

SCHEMA DI CONVENZIONE TIPO

per Permesso di Costruire Convenzionato ex art. 28 bis del DPR 380/2001

disciplinante i rapporti tra il Comune di Salerno e il, nella qualità di soggetto attuatore, quale presupposto per il rilascio del/i Permesso/i di Costruire per le opere di urbanizzazione e del/i Permesso/i di Costruire per i successivi interventi edilizi nell'ambito di ristrutturazione urbanistica sito in località/via, come perimetrato nelle tavv. P2n e P3n del PUC.

L'anno duemila....., il giorno del mese di, in Salerno, presso la sede Municipale, innanzi a me Dr., senza l'intervento dei testimoni per avervi le parti d'accordo tra loro e con il mio consenso rinunziato,

TRA

1) il Sig., nato a il, Dirigente del Comune di Salerno, il quale agisce e stipula in forza dei poteri derivanti dall'art. 107 T.U. 18 agosto 2000 n. 267 e successive modifiche e integrazioni e dall'art.95 dello Statuto di tale Comune, domiciliato per la carica presso la Casa Comunale e qui rappresentante del Comune di Salerno, che dichiara di agire unicamente in nome e per conto e nell'interesse dell'Ente rappresentato né altrimenti. Lo stesso nel prosieguo del presente atto sarà nominato per brevità Comune. C.F.....P.I.;

2) il Sig.....nato a.....il.....in qualità di legale rappresentante p.f. della Società con sede legale in..... alla Via....., cod.fisc./partita iva costituita con atto n.....del.....(previamente esibito e verificato dall' Ufficiale rogante), proprietaria degli immobili siti alla località/via, riportati in Catasto del Comune di Salerno al foglio, part.lla/e n., estese complessivamente ha., titolare del Permesso di Costruire Convenzionato, di seguito definita come Soggetto attuatore

I costituiti, della cui identità personale io notaio sono certo,

PREMETTONO

- il Soggetto attuatore, in persona di, è proprietario degli immobili siti in Salerno alla via, aventi una superficie totale dimq., riportati in NCEU di Salerno con i seguenti dati:
 - N.C.T., al foglio ..., mappale n° ..., di superficie mq
 - N.C.T., al foglio ..., mappale n° ..., di superficie mq
 - N.C.T., al foglio ..., mappale n° ..., di superficie mqdei quali dichiara la piena disponibilità e, conseguentemente, di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione previa visione e sottoscrizione delle parti.
L'area è stata oggetto di rilievo celerimetrico certificato, che si allega al presente atto sotto la lettera " ", attraverso il quale l'estensione reale del lotto risulta di mq.
- Gli immobili di cui trattasi sono pervenuti al soggetto attuatore con atto del rep. n. racc. n. per notar
- I suddetti immobili sono inclusi nell'ambito di, sito in via, ricadente nella zona omogenea del vigente Piano Urbanistico Comunale (PUC), così come indicato nella tavola di Zonizzazione P2.n_2013 del vigente Piano Urbanistico Comunale, la cui Variante Parziale, approvata con delibera di Consiglio

Comunale n. 2 del 21.01.2013, è entrata in vigore il giorno 05.02.2013 in seguito alla pubblicazione del relativo avviso sul BURC n. 7 del 04.02.2013;

- per tale ambito di valgono le disposizioni contenute nell'art. delle NTA del PUC vigente;
- Nell'ambito in oggetto il PUC richiede che l'utilizzo a scopo edificatorio sia subordinato ad approvazione di specifico Piano Urbanistico Attuativo (PUA) o, in alternativa, a rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC), per l'acquisizione delle aree da destinare ad uso pubblico e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- La proprietà come meglio sopra specificata, intende effettuare l'edificazione ammessa nel suddetto ambito di intervento, come risultante dalla Richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato, presentata in data _____ al Protocollo del Comune con n. relativa al lotto/i da costruire e alle aree interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione, con allegata la documentazione di progetto, riguardante sia gli interventi privati (*in conformità a quanto elencato al modello unico della Regione Campania - approvato con Decreto Dirigenziale n. 17 del 02.04.2015 pubblicato sul BURC n. 25 del 20.04.2015*) che quelli pubblici (*in conformità a quanto disposto dal DPR 05.10.2010 n. 207 per il progetto definitivo/esecutivo*), comprensiva dello schema di convenzione;
- la Giunta Comunale, con delibera n. del, ha fornito all'Ufficio competente l'indirizzo di attivare la procedura di "monetizzazione" per le aree standard destinate alle urbanizzazioni primarie e/o secondarie (regolata dall'art. 49 delle NTA), per un'estensione di mq. circa, in conformità ai costi previsti dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 30.07.2007 (*qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, ovvero laddove non risulti possibile al privato di reperire aree libere nella zona omogenea d'intervento*).
- Sulla richiesta del/i Permesso/i di Costruire Convenzionato/i, redatta in conformità al modello unico della Regione Campania (approvato con Decreto Dirigenziale n. 17 del 02.04.2015 pubblicato sul BURC n. 25 del 20.04.2015) il Dirigente del Settore ha espresso Parere di Conformità Urbanistica ed Edilizia, su proposta del Responsabile del Procedimento prot. n. del, con atto n. del relativo al Progetto di intervento, costituito dai seguenti elaborati grafici e descrittivi:

Documentazione amministrativa:

- Richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato, redatta in conformità al modello unico della Regione Campania,
- Copia atto di proprietà degli immobili (aree e fabbricati) e/o atto di disponibilità;
- Copia titoli abilitanti (o loro riferimenti) degli edifici ricadenti nell'ambito di intervento;
- Estratto di mappa catastale con l'indicazione dei limiti di proprietà, nonché certificato catastale comprovante le relative superfici, sia Catasto terreni che Catasto Urbano;
- Dati soggetti coinvolti;
- Ricevuta di versamento dei diritti di segreteria;
- Copia del documento di identità del/i titolare/i;
- Prospetto calcolo preventivo del contributo di costruzione;
- Dichiarazione di assenso dei terzi titolari di altri diritti reali o obbligatori (*se non si ha titolarità esclusiva all'esecuzione dell'intervento*);
- Copia dei documenti d'identità dei comproprietari (*se gli eventuali comproprietari hanno sottoscritto gli elaborati allegati*);
- Modello ISTAT;

- Schema di convenzione, conforme a quello allegato al RUEC approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. del, nel quale sono precisati:
 - superficie totale delle aree da destinare ad uso pubblico, distinte per destinazione (strade, verde pubblico, ecc.), da riportare su planimetria catastale;
 - le opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la descrizione delle opere da eseguire ed i tempi della loro realizzazione rispetto agli interventi privati (cronoprogramma);
 - periodo di validità del/i Permessi di Costruire Convenzionati ed eventuali tempi di attuazione;
 - garanzie finanziarie per l' adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Pareri acquisiti

- Autorizzazione paesaggistica (*se l'area di intervento è sottoposta a tutela paesaggistica*);
- Parere igienico-sanitario (*se l'intervento comporta valutazioni tecnico-discrezionali sulla conformità alle norme igienico-sanitarie*);
- Verifica Preventiva dell'interesse archeologico – art. 95 del D.Lgs 163/2006 e smi;
- Autorizzazione relativa al vincolo idrogeologico (*se l'area oggetto di intervento è sottoposta a tutela ai sensi dell'art. 61 del D.lgs. n. 152/2006*);
- Parere preventivo di conformità antincendio (*se l'intervento è soggetto a valutazione di conformità ai sensi dell' art 3 del DPR 151/2011, in quanto comprendente attività di cui all'allegato I, categorie B e C*);

Progetto Urbanistico ed Edilizio

RELAZIONI

- Relazione illustrativa urbanistica ed edilizia, asseverata:
 - inquadramento urbanistico dell'area oggetto dell'intervento;
 - dimensionamento del progetto;
 - obiettivi, criteri e modalità esecutive degli interventi;
 - calcolo dell'incremento di carico urbanistico ex art. 56 delle NTA del PUC
 - fabbisogno di aree per servizi e loro soddisfacimento;
 - riepilogo dati metrici e destinazioni d'uso;
 - verifica della conformità del Progetto rispetto al PUC;
 - verifica dotazione parcheggi pertinenziali ex art 2 legge n. 122/1989.
- Riepilogo dati metrici e destinazioni d'uso: schemi grafici stato di fatto / progetto
- Relazione Paesaggistica, ex DPCM 12-12-05 e succ. mm. e ii., (*se l'area di intervento è sottoposta a tutela paesaggistica*);
- Studio di compatibilità idro-geologica ed indagini geologiche-tecniche e geognostiche (*se l'area di intervento ricade in area a rischio da frana o idraulico o a pericolo da frana/esondazione, così come perimetrata negli elaborati grafici allegati al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del territorio in Destra Sele*);
- Relazione previsionale di clima acustico (*se l'intervento rientra nell'ambito di applicazione della L.447/95 Art.8, co.3*) o, per gli edifici adibiti a civile abitazione autocertificazione del tecnico abilitato attestante il rispetto dei requisiti di protezione acustica in relazione alla zonizzazione acustica di riferimento (*se l'intervento rientra nell'ambito di applicazione della L.447/95 Art.8, co.3-bis*);
- Documentazione di impatto acustico (*se l'intervento rientra nell'ambito di applicazione della L.447/95 Art.8, co.4*)
- Relazione tecnica asseverata di conformità degli Impianti (elettrico, radiotelevisivo, idrico e sanitario, riscaldamento e/o raffrescamento, gas, sollevamento e protezione antincendio, ai requisiti di sicurezza del D.L. n.37/2008;
- Relazione specialistica asseverata di rispondenza alle prescrizioni in materia del consumo energetico (schede e calcoli, planimetrie, prospetti e sezioni), dalla quale si evince che gli elaborati allegati - relativi alla rispondenza delle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico riferite al: D.Lgs. 192/05, D.Lgs. 311/06, D.Lgs. 115/08, DPR

59/09 - consentono una riduzione del 10% dell'indice di prestazione energetica, per cui il progetto consente l'applicazione degli incentivi di tipo edilizio-urbanistico previsti dall'art. 239.02 del RUEC;

- Attestato di qualificazione energetica;
- Autocertificazione igienico-sanitaria (Art.20 co.1 DPR.380/2001), ovvero documentazione necessaria per il rilascio del parere igienico-sanitario (se l'intervento comporta valutazioni tecnico-discrezionali sulla conformità alle norme igienico-sanitarie);
- Autocertificazione sul riutilizzo nello stesso luogo dei materiali da scavo (se le opere comportano la produzione di materiali da scavo che saranno riutilizzati nello stesso luogo di produzione, ex art. 185, co. 1 lett.c), D.lgs. n. 152/2006);
- Dichiarazione di Conformità alle norme sull'accessibilità (art. 82 del DPR n. 380/2001);
- Asseverazione resa ai sensi dell' art 3 del DPR 151/2011, dalla quale si evince che l'autorimessa interrata e gli edifici non necessitano del parere preventivo di conformità antincendio o, in caso contrario: parere/i favorevole/i di conformità alla normativa antincendio da parte del Comando Provinciale dei VVF, sul/i fabbricato/i;
- Documentazione necessaria per il rilascio dell'autorizzazione relativa al vincolo idrogeologico (se l'area oggetto di intervento è sottoposta a tutela ai sensi dell'art. 61 del D.lgs. n. 152/2006);
- Documentazione relativa al piano di lavoro di demolizione o rimozione dell'amianto (se le opere interessano parti di edifici con presenza di fibre di amianto);
- Documentazione necessaria per la comunicazione/domanda di autorizzazione allo smaltimento delle acque di prima pioggia (se le opere previste sono sottoposte alla normativa per lo smaltimento delle acque di prima pioggia);
- Cronoprogramma interventi pubblici e privati;

