabilisce che, la potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili che devono essere obbligatoriamente installati sopra o all'interno dell'edificio o nelle relative

pertinenze, misurata in kW, è calcolata secondo la seguente formula:

$$P = S/K$$

S è la superficie in pianta dell'edificio al livello del terreno, misurata in m².

K è un coefficiente (m²/kW) che assume i seguenti valori:

Periodo di richiesta del pertinente titolo edilizio	COEFFICIENTE "K" (in m ² /kW)
dal 1 gennaio 2017	50

Anche la regione Puglia, con propria legge 3/2009 ha stabilito dei parametri e nel caso di specie sarà preso in esame quello più restrittivo.

In ottemperanza a quanto previsto dall'articolo 5 della legge regionale 13/08, è prevista l'installazione di un impianto per il recupero delle acque piovane provenienti dai pluviali. L'impianto è costituito da una vasca di raccolta con troppo pieno e da un filtro centrifugale autopulente.

Le acque trattate saranno utilizzate per l'irrigazione dei giardini e per gli usi non potabili quali per esempio il lavaggio delle pavimentazioni.

6. - Disposizioni igienico sanitarie

Tutte le superfici finestrate dei vani abitabili sono state dimensionate in funzione del rispetto del rapporto 0,8 tra la superficie finestrata e quella utile della stanza, tanto al fine di garantire il corretto apporto di lux e la sufficiente areazione.

Tutti i piazzali esterni saranno pavimentati con conglomerato bituminoso.

7. - Dati urbanistici ed edilizi

Superficie fondiaria

Foglio 49 Particelle 1062/parte edificabile (da frazionare) **totale** mq **839,22**

Volume realizzabile mq 839,22 x 2 = mc 1.678,44
Superficie copribile mq 1.165 x 0,4 = mq 335,68

7.2.b - Parcheggio

Parcheggio residenziale 1 mq/10 mc

mc 1.678,44/10 = mq 167,84

CONVENZIONE

(ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971) fra il **Comune di Massafra** e la società a responsabilità limitata **FIN SAVE S.R.L.**" per la cessione in proprietà di aree nel comprensorio del vigente piano di zona.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2021 (duemilaventuno) il giorno _____ del mese di _____ in Massafra e nel mio studio alla _____. Innanzi a Me dottore _____, Notaio in _____,

iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Taranto delle/i signori _____

_____ testimoni idonee, richieste e a Me Notaio

sono presenti i signori

- da una parte:

Arch. Luigi TRAETTA, nato a Castellaneta il 2 gennaio 1960, domiciliato per la qualifica presso la casa Comunale di Massafra che interviene al presente atto nella sua qualità di Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Massafra con sede in Massafra al via R. Livatino, codice fiscale 80009410731 (che in prosieguo per brevità potrà essere indicato Comune), incarico dirigenziale.

- dall'altra parte:

l'Avvocato Montanaro Stefano, nato a Massafra (TA) il 24/12/1974, il quale interviene

al presente atto, non in proprio, ma nella qualità di Amministratore e legale rappresentante della società a responsabilità limitata **FIN SAVE S.R.L.**" con sede in Massafra (TA) alla S.S. Appia Km 636+700 capitale sociale euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, iscritta al Registro delle Imprese di Taranto con il suo numero di codice fiscale e partita iva: 03008450730 e al R.E.A. al numero TA - 185954, domiciliato per la carica presso la sede sociale, aventi tutti i poteri in forza dello statuto sociale - in seguito anche indicata come la "Società", più semplicemente.

Detti componenti, della cui identità personale io notaio sono certo, nelle dichiarate qualità sopraindicate mi richiede di far constare con il presente atto di quanto segue:

PREMESSO che:

- la FIN SAVE è proprietaria di un lotto di suolo ricadente in area perimetrata dal Piano di Zona 167, Comprensorio 1, di cui al Piano Particolareggiato approvato con la delibera di C.C. n. 19/94, che tratta l'area compresa nel piano di zona già interessata da edifici non recenti - annotando nella relazione di base: "Poiché si ritiene l'area urbanizzata ai sensi della LR n. 6/85 art. 3, possono essere autorizzati ulteriori possibili interventi fino alla concorrenza massima dell'indice di fabbricabilità territoriale previsto per le maglie di espansione A41 e A42";
- il lotto di proprietà della FIN SAVE srl risulta tipizzato "C -Zona di espansione - Legge 167 - Comprensorio 1" dal PUG Adottato con delibera n. 60 del C.C. il 17.11.2020

- con istanza del 17/07/2019 prot. N. 34474 la FIN SAVE srl ha richiesto la possibilità di realizzare un edificio con destinazione residenziale nel PdZ 167 1° comprensorio mediante compensazioni di superfici di particelle tutte di proprietà;
- il programma costruttivo dell'istanza del 17/07/2019 prot. N. 34474 FIN SAVE srl è ubicato su particelle catastali contigue, così come di seguito indicate:
 - la ex particella n. 1064 del Foglio n. 49 con destinazione a verde pubblico, all'attualità particelle n. 1327, 1328, 1329 a seguito di frazionamento avvenuto;
 - la ex particella n. 1062 del foglio n. 49 tipizzata come area non compresa nel Piano Particolareggiato, comunque ricadente all'interno dell'area destinata a 167, interessata da edifici non recenti dove possono essere realizzati ulteriori interventi, all'attualità particelle n. 1319, 1320, 1321, 1322, a seguito di frazionamento avvenuto;
- La FIN SAVE ha manifestato la disponibilità alla cessione bonaria di parte delle aree, chiedendo la contestuale riassegnazione del lotto edificatorio di 839,22 mq ai sensi dell'art. 35 della LR 865/87, su cui è previsto il citato programma costruttivo e, tanto al fine di evitare le procedure espropriative, con la conseguente riduzione dei tempi e senza alcun esborso economico da parte dell'Ente Comune;
- La proposta della FIN SAVE srl ha previsto la cessione di parte della ex particella n. 1064 già destinata a standard e che, per una migliore fruizione dell'area, ha previsto la contestuale cessione al Comune anche di porzione della

particella n. 1062 da annettere allo standard pubblico. All'attualità si prevede di cedere al pubblico Ente le attuali particelle n. 1320, 1327, 1322,1329 del Fg.49 del Comune di Massafra;