STATO DI FATTO

- Stralcio del PUC, in scala 1:4.000, sul quale è evidenziato, a cura del progettista, il perimetro delle aree incluse nell'ambito di intervento del Permesso di Costruire convenzionato;
- Stralcio rilievo aerofotogrammetrico, in scala 1:2.000, aggiornato;
- Planimetria quotata dello stato di fatto in scala 1:500 della zona interessata dalla richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC) mediante rilievo celerimetrico con individuazione dei capisaldi di riferimento, delle eventuali presenze naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli di natura idrogeologica e paesaggistica;
- Documentazione fotografica degli immobili, con particolare riferimento alla zona di intervento e planimetria con coni visivi;
- Piante, prospetti e sezioni degli edifici preesistenti in scala 1:500/1:200;

PROGETTO

- Planimetria dell' area interessata, disegnata su mappa catastale aggiornata, in scala non inferiore a 1:1.000, riportante le quote planimetriche del terreno, la delimitazione dell'area interessata, i vincoli di ogni tipo e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- Planimetria di zonizzazione di progetto, in scala 1:500, indicante il/i lotto/i fondiario/i, viabilità pubblica, spazi per servizi e per verde attrezzato, spazi pubblici per sosta o parcheggio, opere di urbanizzazione secondaria;
- Planovolumetrico di progetto in scala 1:500 con l' indicazione delle aree di uso pubblico e di quelle da cedere in proprietà al Comune, nonché delle opere di sistemazione delle aree libere private;
- Planimetria generale di progetto almeno in scala 1:500;
- Sezioni di progetto e profili regolatori almeno in scala 1:500, estese a tutto l'ambito di intervento;
- Profili schematici in scala 1:500 delle sezioni trasversali dei terreni, in pendenza e non, con l'indicazione dettagliata degli sterri e dei riporti;
- Piante, prospetti e sezioni quotate del/gli edificio/i di progetto in scala 1:100;

- Pianta con verifica del rapporto aeroilluminante - Abaco degli infissi, almeno in scala 1:200;
- Calcolo analitico delle superfici e dei volumi – planimetrie in scala 1:200;
- Elaborati progettuali scritto-grafici a dimostrazione dell'utilizzo delle acque piovane per gli usi compatibili, tramite la realizzazione di appositi sistemi di raccolta, filtraggio ed erogazione integrativi (*se le opere previste sono sottoposte alla normativa per lo smaltimento delle acque di prima pioggia*);

Progetto definitivo/esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed allacciamenti

URBANIZZAZIONE PRIMARIA ED ALLACCIAMENTI

- relazione generale (*in conformità a quanto disposto dall'art. 25/34 del DPR 207/2010*);
- relazioni tecniche e relazioni specialistiche (*in conformità a quanto disposto dall'art. 2/356 del DPR 207/2010*);
- studio di impatto ambientale ove previsto dalle vigenti normative ovvero studio di fattibilità ambientale (*in conformità a quanto disposto dall'art. 27 del DPR 207/2010*);
- elaborati grafici (*in conformità a quanto disposto dall'art. 28/36 del DPR 207/2010*);
- calcoli delle strutture e degli impianti (*in conformità a quanto disposto dall'art. 29/37 del DPR 207/2010*);
- disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici (*in conformità a quanto disposto dall'art. 30 del DPR 207/2010*) oppure Piano di manutenzione dell'opera e sue parti (*in conformità a quanto disposto dall'art. 38 del DPR 207/2010*);
- piano di sicurezza e di coordinamento di cui all'art. 100 del Dlgs. 09.04.2008 n. 81, ex art. 23 del DPR 207/2010, riferito al progetto definitivo, contenente le indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza, oppure, piano di sicurezza e coordinamento riferito al progetto esecutivo (*in conformità a quanto disposto dall'art. 39 del DPR 207/2010*);
- Cronoprogramma (*in conformità a quanto disposto dall'art. 40 del DPR 207/2010*);
- elenco dei prezzi unitari ed eventuali analisi (*in conformità a quanto disposto dall'art. 32/41 del DPR 207/2010*);
- computo metrico estimativo (*in conformità a quanto disposto dall'art. 32/42 del DPR 207/2010*);
- quadro economico con l'indicazione dei costi della sicurezza desunti sulla base del documento di cui alla lettera n) (*in conformità a quanto disposto dall'art. 32/42 del DPR 207/2010*).
- Schema di contratto e Capitolato speciale d'appalto (*redatti con le modalità indicate all'art. 43 del DPR 207/2010*);

URBANIZZAZIONE SECONDARIA

- relazione generale (*in conformità a quanto disposto dall'art. 25/34 del DPR 207/2010*);
- relazioni tecniche e relazioni specialistiche (*in conformità a quanto disposto dall'art. 2/356 del DPR 207/2010*);
- studio di impatto ambientale ove previsto dalle vigenti normative ovvero studio di fattibilità ambientale (*in conformità a quanto disposto dall'art. 27 del DPR 207/2010*);
- elaborati grafici (*in conformità a quanto disposto dall'art. 28/36 del DPR 207/2010*);
- calcoli delle strutture e degli impianti (*in conformità a quanto disposto dall'art. 29/37 del DPR 207/2010*);
- disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici (*in conformità a quanto disposto dall'art. 30 del DPR 207/2010*) oppure Piano di manutenzione dell'opera e sue parti (*in conformità a quanto disposto dall'art. 38 del DPR 207/2010*);
- piano di sicurezza e di coordinamento di cui all'art. 100 del Dlgs. 09.04.2008 n. 81, ex art. 23 del DPR 207/2010, riferito al progetto definitivo, contenente le indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza, oppure, piano di sicurezza e coordinamento riferito al progetto esecutivo (*in conformità a quanto disposto dall'art. 39 del DPR 207/2010*);
- Cronoprogramma (*in conformità a quanto disposto dall'art. 40 del DPR 207/2010*);

- elenco dei prezzi unitari ed eventuali analisi (*in conformità a quanto disposto dall'art. 32/41 del DPR 207/2010*);
- computo metrico estimativo (*in conformità a quanto disposto dall'art. 32/42 del DPR 207/2010*);
- quadro economico con l'indicazione dei costi della sicurezza desunti sulla base del documento di cui alla lettera n) (*in conformità a quanto disposto dall'art. 32/42 del DPR 207/2010*).
- Schema di contratto e Capitolato speciale d'appalto (*redatti con le modalità indicate all'art. 43 del DPR 207/2010*);

Tutto quanto innanzi premesso, fra le parti come innanzi costituite, liberamente e senza riserva alcuna

si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1

Valore della premessa

La premessa, in una con gli atti in essa richiamati, forma parte integrante e sostanziale del presente contratto, da trascriversi a cura del soggetto attuatore quale presupposto per il rilascio del/i Permesso/i di Costruire per le opere di urbanizzazione e del/i Permesso/i di Costruire per i successivi interventi edilizi nel/i lotto/i fondario/i.

Inoltre, per l'affidamento e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione, si intende richiamato quanto previsto dal vigente Regolamento Comunale per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

ART. 2

Oggetto della convenzione

Il Soggetto attuatore, come in premessa costituito e rappresentato, ai fini del rilascio del/i Permesso/i di Costruire Convenzionato/i, come innanzi specificato, espressamente e senza alcuna riserva nei confronti del Comune di Salerno che accetta, si obbliga irrevocabilmente con la sottoscrizione del presente contratto:

- a) ad attuare gli interventi di trasformazione edilizia previsti dal progetto allegato alla richiesta di Permesso/i di Costruire Convenzionato/i, in conformità ai diritti edificatori e destinazioni d'uso previsti, per il quale il Dirigente del Settore ha espresso Parere di Conformità Urbanistica ed edilizia, su proposta del Responsabile del Procedimento prot. n. del, con atto n. del
- b) a corrispondere il contributo dovuto ex art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, salvo la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, e secondaria se dovute, a scomputo parziale e/o totale, secondo quanto disposto e descritto nella presente Convenzione;
- c) a realizzare a suo totale onere e spese, previo ritiro del permesso di costruire, le opere di urbanizzazione, salvo quanto disposto e descritto nelle presente Convenzione, e gli allacciamenti;
- d) a cedere gratuitamente le aree da destinare a pubblici servizi, come indicate negli elaborati di progetto, con le modalità meglio di seguito specificate.

ART. 3

Destinazione urbanistica e norme edilizie

Si dà atto che le destinazioni urbanistiche e le norme edilizie sono quelle fissate nella documentazione di progetto allegata alla richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato per il quale il Dirigente del Settore ha espresso Parere di Conformità Urbanistica ed edilizia, su proposta del Responsabile del Procedimento prot. n. del, con atto n. del, i cui indici e parametri sono i seguenti:

• Superficie territoriale dell'ambito di intervento	mq.
• Superficie fondiaria	mq.
• SLS residenziale	mq.
• SLS direzionale	mq.
• SLS terziario-commerciale	mq.
• SLS turistico-ricettivo	mq.
• SLS parcheggi pertinenziali (art. 2 L. 122/1989)	mq.
• Volume residenziale	mc.
• Volume direzionale	mc.
• Volume terziario-commerciale	mc.
• Volume industriale-artigianale	mc.
• Volume turistico-ricettivo	mc.
• IU(mq SLS/mq ST)
• IA
• parcheggi pertinenziali	mq.
• H max	mt.
• distanza minima tra fabbricati	mt.
• nuovi abitanti (SLS res.le/32,6 mq)	n.
• viabilità	mq.
• standard a verde attrezzato	mq.
• standard a parcheggio	mq.
• standard urb.ne secondaria	mq.

La superficie delle aree pubbliche da cedere (verde, parcheggio, viabilità, urb. secondaria) verrà più esattamente definita in fase di frazionamento da redigersi a cura e spese del/i soggetto/i attuatore/i.

Eventuali eccedenze non daranno corso a nessun indennizzo.

ART. 4 Norme e vincoli edilizi

Per l'edificazione saranno osservate le norme e prescrizioni specificate nel/i Permesso/i di Costruire rilasciato/i, il/i quale/i resta/no la fonte di regolamento degli interessi.

Il procedimento di formazione e rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato è quello previsto dal Capo II del Titolo II della Parte I del DPR 380/2001, e dovrà, inoltre, rispettare le norme che disciplinano i tempi ed i termini di attuazione contenuti nei successivi articoli.