- Al fine di regolarizzare la conformazione del lotto, da lasciare in piena proprietà alla proponente, a compensazione della cessione prevista e gravante sulla ex particella n. 1062 è previsto l'utilizzo della porzione della ex particella n. 1064 da vincolare a verde privato e ad accesso all'unità abitativa proposta;
- le superfici interessate dal programma costruttivo sono pari a 839,22 mq particelle n. 1321, 1328 da destinare a lotto edificabile e mq 1062,27, particelle n. 1320, 1322, 1327, 1329 da destinare a standard;
- eventuale ulteriore standard da reperire potrà essere monetizzato dalla proponente;
- con atto di Giunta Comunale n. 158 del 07/08/2019 è stato deliberato di adottare il progetto per la realizzazione del programma costruttivo di cui all'istanza Fin Save S.r.l. del 17/07/2019 prot. n. 34472 nel Pdz - I comprensorio;
- in data 05/11/2020, con nota prot. N. 45416 la FIN SAVE srl ha richiesto rilascio di permesso di costruire per la costruzione di un complesso edilizio a destinazione residenziale in Massafra su suolo contraddistinto in NCT del Comune di Massafra al Fg 49, originarie particelle 1062 e 1064 da cui sono scaturite tra l'altro le attuali particelle 1319, 1320, 1321, 1322, 1327, 1328, 1329 a seguito frazionamenti del 09/07/2021 prot. 2021/TA0043728 e frazionamento del 08/09/2021 prot. 2021/TA0055124;

- la Società "FIN SAVE S.R.L.", in esecuzione degli obblighi normativi, deve procedere alla cessione bonaria delle aree in Comune di Massafra (TA), individuate in Catasto foglio 49, con le particelle:

- 1320, ente urbano, are 2, ca 10

- 1321, ente urbano, are 5, ca 65

- 1322, ente urbano, are 0, ca 85

- 1327, ente urbano, are 5, ca 85

- 1328, ente urbano, are 2, ca 95

- 1329 ente urbano, are 2, ca 46

- con deliberazione di Giunta Comunale n. _____ del _____ è stata disposta la riassegnazione delle seguenti particelle del foglio di mappa n. 49:

- lotto di suolo edificatorio di metri quadrati 839,22 (ottocentotrentanove,22), individuato alle particelle 1321,1328 su cui è previsto il citato programma costruttivo, dovendo le particelle distinte 1320,1327,1322,1329 essere destinate a standard e, quindi, rimanere definitivamente acquisite al Comune;

- che occorre procedere alla stipula del relativo atto di Convenzione sulla base dello schema approvato con Delibera del Commissario straordinario n.190 del 21 maggio 2001, con le integrazioni della Delibera n.29.

Tutto ciò premesso come parte integrante e sostanziale del presente atto, si accetta e conviene quanto segue:

- con deliberazione della Giunta Comunale n. _____ del _____ è stato

definitivamente approvato il programma costruttivo con annesso schema di convenzione.

Art. 1

la società "FIN SAVE S.R.L.", così come rappresentata, cede bonariamente al Comune di Massafra, che a mezzo del suo legale rappresentante accetta, le aree in Comune di Massafra individuate come segue:

- 1320, ente urbano, are 2, ca 10
- 1321, ente urbano, are 5, ca 65
- 1322, ente urbano, are 0, ca 85
- 1327, ente urbano, are 5, ca 85
- 1328, ente urbano, are 2, ca 95
- 1329 ente urbano, are 2, ca 46

Il Comune di Massafra, come rappresentato, assegna FIN SAVE SRL a mezzo dei suoi legali rappresentanti, accetta la piena proprietà dell'area edificabile della superficie complessiva di mq 839,22 (ottocentotrentanove,22), in Massafra (TA), individuata in catasto al foglio 49, particella 1321, ente urbano, are 5.65 e particella n. 1328, ente urbano, are 2.95.

La presente assegnazione a favore della FIN SAVE srl è sottoposta alle Norme di seguito stabilite per la costruzione e le alienazioni degli immobili ad edificarsi.

Art. 2. Presupposti e contenuto della Convenzione

La presente convenzione ha per oggetto:

- La Cessione bonaria, da parte della FIN SAVE S.r.l., in favore del patrimonio

del comune di Massafra delle particelle n. 1320, 1321, 1322, 1327, 1328, 1329 del foglio 49 comune di Massafra-TA, comprese nel piano di Zona di detto Comune facenti parte del Comparto 1 ed aventi la destinazione urbanistico edilizia specificata nel certificato di destinazione urbanistica alla presente allegato;

- L'Assegnazione in proprietà dal Comune di MASSAFRA, ai sensi dell'art.35 della legge 22 ottobre 1971 n.865, alla FIN SAVE srl delle particelle n. 1328 e n. 1321 del foglio di mappa n. 45 del Comune di Massafra, per una superficie complessiva di mq 839,22, comprese nel piano di Zona ex 167 di detto Comune, facenti parte del Comparto 1 ed aventi la destinazione urbanistico edilizia specificata nel certificato di destinazione e sulle quali è prevista la realizzazione di una cubatura residenziale di metri cubi 1678,39;
- la contestuale assegnazione in proprietà di una cubatura residenziale di metri cubi 1678,44 (milleseicentosttantotto,39) da realizzarsi sulle suddette particelle N.1321 e N.1328

È fatto divieto al concessionario di occupare aree del piano di zona, non oggetto della presente convenzione. Qualora, per comprovati motivi, si rendesse necessaria l'occupazione temporanea di aree contigue, l'autorizzazione relativa potrà essere concessa, dagli uffici comunali competenti, con l'obbligo del concessionario di rendere l'area medesima libera da persone e cose a semplice richiesta dell'amministrazione comunale.

Art.3 Opere di Urbanizzazione a Carico del Cessionario.

Tutte le opere di urbanizzazione primarie previste nelle aree destinate alle infrastrutture devono essere realizzate unitariamente, a cura e spese di FIN SAVE

SRL, nel rispetto delle procedure previste dalla normativa vigente, come stabilito dalla delibera n. 29.

Inoltre, a seguito della nota di questo Sportello Unico del 7/12/2021 prot. n. 55994 sono stati comunicati alla Fin Save i corrispettivi dovuti al Comune al fine di procedere all'assegnazione tra cui la monetizzazione dello standard derivante dall'intervento proposto quantificato in euro 16.959,50; la Fin. Save con nota prot. n. 382 del 4/1/2021 ha proposto istanza di scomputo del citato standard mediante realizzazione diretta di area a verde pubblico ad uso didattico; contestualmente alla citata richiesta la Fin Save ha trasmesso progetto preliminare e computo metrico degli interventi di sistemazione dell'area a verde ad eseguirsi. Questo Ufficio ha ritenuto congruo il computo metrico presentato nei limiti dell'importo di Euro 16.959,50 in conseguenza del ribasso applicato in coerenza della consolidata prassi sulle OO.PP.;

Pertanto, il concessionario si obbliga a progettare e realizzare la sistemazione dell'area a verde pubblico ad uso didattico mediante presentazione dei relativi progetti edilizi che dovranno essere presentati all'approvazione dei competenti organi comunali, comunque, non oltre sei mesi dalla stipula della presente convenzione. La concessione edilizia dovrà essere ritirata entro e non oltre 15 (quindici) giorni dall'avvenuta comunicazione del competente ufficio.

Il Comune si riserva di far eseguire in qualsiasi momento, durante il corso dei lavori, ispezioni e visite di controllo al fine di accertare la rispondenza dei lavori alle previsioni progettuali di cui alle concessioni edilizie ovvero a quelle di eventuali varianti autorizzate dal Comune. I lavori di costruzione sull'area

oggetto del presente atto dovranno avere inizio entro un anno dal rilascio della concessione edilizia ed essere ultimati entro i successivi tre anni decorrenti dalla data di inizio dei lavori medesimi. L'inosservanza dei termini sopra indicati comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui al successivo art. 11 oltre a quanto di seguito prescritto.

A garanzia della completa ed esatta realizzazione delle opere a scomputo, per quanto concerne la sistemazione dell'area a verde pubblico ad uso didattico, la FINSAVE ha presentato polizza fideiussoria della Compagnia _____ dell'importo di €. _____ n. _____ del _____. La polizza avrà durata continuativa pari alla durata dei lavori e sarà svincolata su disposizione del Comune. Nel caso di mancato rispetto dei tempi, potrà essere richiesto prima della scadenza e per una sola volta, una proroga di anni due.

Nel caso le opere di scomputo non dovessero comunque essere completate, sarà disposto l'incameramento della polizza e la conseguente realizzazione d'ufficio delle opere non realizzate.

Il completamento delle opere a scomputo sarà certificato dal Direttore dei Lavori a seguito di sopralluogo in contraddittorio con il R.U.P.

Il R.U.P. procederà al collaudo, alla presa in consegna ed allo svincolo della polizza prestata a garanzia.

Art. 4. Trasferibilità del Diritto di Proprietà

La proprietà dell'area assegnata potrà essere trasferita, dopo 10 (dieci) anni previa autorizzazione comunale, ad altro soggetto (singolo/cooperativa/impresa) che accetti di subentrare in tutti gli obblighi e condizioni di cui al presente contratto e

che, ove si tratti di singolo o di cooperativa, abbia i requisiti previsti dalle disposizioni vigenti in materia di edilizia economica e popolare.

Art 5. Realizzazione di Edifici Residenziali. Termine di Inizio e Fine Lavori.

Proroghe

Sulle aree come sopra concesse, il concessionario si obbliga a progettare e realizzare costruzioni residenziali e/o miste conformi alle prescrizioni e norme tecniche degli strumenti urbanistici vigenti e del Regolamento edilizio del Comune di Massafra nonché alle norme tecniche e prescrizioni eventualmente imposte dalla legge di finanziamento e, in mancanza, alle caratteristiche delle case popolari ed economiche di cui agli artt. 48 e 49 del T. U. 1165 del 28 aprile 1938 e successive modificazioni, purché la superficie utile dei singoli alloggi non sia superiore a mq. 125 (metri quadrati centoventicinque).