Ai fini del rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione a scomuto, si fa espresso riferimento al progetto definitivo/esecutivo, redatto dal soggetto attuatore ed allegato alla richiesta di PdC (in conformità a quanto disposto dal DPR 05.10.2010 n. 207) che è soggetto alla verifica e validazione, effettuata secondo le modalità previste all'art. 112 del Codice dei Contratti e agli articoli 45, 52, 53 e 54 del DPR 207/2010. Sia la verifica che la validazione devono essere eseguite a cura e spese del soggetto attuatore (nel caso in cui non sia già stato allegato).

Le destinazioni funzionali autorizzate sono quelle che il/i Permesso/i di Costruire imprime/mono agli edifici ed immobili privati, stabilendo espressamente che i mutamenti di destinazione funzionale non autorizzati comporteranno l'applicazione delle sanzioni di cui agli artt.31 e seguenti del D.L.vo n° 380/2001.

ART.5 Rete stradale

Il Soggetto attuatore si impegna a provvedere, a propria cura e spese, alla realizzazione della rete stradale prevista dal progetto definitivo/esecutivo delle opere di urbanizzazione allegato alla richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato.

ART.6

Impianti per l'acqua potabile e per la rete antincendio

Il Soggetto attuatore si impegna a provvedere, a propria cura e spese, alla realizzazione della rete di adduzione dell'acqua all'intera area ed alla rete distributiva interna, nonché agli allacciamenti alla rete pubblica, di cui al progetto definitivo/esecutivo delle opere di urbanizzazione allegato alla richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato.

ART. 7

Fognatura

Il Soggetto attuatore si impegna a provvedere, a propria cura e spese, alla realizzazione della rete fognaria, comprese le opere occorrenti di allaccio alla rete pubblica, di cui al progetto definitivo/esecutivo delle opere di urbanizzazione allegato alla richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato.

ART. 8

Impianti del gas

Il Soggetto attuatore si impegna a provvedere, a propria cura e spese, alla realizzazione della rete del gas, di cui al progetto definitivo/esecutivo delle opere di urbanizzazione allegato alla richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato, redatto d'intesa con la Società di gestione.

ART.9

Impianti di energia elettrica e pubblica illuminazione

Il Soggetto attuatore si impegna a provvedere, a propria cura e spese, alla realizzazione della rete elettrica e degli impianti di pubblica illuminazione, di cui al progetto definitivo/esecutivo delle opere di urbanizzazione allegato alla richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato, redatto d'intesa con la Società di gestione.

ART.10

Rete telefonica

Il Soggetto attuatore si impegna a provvedere, a propria cura e spese, alla realizzazione della rete telefonica di cui al progetto definitivo/esecutivo delle opere di urbanizzazione allegato alla richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato, redatto d'intesa con la Società di gestione.

ART.11

Verde attrezzato

Il Soggetto attuatore si impegna a provvedere a propria cura e spese alla realizzazione del verde pubblico attrezzato a di cui al progetto definitivo/esecutivo delle opere di urbanizzazione allegato alla richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato.

ART.12

Parcheggi Pubblici

Il Soggetto attuatore si impegna a provvedere a propria cura e spese alla realizzazione dei par- cheggi pubblici di cui al progetto definitivo/esecutivo delle opere di urbanizzazione allegato alla richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato.

ART.13

Opere di Urbanizzazione Primaria ed Allacciamenti

Il Soggetto attuatore, si obbliga a realizzare gli allacciamenti di tutte le reti da collegarsi ai pubblici servizi esistenti, in conformità al progetto definitivo/esecutivo redatto dal soggetto attuatore ed allegato alla richiesta di PdC.

Si dà atto che la esecuzione delle opere in argomento verrà effettuata a scomputo del 50% dell'intero contributo dovuto per oneri di urbanizzazione calcolato in via presuntiva in €ed in via definitiva all'atto del rilascio dei titoli abilitanti con l'applicazione dei costi in quel momento vigenti.

E' espressamente stabilito tra le parti che il rimanente 50% dell'intero contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione, in relazione a specifiche esigenze fissate in atti della Amministrazione, può essere scomputato a fronte dell'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria anche per la parte il cui costo ecceda la quota del 50% dell'intero contributo.

A fronte dell'importo di cui sopra verranno fatte realizzare dal Soggetto attuatore opere di urbanizzazione primaria ed allacciamenti per un importo complessivo di € , come risultante dal progetto definitivo/esecutivo allegato alla richiesta di PdC, con l'applicazione dei costi vigenti al momento del rilascio del PdC.

Tale importo risulta essere superiore a quello determinato in base all'applicazione delle tabelle parametriche vigenti per il calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria ed allacciamenti, pertanto, nulla è dovuto al Comune circa il versamento di tale parte di contributo da parte del Soggetto attuatore cui compete, comunque, la completa realizzazione a sua cura e spese delle opere suddette, anche qualora lo sviluppo dei progetti esecutivi comporti un incremento del costo complessivo come sopra determinato.

Oppure

Tale importo risulta essere inferiore a quello determinato in base all'applicazione delle tabelle parametriche vigenti per il calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria ed allacciamenti, pertanto, al Comune è dovuto, da parte del soggetto attuatore, il versamento di € , quale somma rimanente dell'intero contributo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria.

Tutte le opere di urbanizzazione primaria e relative aree, di cui ai precedenti articoli da 5 a 12, saranno cedute al Comune senza corrispettivo.

Al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, il pagamento di una somma determinata in base all'applicazione delle tabelle parametriche vigenti per il calcolo degli oneri di urbanizzazione in relazione a specifiche esigenze già fissate in atti della Amministrazione.

ART.14

Opere di Urbanizzazione Secondaria

Il Soggetto attuatore ha redatto, a propria cura e spese, il progetto definitivo/esecutivo delle opere di urbanizzazione secondaria allegato alla richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato previste nell'Ambito di intervento secondo le indicazioni impartite dall'Amministrazione. *(nel caso di attrezzature e servizi in insediamenti residenziali)*

Le opere di urbanizzazione secondaria con contributo a carico del soggetto attuatore, riguardano la/e seguenti tipologie *(indicare quali)*:

- asili-nido;
- scuole materne;
- scuole dell'obbligo;
- mercati di quartiere;
- delegazioni comunali;
- edifici religiosi;
- impianti sportivi di quartiere;

- centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- aree verdi di quartiere,

e sono specificate nel progetto definitivo/esecutivo redatto dal soggetto attuatore a proprie spese e allegato alla richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato, e le relative aree saranno cedute al Comune senza corrispettivo.

Quale contributo per la realizzazione di dette opere è dovuta una somma pari al 50% del contributo per oneri di urbanizzazione determinata in base all'applicazione delle tabelle parametriche vigenti.

Si dà atto che la esecuzione delle opere in argomento verrà effettuata a scomputo del 50% dell'intero contributo dovuto per oneri di urbanizzazione calcolato in € con l'applicazione dei costi vigenti.

A fronte dell'importo di cui sopra verranno fatte realizzare dal Soggetto attuatore opere di urbanizzazione secondaria per un importo complessivo di €, come risultante dal progetto definitivo/esecutivo allegato alla richiesta di PdC, con l'applicazione dei costi vigenti al momento del rilascio del PdC.

Tale importo risulta essere superiore a quello determinato in base all'applicazione delle tabelle parametriche vigenti per il calcolo degli oneri di urbanizzazione secondaria, pertanto, nulla è dovuto al Comune circa il versamento di tale parte di contributo da parte del Soggetto attuatore cui compete, comunque, la completa realizzazione a sua cura e spese delle opere suddette, anche qualora lo sviluppo dei progetti esecutivi comporti un incremento del costo complessivo come sopra determinato.

Oppure

Tale importo risulta essere inferiore a quello determinato in base all'applicazione delle tabelle parametriche vigenti per il calcolo degli oneri di urbanizzazione secondaria, pertanto, al Comune è dovuto, da parte del soggetto attuatore, il versamento di €, quale somma rimanente dell'intero contributo dovuto per oneri di urbanizzazione secondaria.

Tutte le opere di urbanizzazione secondaria e relative aree saranno cedute al Comune senza corrispettivo.

Al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, il pagamento di una somma pari al 50% del contributo per oneri di urbanizzazione determinata in base all'applicazione delle tabelle parametriche vigenti per il calcolo degli oneri di urbanizzazione, in relazione a specifiche esigenze già fissate in atti della Amministrazione.

ART.15

Affidamento ed esecuzione opere

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sarà applicata la normativa di legge vigente al momento della sottoscrizione della presente Convenzione, nonché quanto previsto dal vigente Regolamento Comunale per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Per le opere di urbanizzazione secondaria il cui importo sia inferiore alla soglia comunitaria il soggetto attuatore del Permesso di Costruire Convenzionato ha l'obbligo di eseguire procedura negoziata senza pubblicazione di un bando di gara, con mezzi propri e con garanzia di risultato, rivolgendo l'invito ad almeno 5 (cinque) soggetti aventi i requisiti per l'esecuzione di lavori pubblici, previa redazione e approvazione del progetto definitivo/esecutivo.

Le ditte esecutrici dei lavori devono comunque possedere i requisiti per la realizzazione di lavori pubblici in relazione all'importo delle opere da eseguire secondo quanto previsto dal D.Lgs. n.163/06 e smi.

Restano fermi i criteri e le procedure di "scomputo" di cui ai successivi articoli.

ART.16

Progettazioni, verifiche e validazioni, collaudi delle opere di urbanizzazione

Il Soggetto Attuatore, al momento della presentazione del Progetto definitivo/esecutivo delle opere di urbanizzazione, deve indicare il professionista che assume il ruolo di Responsabile Unico del Procedimento per i lavori oggetto di progettazione ed esecuzione; contestualmente il professionista deve formalizzare l'accettazione dell'incarico.

Per tutte le figure professionali da impegnare per le opere di urbanizzazione da eseguirsi a cura del Soggetto Attuatore, sarà applicato quanto previsto dal vigente Regolamento Comunale per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Andranno individuati secondo le vigenti norme uno o più professionisti incaricati del collaudo in corso d'opera e finale.

Le opere verranno collaudate entro sessanta giorni dalla ultimazione dei lavori.

Le spese di collaudo sono a carico del Soggetto attuatore che si impegna a versarle al Comune in corso d'opera e/o a collaudo effettuato.

Entro trenta giorni dall'approvazione del collaudo finale si provvederà, con la sottoscrizione di apposito verbale, al trasferimento al Comune di tutte le opere di urbanizzazione oggetto del collaudo stesso.

Fino alla data del predetto verbale cederanno a carico dei costituiti gli oneri relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opere, compreso l'onere relativo all'illuminazione stradale.

Il collaudo sarà eseguito anche in corso d'opera. Ove le opere non fossero collaudate per fatti imputabili al Soggetto attuatore la P.A. procederà in conformità della normativa vigente per le Opere Pubbliche, ivi compresa l'esecuzione in danno.