Il concessionario si obbliga, altresì, a sistemare le aree non edificabili interne al lotto assegnato, secondo quanto previsto dagli strumenti tecnici vigenti. Dovranno essere inoltre rispettate le direttive emanate con D.M. 21 dicembre 1978, n. 822 e sue eventuali modifiche, anche quelle emanate dalla Regione.

I relativi progetti edilizi dovranno essere presentati all'approvazione dei competenti organi comunali comunque non oltre sei mesi dalla stipula della presente convenzione. La concessione edilizia dovrà essere ritirata entro e non oltre 15 (quindici) giorni dall'avvenuta comunicazione del competente ufficio.

Il Comune si riserva di far eseguire in qualsiasi momento, durante il corso dei lavori, ispezioni e visite di controllo al fine di accertare la rispondenza dei lavori alle previsioni progettuali di cui alle concessioni edilizie ovvero a

quelle di eventuali varianti autorizzate dal Comune.

Ove ricorrano valide circostanze, il Sindaco potrà concedere deroga dall'obbligo di cui sopra e in tal caso il progetto dovrà prevedere anche il profilo di ingombro del rimanente volume. L'elaborato grafico dovrà comunque essere sottoscritto dagli altri assegnatari. Qualora il cessionario, formalmente invitato, ometta di adempiere a tale formalità e nel caso in cui non si addivenga ad un accordo bonario fra le parti, e fatto salvo l'esercizio eventuale del potere di risoluzione della cessione in proprietà, si provvederà d'ufficio con determinazione rimessa al giudizio dell'amministrazione, alla suddivisione delle aree e delle relative volumetrie nel rispetto dei criteri generali in base ai quali le medesime vennero assegnate. I lavori di costruzione sull'area oggetto del presente atto dovranno avere inizio entro un anno dal rilascio della concessione edilizia ed essere ultimati entro i successivi tre anni decorrenti dalla data di inizio dei lavori medesimi. L'inosservanza dei termini sopra indicati comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui al successivo art. 11. Nel caso di risoluzione della cessione le opere parzialmente realizzate saranno indennizzate nei limiti della minor somma tra lo speso e il migliorato, dal Comune al cessionario decaduto sulla base di una stima peritale compiuta da tre tecnici nominati dal Comune di Massafra e dal cessionario decaduto e anche dal cessionario eventualmente subentrante, al momento in cui venga operata a favore di terzi la cessione del diritto di proprietà inerente a quegli stessi edifici e comunque entro tre anni. In caso di mancato accordo, tale collegio verrà nominato dal Presidente del Tribunale ai sensi dell'art. 810 cod. proc. civ..

Il cessionario, entro 30 (trenta) giorni dalla data di consegna dell'area, dovrà eseguire, a sua cura e spese, tutte le indagini geologiche e geognostiche e ogni altra necessaria per la individuazione, determinazione ed eliminazione di ostacoli che possano influire sul periodo previsto per la ultimazione dei lavori.

Qualora a seguito delle indagini sopra dette vengano dichiarate e denunciate entro i successivi 45 (quarantacinque) gg. particolari situazioni che, verificate e valutate dagli uffici, le rendano formalmente assentibili, potranno essere concesse, ove non ostino disposizioni di legge o di regolamento e per una sola volta, proroghe alla fine lavori. Tali proroghe avranno nei riguardi dei termini previsti per la fine lavori, la durata pari al periodo di interruzione accertato dai competenti uffici, ed in tal caso non si applicheranno le sanzioni previste dal successivo art. 11.

Proroghe alla fine dei lavori potranno, inoltre, essere concesse a causa di difficoltà sopraggiunte nel corso dei lavori.

In questi ultimi casi, le domande relative alla proroga dovranno essere prodotte prima della scadenza del termine previsto per l'ultimazione dei lavori.

Ai fini della determinazione del prezzo massimo di cessione degli alloggi valgono le disposizioni previste dal successivo art. 10.

Art 6. Requisiti del singolo

Gli acquirenti degli alloggi devono dichiarare di avere i seguenti requisiti secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia:

- 1) cittadinanza italiana;
- 2) residenza o attività lavorativa nel Comune di Massafra;

- 3) non essere proprietario nel Comune di Massafra di alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare;
- 4) non aver ottenuto negli ultimi venti anni alcuna assegnazione di abitazione, in proprietà o in superficie, realizzata o acquistata con il concorso di contributo pubblico;
- 5) fruizione di reddito familiare complessivo - valutato secondo le norme previste dalla legge di finanziamento (solo nel caso di interventi realizzati mediante finanziamento pubblico).

Ai fini del requisito previsto al punto 3) si considera adeguato l'alloggio che sia composto da un numero di vani che, esclusi gli accessori, in rapporto al nucleo familiare dell'assegnatario, dia un indice pari ad 1 (uno) e che non sia stato dichiarato non idoneo igienicamente dalle competenti autorità. Il nucleo familiare, ai fini di cui ai punti 3 e 5 del presente articolo, e quello risultante anagraficamente all'atto dell'assegnazione dell'alloggio, fatte salve, per quanto possa occorrere, le disposizioni di cui al D.P.R. n. 1035 del 30 dicembre 1972, intendendosi sostituita alla data di pubblicazione del bando quella della stipula del presente atto.

Art 7. Criteri per la vendita

È fatto espresso divieto al cessionario di trasferire a terzi la disponibilità degli alloggi realizzati in assenza delle prescritte condizioni igienico-sanitarie. La cessione definitiva degli alloggi potrà aver luogo dopo la segnalazione del certificato di abitabilità che il cessionario dovrà trasmettere nei tempi previsti

dal DPR 380/01.