ART.17

Cessione delle aree

Il Soggetto attuatore si impegna espressamente per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo:

- a) a trasferire o far conseguire il trasferimento al Comune gratuitamente delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria così come indicate nella Tav. n. allegata alla presente convenzione (all. D) ed aventi una superficie complessiva di mq.
- b) ad assoggettare a servitù di uso pubblico le aree facenti parte dei lotti fondiari come indicate nella Tav. n. allegata alla presente convenzione (all.E) ed aventi una superficie complessiva di mq. sottoposte alle relative norme del RUEC;
- c) a trasferire o far conseguire il trasferimento al Comune gratuitamente delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria reperite all'interno dell'Area di Intervento nella misura di mq. come indicate nella Tav. n. allegata alla presente convenzione (all.F) ed aventi una superficie complessiva di mq. (in alternativa), a richiesta del Comune, corrispondere, all'atto della stipula della presente, una somma non inferiore al valore di mercato di altre aree da reperire nella stessa zona omogenea.

Le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria all'interno dell'Ambito di Intervento saranno conseguite dal Comune secondo la articolazione temporale fissata nel croprogramma degli interventi.

ART.18

Scomputo oneri di urbanizzazione

La quota di contributo di cui all'art.16 del T.U. 380/2001, relativa agli oneri di urbanizzazione è di presuntivi €, che può essere scomputata come per legge, fatta salva la quota definitiva di contributo per oneri determinata in sede di rilascio dei titoli abilitanti.

Il Soggetto attuatore dichiara che il computo metrico delle opere di urbanizzazione è stato redatto sulla base del Prezzario delle Opere Pubbliche della Regione Campania vigente al momento della richiesta di permesso di costruire convenzionato.

L'affidamento dei lavori di realizzazione delle opere d'urbanizzazione ad eventuale scomputo degli oneri ex art. 16 D.P.R. 380/2001 avverrà nel rispetto delle procedure previste dal Regolamento Comunale per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Il costo di costruzione di cui all'art. 16 del T.U. 380/2001 sarà versato dal soggetto attuatore, all'atto del rilascio dei permessi di costruire per gli interventi privati.

ART.19

Tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione

I tempi di realizzazione degli interventi pubblici e di quelli privati sono strettamente connessi e, pertanto quelli di realizzazione degli interventi pubblici dovranno coincidere o essere inferiori a quelli fissati dai rispettivi titoli abilitanti per gli edifici privati.

Il Permesso di Costruire per l'intervento edilizio privato nonché quello per le opere di urbanizzazione saranno conseguiti con atti autonomi, disgiunti dalla presente convenzione.

il Soggetto attuatore potrà produrre la/e richiesta/e per il rilascio del/i titolo/i abilitante/i per gli interventi privati solo dopo aver prodotto quella/e per gli interventi pubblici.

A tal fine il Soggetto attuatore allega alla presente il cronoprogramma (all. H) di entrambi gli interventi.

Nel cronoprogramma degli interventi, i lavori per la realizzazione degli interventi privati e delle relative opere di urbanizzazione primaria, che dovranno comunque essere coordinati, potranno essere articolati temporalmente per lotti funzionali.

Si stabilisce fin da ora che il Comune non procederà al rilascio del certificato di agibilità relativo ai singoli edifici privati finché non si sarà proceduto al formale trasferimento delle aree e delle opere relative agli interventi pubblici connessi, previsti nella presente convenzione e articolati anche per lotti funzionali come previsto nel cronoprogramma dei lavori.

ART.20

Termini massimi di esecuzione e cessione

Il Soggetto attuatore, fermo restando il rispetto dei termini per l'esecuzione di cui al precedente art.19, assume altresì la obbligazione di completare e rendere agibili le opere di urbanizzazione con relativa cessione e consegna di opere, impianti ed aree, nel termine massimo di quattro anni a decorrere dalla data di stipula della presente convenzione, fermo restando i termini di inizio e di ultimazione dei lavori stabiliti nei Permessi di Costruire ed eventuali proroghe ai sensi del DL 21.06.2013 n. 69 convertito con modificazioni dalla legge 09.08.2013 n. 98.

Trascorsi i termini e i tempi previsti per la stipula dell'atto di cessione delle opere e delle aree, queste saranno acquisite nella proprietà e disponibilità del Comune con oneri a carico della parte inadempiente e senza obbligo del Comune medesimo a compensi o rimborsi di qualsiasi natura.

Trattandosi di un procedimento complesso, che comprende più procedimenti affidati alla responsabilità di diverse strutture del Comune, l'Ufficio competente coordinerà i vari responsabili dei procedimenti e svolgerà un ruolo di impulso sia nei confronti degli Uffici del Comune che nei confronti dei soggetti attuatori del/i Permesso/i di Costruire Convenzionato/i, notiziando periodicamente l'Amministrazione sullo stato di avanzamento degli interventi previsti dal/i Permesso/i di Costruire Convenzionato/i e segnalando eventuali disfunzioni nella sua/loro attuazione e sul rispetto dei tempi previsti nel cronoprogramma.

ART.21

Modalità delle cessioni delle opere e degli impianti

La cessione delle opere e degli impianti relativi alle urbanizzazioni primarie avverrà dopo che esse saranno state eseguite in conformità alle indicazioni dei progetti esecutivi

Le cessioni delle opere ed impianti saranno effettuate ad avvenuta loro ultimazione secondo i tempi ed i termini previsti rispettivamente negli articoli di riferimento.

Le aree e le opere da cedere rimarranno in custodia gratuita dei concessionari fino al momento della consegna al Comune o ad altro Ente interessato.