Gli alloggi potranno essere ceduti esclusivamente a soggetti che abbiano i requisiti indicati nell'art. 8 ovvero a soggetti che si obblighino a dare in locazione gli alloggi medesimiper un tempo non inferiore a 12 (dodici) anni, trascorso il quale gli alloggi potranno essere ceduti a soggetti che abbiano i requisiti indicati all'art. 8. Copia autentica di ciascun contratto dovrà essere inviata acura del Notaio rogante al Comune di Massafra a mezzo di raccomandata entro 30 (trenta) gg. dalla trascrizione e dovràcontenere apposita dichiarazione del medesimo Notaio circal'avvenuta verifica del rispetto della prescrizione di cui alprecedente comma.

Art. 8. Impianti Elettrici Acqua e Gas

Sul terreno concesso è consentito l'eventuale passaggio dicanalizzazioni di pubblici servizi di qualsiasi specie, previa dei competenti uffici comunali. In ogni caso il concessionario è tenuto a consentire il passaggio per canalizzazioni per pubblici servizi e l'esecuzione dei relativi lavori a semplice richiesta dell'amministrazione e senza diritto a corrispettivo o compenso di qualunque genere.

Art 9. Dispensa da Responsabilità

La cessione si intende effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui i terreni si trovano, senza responsabilità da parte del Comune, sia per la natura del sottosuolo, sia per l'eventuale presenza in esso di acqua o di altre situazioni anche influenti sulle opere di fondazioni e costruzioni e sia infine per ogni eventuale ritardo nell'esecuzione delle previste opere di urbanizzazione della zona.

Art. 10 - Criteri per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, ove consentita, nonché per la determinazione e la revisione periodica dei canoni (L.

865/71)

a) Prezzo massimo di cessione degli alloggi. " Il prezzo massimo di cessione degli alloggi è fissato in Euro 1.358,50 (milletrecentocinquantotto,50) al metro quadrato. Tale prezzo è stato desunto dalla Del. G.R. 12 novembre 1996 n.5336 con i criteri e nella misura fissati a norma dell'art.4 lettera g) della legge 457/78 e dal decreto del Ministero dei lavori pubblici per l'edilizia agevolata-convenzionata, già aggiornato all'attualità. Il prezzo di cui sopra sarà aggiornato, relativamente alla quota non afferente il corrispettivo di cessione, sulla base della variazione dell'indice ISTAT per il costo delle costruzioni per la Provincia di Taranto intervenuti dopo la stipula della convenzione stessa. Nel periodo compreso fra l'inizio e la fine dei lavori con esclusione di norma dei periodi di proroga complessivamente superiori a tre eventualmente concessi dall'amministrazione e salvo che la proroga non sia conseguente a disposizioni delle superiori autorità, l'aggiornamento del prezzo suddetto verrà fatto sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT considerando convenzionalmente un andamento lineare, continuo e ininterrotto dei lavori, avendo il concessionario valutato ed assunto ogni rischio in merito al tempo necessario per l'esecuzione degli stessi.

Il predetto prezzo massimo di cessione va riferito ad una superficie convenzionale che sarà costituito dalla somma delle superfici seguenti:

a) superficie utile abitabile dell'alloggio, cioè la superficie di pavimento

dell'alloggio misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre, includendo come superficie utile anche quella di eventuali armadi a muro;

b) superficie netta degli accessori indirettamente annessi all'alloggio, costituita da verande, balconi, logge terrazzi, cantinole soffitte;

c) superficie netta degli accessori indirettamente annessi all'alloggio, per la quota di competenza di ciascuno di essi sulla base della relativa caratura millesimale (volumi tecnici, androni di ingresso, scale, pianerottoli, porticati liberi, centrali termiche ed altri locali anche esterni all'alloggio e a stretto servizio della residenza, quali deposito materiali di pulizie, attrezzi di manutenzione, locali contatori, ecc.);

d) superficie da destinare ad autorimesse o posti macchina coperti di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra.

Tale superficie dovrà essere contenuta entro il 45% (quarantacinque per cento) della superficie utile abitabile. Tale limite del 45% (quarantacinque per cento) si intende non per singolo alloggio, ma riferito alla superficie complessiva dell'organismo abitativo.

Le superfici nette non residenziali di cui ai punti b), c) e d) verranno valutate ai fini della loro determinazione del prezzo massimo di cessione in misura non superiore al 60% (sessanta per cento).

Le superfici nette non residenziali di cui ai punti b) e c) saranno contenute, nel loro complesso, entro il 45% (quarantacinque per cento) della superficie utile abitabile di cui alla lettera a).

Sei mesi prima del termine di ultimazione dei lavori il cessionario dovrà predisporre ed inviare al Comune una tabella riepilogativa nella quale dovranno essere precisati:

- a) ripartizione millesimale;
- b) prezzo massimo di cessione dei singoli alloggi riferito alla data dell'ultimo bollettino ISTAT sui costi di costruzione;
- c) dimostrazione della loro determinazione secondo i criteri sopra indicati.