Per le modalità di consegna si applicheranno le procedure previste dalle vigenti norme e dal Regolamento Comunale per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

ART.22

Trasferimento delle aree ed adesione alla convenzione

Il Soggetto attuatore si obbliga ad inserire in ogni eventuale atto di trasferimento totale o parziale di immobili oggetto della presente convenzione, nonché di costituzione di diritti in favore di terzi, le clausole seguenti, da riportare nella nota di trascrizione inviando poi al Comune di Salerno copia autentica della nota stessa:

"L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza e si obbliga a rispettare tutte le clausole contenute nella convenzione stipulata con il Comune di Salerno in data e trascritta il, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali, dando atto che la stessa convenzione è relativa all'attuazione dell'Ambito di intervento"

Tale clausola dovrà essere specificamente approvata dall'acquirente ai sensi dell'art.1341 c.c., impegnandosi ad inserire la presente clausola anche negli eventuali successivi atti di trasferimento, che in mancanza saranno inopponibili al Comune.

ART.23

Inadempienze

In caso di inadempienza da parte del Soggetto attuatore di una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, il Comune, previa messa in mora, con assegnazione di un termine ad adempiere di giorni 60 (sessanta) adotterà tutti i provvedimenti sanzionatori finalizzati alla puntuale e perfetta esecuzione della presente convenzione ivi compresi la sospensione dell'esecuzione dei lavori e dei permessi di costruire o altro titolo abilitante, e potrà relativamente alle opere pubbliche o di interesse pubblico procedere d'ufficio in danno del Soggetto attuatore inadempiente previo formale preavviso di giorni 30 (trenta) ai fini della presa di possesso delle aree e prosecuzione dei lavori.

Avvenuto l'adempimento o l'esecuzione in danno, previo recupero delle spese sostenute dal Comune, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei titoli abilitanti con conseguente diritto dei concessionari di prosecuzione degli interventi.

Resta comunque subordinato il rilascio del certificato di agibilità alla perfetta adempimento di tutti gli obblighi di cui alla presente convenzione.

ART.24 Garanzie

A garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti, con la presente convenzione viene dal soggetto attuatore prestata al Comune ed in suo favore fideiussione bancaria/assicurativa n.del rilasciata da, quale primaria compagnia o istituto di credito a tanto autorizzato, per l'importo diEuro, di cui €pari al costo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed allacciamenti, €.....pari al valore di mercato delle aree per opere di urbanizzazione primaria e allacciamenti, €.....pari al valore di mercato delle aree per opere di urbanizzazione secondaria.

Le polizze fidejussorie per considerarsi idonee dovranno essere emesse da un Istituto Assicurativo o bancario incluso nell'elenco di quegli istituti autorizzati a prestare polizza fidejussoria a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri Enti pubblici, di cui al Decreto Ministeriale 18.3.83 e successive modifiche ed integrazioni, e dovranno, inoltre, contenere le seguenti clausole:

- 1) l'esclusione da parte del fideiussore di godere del beneficio della preventiva escussione dell'obbligato ai sensi dell'art.1944 C.C.;
- 2) la garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art.1944 del Codice Civile, la rinuncia all'eccezione di cui all'art.1957 comma 2 del Codice Civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune;
- 3) la fideiussione ha validità legale per tutto il periodo di vigenza della convenzione, e non può essere svincolata se non dopo l'avvenuta attestazione da parte del Comune medesimo di totale e perfetta ottemperanza da parte del soggetto attuatore di tutte le obbligazioni assunte con la convenzione stessa. In caso di maggior durata e, comunque, fino a quando il soggetto attuatore non presenti l'attestazione suddetta, lo stesso sarà tenuto al pagamento del supplemento di premio. Pertanto il mancato pagamento dei supplementi di premio non potrà essere opposto, in nessun caso, al Comune Garantito. L'importo della fideiussione può essere ridotto proporzionalmente agli obblighi adempiuti;
- 4) la dichiarazione notarile (che riporti numero della polizza e data di sottoscrizione) del procuratore della società assicuratrice che sottoscriverà la polizza stessa, circa il possesso della qualifica e poteri di firma ad impegnare la predetta società assicuratrice per il rilascio di polizze fidejussorie di importo pari o superiore all'importo garantito.

ART.25 Spese

Le spese comunque derivanti per rogiti registrazioni e quant'altro, nessuna esclusa, in conseguenza della stipula della presente convenzione saranno a carico del soggetto attuatore.

I compensi e spese varie, compresi gli oneri tributari per il rilascio delle fideiussioni di cui ai precedenti articoli sono a carico del soggetto attuatore.

Le spese di tutti gli atti di cessione previsti dal presente atto e loro conseguenti, nonché relative alla picchettazione, misurazione, frazionamenti, delle aree cedute, faranno carico al soggetto attuatore, suoi successori o aventi causa.

ART.26

Effetti della Convenzione

La presente convenzione nel mentre vincola il Soggetto attuatore fin dal momento della sua sottoscrizione per accettazione, vincolerà il Comune solo dopo l'intervenuto rilascio del/i Permesso/i di Costruire.

Richiesto io ho ricevuto il presente atto redatto su facciatee righe....., fin qui di carta da rendere legale alla contestuale presenza delle parti le quali avutene lettura e trovato conforme alla loro volontà lo sottoscrivono a margine.

**Il Comune
Attuatore**

Il Soggetto

L'Ufficiale Rogante

Le parti dichiarano, ai sensi e per gli effetti dell'art.1341 cc. di approvare espressamente le disposizioni contenute nei precedenti articoli 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 22, 23.

L'Ufficiale Rogante

**Il Comune
Attuatore**

Il Soggetto