Detta tabella, approvata entro 45 (quarantacinque) giorni dai competenti uffici dell'amministrazione comunale, dovrà essere allegata ad ogni singolo atto di compravendita previo aggiornamento secondo i criteri di cui ai precedenti comma del presente articolo. I prezzi massimi di cessione dei singoli alloggi potranno variare, in relazione alle caratteristiche di posizionamento, di esposizione etc., tra il 10% (dieci per cento) in più o il 10% in meno rispetto all'importo determinato con i criteri di cui sopra, fermo restando il prezzo medio al metro quadrato convenzionale riferito all'intero intervento. L'obbligo di cessione degli alloggi al prezzo sopra indicato vale anche come promessa irrevocabile a favore dei terzi aventi causa dal cessionario. Il prezzo massimo di qualsiasi cessione che intervenga dopo sei mesi dall'ultimazione dei lavori sarà determinato sulla base del prezzo di cessione come sopra stabilito, aggiornato in base all'indice ISTAT sul costo della vita e diminuito per la quota non afferente al corrispettivo di concessione, di una percentuale di deprezzamento in base all'età dell'edificio e come appresso indicato:

da 0 (zero) - 5 (cinque) anni = 0% (zero per cento)

da 5 (cinque) 10 (dieci) anni = 5% (cinque per cento)

da 10 (dieci) - 20 (venti) anni = 10% (dieci per cento) da

20 (venti) - 30 (trenta) anni 20% (venti per cento) oltre

30 (trenta) anni = 30% (trenta per cento).

Tali percentuali potranno essere variate in considerazione dello stato di conservazione dell'edificio e delle eventuali opere di miglioria apportate dal proprietario.

Per quanto attiene alla determinazione del canone di locazione ed alla sua revisione periodica, si fa espresso rinvio alle norme della legge 27 luglio 1978, n. 392, ed eventuali successivi adeguamenti e modifiche.

Art. 11. Sanzioni a Carico del Cessionario per l'inosservanza degli Obblighi Stabiliti nella Convenzione e Casi di maggiore gravità in cui tale Inosservanza Comporta la Risoluzione dell'Atto di Cessione (art 35, comma 13 lettera d), della legge n. 865/1971.

Saranno applicate a carico del cessionario le seguenti sanzioni per i casi di inosservanza degli obblighi contrattuali:

- a) l'interesse annuo per tardivo pagamento del corrispettivo di cessione, sarà pari al tasso ufficiale di sconto in vigore alla data di scadenza, maggiorato di due punti;
- b) penale di Euro 50,00 (cinquanta/00) per ogni giorno di ritardo nella presentazione del progetto della costruzione che il concessionario intende realizzare rispetto al termine previsto dal precedente art. 7;
- c) Qualora il progetto di costruzione non venga approvato dai competenti uffici tecnici del Comune, la stessa penale sarà dovuta per il ritardo rispetto al termine di due mesi, da concedere per la presentazione di un secondo progetto

- e così pure nel caso occorra un terzo progetto;
- d) penale di Euro 50,00 (cinquanta/00) per ogni giorno di ritardo oltre i quindici prefissati per il ritiro della concessione edilizia come previsto all'art.7;
- e) penale di Euro 100,00 (cento/00) per ogni giorno di ritardo nell'inizio dei lavori di costruzione del fabbricato rispetto al termine previsto dal precedente art. 7 e salvo l'applicazione di quanto previsto al comma 11 dell'art. 7;
- f) penale di Euro 100,00 (cento/00) per ogni giorno di ritardo nell'ultimazione della costruzione del fabbricato rispetto al termine previsto salvo applicazione di quanto previsto al comma 11 e 12 dell'art. 7
- g) Il pagamento di tale penale non comporta l'automatica proroga del termine di ultimazione dei lavori;
- h) Nel caso di cessione o locazione di alloggio per un corrispettivo superiore di quello determinato secondo i criteri di cui all'art. 12 della presente convenzione, sarà applicata al cessionario una penalità pari a quattro volte la differenza tra il corrispettivo da richiedere in base alla presente cessione e quello effettivamente richiesto, avendosi riguardo, per quanto concerne l'ipotesi di locazione, alla durata legale del contratto;
- i) in caso di inadempienza o di inosservanza da parte del cessionario di obblighi eventualmente assunti circa la costruzione delle opere di urbanizzazione specificate nell'apposita convenzione, il Comune potrà intervenire sostitutivamente nell'esecuzione dei lavori suddetti, addebitandone le spese al cessionario e riservandosi la rivalsa sulle garanzie finanziarie da questi prestate, salvo l'applicazione di un interesse pari al tasso ufficiale di sconto e di maggiori

danni;

- j) in Caso di inosservanza da parte del cessionario dei tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nella convenzione, potrà essere ordinata la sospensione dei lavori di costruzione degli edifici fino a quando le opere di urbanizzazione non saranno state adeguate secondo le prescrizioni del Comune;
- k) in caso di inosservanza da parte del cessionario del divieto previsto dalla convenzione di cedere a terzi, senza la preventiva autorizzazione dell'amministrazione comunale, il diritto di proprietà relativa all'area non ancora edificata o parzialmente edificata, si avrà decadenza dell'atto di cessione;
- l) in Caso di inosservanza da parte del cessionario del divieto previsto dalla convenzione di cedere a terzi gli alloggi costruiti in carenza delle prescritte condizioni igienico-sanitarie, sarà applicata a carico del cessionario una penale fino al 30% (trenta per cento) del prezzo reale dell'alloggio ceduto;
- m) si avrà infine la risoluzione dell'atto di cessione nei Casi di gravi e ripetute violazioni dell'obbligo di determinare i prezzi di cessione ovvero di determinare o mantenere i canoni di locazione nella misura risultante dalla applicazione dei criteri di cui all'art. 10 della presente convenzione. La risoluzione del contratto di cessione, comporterà il ripristino della proprietà dell'area in capo al Comune che acquisterà anche la proprietà dell'eventuale costruzione già realizzata, salvo il versamento in favore del cessionario decaduto della minor somma tra lo speso ed il migliorato e previa compensazione con gli eventuali danni subiti dal Comune.

n) In caso di fallimento o di sottoposizione ad altra procedura concorsuale del cessionario (per impresa o cooperativa di produzione e lavoro), l'amministrazione potrà dichiarare la risoluzione dell'atto di cessione e sarà tenuta a corrispondere un indennizzo limitato alla minor somma tra lo speso ed il migliorato, detratte le somme già pagate da eventuali promittenti acquirenti degli alloggi.

o) Questi ultimi avranno in ogni caso diritto ad acquistare gli alloggi promessi in vendita, accollandosi anche la spesa per l'eventuale completamento dei medesimi

Art. 12. Trascrizione della convenzione

La presente convenzione sarà registrata come per legge e trascritta a cura del notaio rogante. Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 30 del D.P.R. 380/2001, si allega al presente atto sotto la lettera C) in copia conforme _____, certificato rilasciato dal Dirigente Rip. Urbanisticadi Massafra in data _____, con dichiarazione da parte di tutti i componenti che, dalla data del rilascio ad oggi, non sono intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici.

Art 13. Esecutività della Convenzione

La presente convenzione è esecutiva fin dalla stipulazione.

Art 14. Spese Contrattuali

Tutte le spese contrattuali e fiscali, inerenti e conseguenti alla stipulazione, sono a carico del cessionario che invoca tutte le agevolazioni previste dalla normativa in vigore (art. 32 del D.P.R. 29 settembre 1973 n.601).

Ai fini fiscali, le parti dichiarano che il valore della presente convenzione potrà ascendere ad euro _____ (_____).

Si omette la lettura degli allegati per espressa volontà dei comparenti, che dichiarano di ben conoscerne il contenuto.

Richiesto

ho rogato il presente atto dattiloscritto da persona di mia fiducia e completato di mia mano su _____ intere facciate, da me letto, in presenza delle testimoni, ai comparenti che, interpellati lo dichiarano in tutto conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono con i testimoni e con me Notaio alle ore _____

Firmati

COMPUTO METRICO

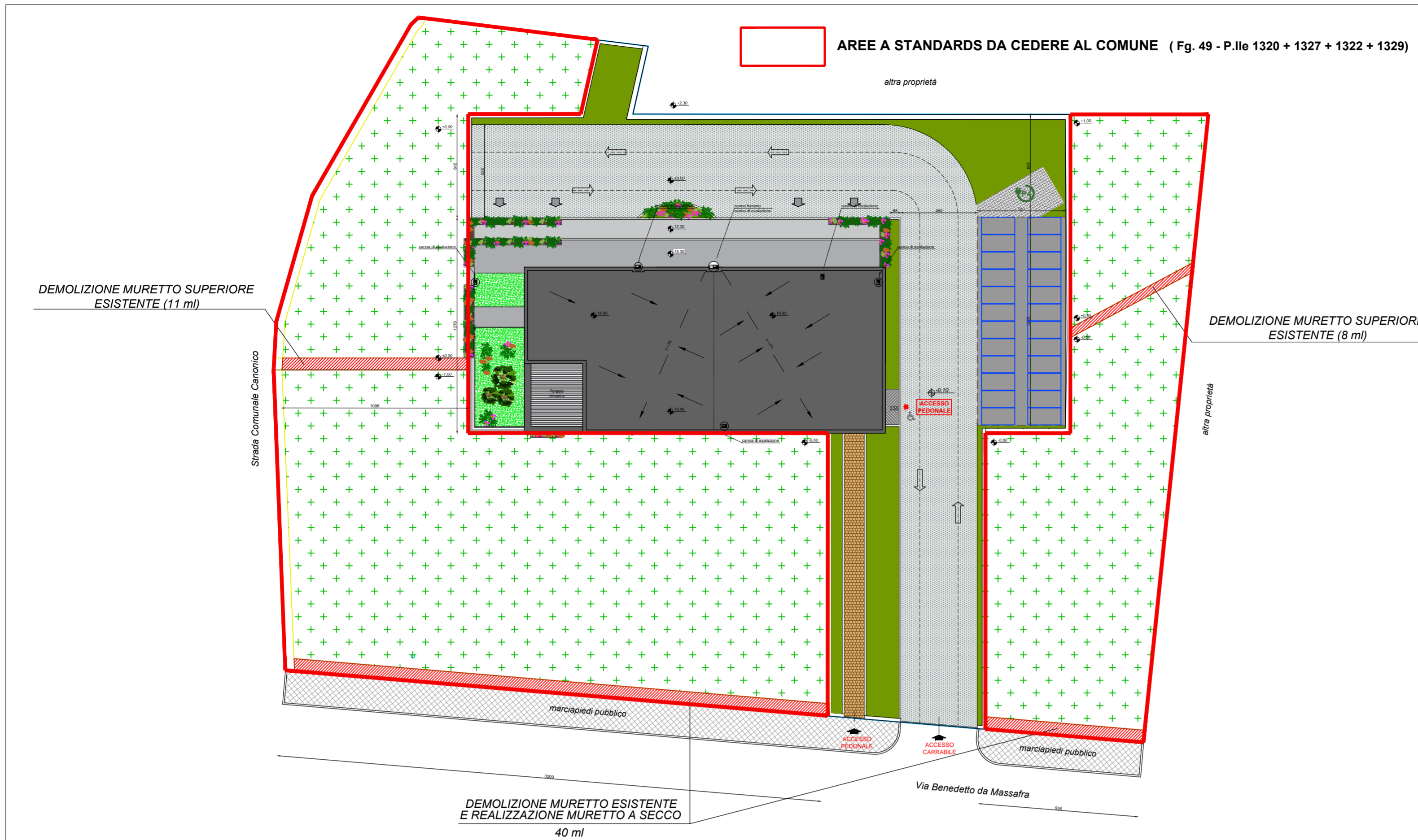
OGGETTO: Realizzazione di area a verde ad uso didattico in area a Standard da cedere al Comune

COMMITTENTE: FIN SAVE srl

Data, 02/01/2022

IL TECNICO
ing Daniele Carroccia

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO							
	LAVORI A MISURA							
1 E.002.005.a	Demolizione di muratura di tufo, pietrame di qualsiasi natura, di mattoni o mista, di qualsiasi forma e spessore. Sono compresi: l'impiego di mezzi d'opera adeguati alla mole delle ... uali opere di protezione ed il trasporto a discarica con i relativi oneri: eseguita con l'uso di piccoli mezzi meccanici DEMOLIZIONE MURATURA LATO STRADA DX DEMOLIZIONE MURATURA LATO STRADA SX DEMOLIZIONE MURATURA LATO ALTO SX	1,00 1,00 1,00	32,10 9,30 11,00	0,500 0,500 0,500	1,400 1,400 1,800	22,47 6,51 9,90		
	SOMMANO mc					38,88	65,00	2'527,20
2 E.016.002	Fornitura e posa in opera di sbruffatura eseguita su superfici piane o curve, verticali o orizzontali, all'interno degli edifici, spessore mm 5 con malta di sabbia e cemento avente ... lometria ben distribuita, compreso ogni onere e magistero occorrente per dare l'opera compiuta a perfetta regola d'arte. MURO ALTO ESISTENTE SX MURO ALTO ESISTENTE DX	1,00 1,00	11,00 8,11		1,800 2,100	19,80 17,03		
	SOMMANO mq					36,83	5,20	191,52
3 NP1	Fornitura e posa in opera di murature a secco in pietrame calcareo informe, in opera, a qualsiasi altezza. Compresa l'eventuale cernita dei blocchetti, la formazione di architravi, ... tiro in alto, l'avvicinamento al luogo di posa e quant'altro occorre per dare l'opera completa a perfetta regola d'arte. NUOVA RECINZIONE LATO STRADA NUOVA RECINZIONE LATO STRADA	1,00 1,00	32,10 9,30	0,600 0,600	1,500 1,500	28,89 8,37		
	SOMMANO m3					37,26	165,00	6'147,90
4 E.015.006.b	Fornitura e posa in di rivestimento di pareti in lastre di marmo, pietra o travertino, grezze o lucidate sul piano e nelle coste in vista, con spigolo leggermente smussato, applica ... o finito a perfetta regola d'arte. Lastre in pietra delle cave locali di Corsi cm 25x50 spessore cm 3, lisce o bisellate RIVESTIMENTO MURO ALTO SX RIVESTIMENTO MURO ALTO DX	1,00 1,00	11,00 8,11		1,800 2,100	19,80 17,03		
	SOMMANO mq					36,83	73,00	2'688,59
5 NP2	Fornitura e posa in opera di scala in legno di pino trattato, protezione anticaduta al piano di calpestio, corrimani scale in legno					2,00		
	SOMMANO cadauno					2,00	900,00	1'800,00
6 E.010.004	Fornitura e posa in opera di recinzione in grigliato elettrofuso tipo "Orsogrill" Sterope da circa 20 kg/mq zincata a caldo a norma UNI 7070/60 composta da pannelli in acciaio FE 3 ... lta cementizia per suggellare le piantane infisse e quanto altro necessario per dare il lavoro a perfetta regola d'arte. cancelletti pedonali	2,00	1,40		1,000	2,80		
	SOMMANO mq					2,80	91,50	256,20
7 np3	Fornitura e posa in opera basolato con elementi di pietra calcarea dura, coerente a grana uniforme, non geliva, resistente alla compressione e all'urto, provenienti dalle migliori ... lla certificazione di provenienza del materiale e quello di laboratorio attestante la resistenza ad usura del basolato.							
	A RIPORTARE							13'611,41



COMUNE DI MASSAFRA

OGGETTO :

**PROPOSTA PROGETTUALE PER SCOMPUTO ONERI
CONCESSORI/STANDARDS RELATIVI AL PROGETTO FINSAVE
"REALIZZAZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE
RESIDENZIALE"**

**PIANO DI ZONA 167 - 1° COMPRESORIO - MASSAFRA (TA)
N.C.T. Foglio 49 Particelle 1320 - 1322 - 1327 - 1329**

TAVOLA N°

2

TITOLO: **PROGETTO**

-PROGETTO AREE A VERDE

SCALA 1:200

-AREE DA CEDERE AL PUBBLICO ENTE

SCALA 1:200

PROGETTO :

ING. DANIELE CARROCCIA
Via Abruzzo n.1 - 74121 - Taranto
Mobile:3383251382
email: carroccia.daniele@gmail.com
PEC : daniele.carroccia@ingpec.eu

COMMITTENTE :

FIN SAVE S.R.L.
Strada Statale 7 Appia, KM.636+700
74016 - Massafra (TA)
PEC: finsavesrls@pec.it

Amm. Unico: **AVV. STEFANO MONTANARO**

DATA :

GENNAIO 2022

REVISIONE :