

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
della Area PROG.____

disciplinante gli obblighi nei confronti del Comune di Salerno del Soggetto Attuatore della Superficie Integrata dell'Area PROG._n sita in località _____

.....

L'anno duemilaquindici, 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 dr., 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.t. del Soggetto Attuatore con sede legale in..... alla Via.....

PREMESSO

- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 21/01/2013 è stata approvata, ai sensi del Regolamento Urbanistico Regionale della Campania n.5/2011, la Variante Parziale al vigente Piano Urbanistico Comunale – PUC del Comune di Salerno;
- che la predetta Variante Parziale individua delle aree per la massima parte di proprietà comunale denominate “aree PROG.” oggetto di valorizzazione attraverso la localizzazione di Superfici Lorde di Solaio (QST – Quantità di Solaio Totale realizzabile), a destinazione residenziale e/o produttiva/servizi;
- che di queste “aree PROG.” la seguente area:
 - area PROG:___6;è stata inserita nel piano di alienazione degli immobili di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n° 8 del 13/03/2013, con indicazione della relativa QST e stima del relativo valore economico, limitatamente alla parte di suolo di proprietà comunale coincidente con il lotto fondiario strettamente necessario a comprendere l'area di sedime del/i fabbricato/i nonché almeno due livelli di parcheggi pertinenziali interrati in misura non superiore al minimo di legge;
- che con successiva determinazione dirigenziale n. _____ del _____ è stata disposta la alienazione dell'area PROG. n. 6 ;
- che oggetto dell' alienazione è la QST – Quantità di Solaio Totale realizzabile, comprensiva del lotto fondiario, da individuarsi in sede di Piano Urbanistico Attuativo da redigersi a cura del Soggetto Attuatore, strettamente necessario a comprendere l'area di sedime del/i fabbricato/i nonché almeno due livelli di parcheggi pertinenziali interrati in misura non superiore al minimo di legge;
- che per quanto attiene la Area PROG.____ all'esito delle predette procedure è risultato assegnatario il Soggetto Attuatore _____
- che, pertanto, il Soggetto Attuatore, come prima indicato, è abilitato a procedere all'attuazione

dell'Area PROG.____ in quanto aggiudicatario della procedura di evidenza pubblica prima indicata;

- che parte integrante e sostanziale della procedura di alienazione è costituita dalla “Scheda Urbanistica” della Area PROG.____, ove sono indicati:
 - la scheda di PUC relativa all'Area PROG.____;
 - la individuazione planimetrica e catastale delle aree di proprietà comunale;
 - la “superficie integrata” di proprietà comunale, quale parte dell'area PROG.____, ove ubicare le superfici fondiari e gli standard indotti dall'intervento in sede di PUA;
 - la QST realizzabile distinta per destinazione d'uso;
 - gli oneri connessi alla attuazione della Area PROG.____;
- che la Giunta Municipale con atto n°..... del..... ha adottato il Piano Urbanistico – Attuativo dell'Area PROG.____, costituito dai seguenti elaborati grafici e descrittivi:
 - a) copia atto di acquisto della QST dell'Area PROG.____ e relativo lotto fondiario;
 - b) stralcio rilievo aerofotogrammetrico, in scala 1:2.000, aggiornato;
 - c) planimetria quotata dello stato di fatto almeno in scala 1: 500 della zona interessata dal PUA con l'individuazione delle curve di livello e dei capisaldi di riferimento, delle presenze naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli di natura idrogeologica e paesaggistica;
 - d) documentazione fotografica degli immobili, con indicazione in planimetria dei punti di scatto
 - e) planimetria di zonizzazione di progetto, in scala 1:500, indicante lotti fondiari, viabilità pubblica, spazi per servizi e per verde attrezzato, spazi pubblici per sosta o parcheggio, opere di urbanizzazione secondaria;
 - f) planovolumetrico di progetto in scala 1:500 con l'indicazione delle aree di uso pubblico e di quelle da rimanere in proprietà al Comune, nonché l'indicazione delle opere di sistemazione delle aree libere private;
 - g) 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;
 - h) sezioni e profili in scala 1:500, con l'indicazione delle tipologie edilizie (in scala 1:200 queste ultime), con relative destinazioni d'uso dei vari livelli, eventuale indicazione dei materiali, e con le prescrizioni necessarie e la corrispondenza del progetto alle esigenze ambientali e morfologiche.
 - i) profili schematici in scala 1:500 delle sezioni trasversali dei terreni, in pendenza e non, con l'indicazione dettagliata degli sterri e dei riporti.
 - j) progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed allacciamenti, con previsione dei costi di realizzazione ed elaborati grafici almeno in scala 1:500 con particolari costruttivi almeno in scala 1:200;.
 - k) schema degli impianti tecnici (acquedotto, gas, fognatura, energia elettrica e rete telefonica), nonché delle modalità di allacciamento alle reti pubbliche;
 - l) schizzi, abbozzi, rendering individuanti gli elementi caratteristici dello spazio urbano, con particolare riferimento a quello pubblico.
 - m) Relazione illustrativa:
 - inquadramento urbanistico dell'area oggetto del Piano;
 - dimensionamento del Piano;
 - obiettivi, criteri e modalità esecutive degli interventi;
 - fabbisogno di aree per servizi e loro soddisfacimento;
 - verifica della conformità del Piano rispetto al PUC.
 - n) Norme tecniche di attuazione, recanti l'indicazione:
 - del rapporto di copertura per ogni lotto di superficie netta edificabile;
 - delle distanze, dai confini e tra gli edifici, e delle altezze consentite;
 - delle caratteristiche architettoniche e formali dell'insediamento;
 - dei materiali e delle finiture utilizzabili;
 - delle misure da adottare per la mitigazione ambientale degli interventi progettati;
 - o) relazione geologica particolareggiata ed indagini geologiche-tecniche e geognostiche,
 - p) relazione relativa alla rumorosità ambientale in coerenza con le “Linee guida regionali”(D.G.R.C n°2436/2003);
 - q) schema di convenzione 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 Piano non superiore a dieci anni ed eventuali tempi di attuazione;
 - garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;

- che il PUA, adottato è stato trasmesso alla Provincia per eventuali osservazioni ed è stato depositato presso la Casa comunale per trenta giorni;
- che è stato garantito il rispetto degli strumenti di partecipazione procedimentale stabiliti dalla normativa vigente in quanto
- che la Giunta Municipale, esaminate le osservazioni e/o le opposizioni formulate, con delibera n°.....del.....ha approvato il PUA dando espressamente atto della sua conformità al PUC;
- che con decreto sindacale n°.....del..... il PUA approvato è stato pubblicato sul bollettino ufficiale della regione Campania n°..... del.....ed è entrato in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione;
- che il PUA ha/non ha comportato la modifica degli Atti di Programmazione degli interventi;

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.

ART. 2

Oggetto della presente Convenzione

Oggetto della presente Convenzione Urbanistica è la attuazione della Superficie Integrata dell'“Area PROG.____” individuata dal Piano Urbanistico Comunale come da ultimo variato con deliberazione di Consiglio Comunale n.2 del 21/01/2013.

Il Soggetto Attuatore, come in premessa costituito e rappresentato, al fine dell'attuazione della Superficie Integrata dell'Area PROG.____, come innanzi specificata, espressamente e senza alcuna riserva nei confronti del Comune di Salerno che accetta, si obbliga irrevocabilmente con la sottoscrizione del presente contratto:

- a) a realizzare quanto previsto dalla “Scheda Urbanistica” posta a base delle procedure di alienazione e specificato nel PUA redatto a cura del Soggetto Attuatore entrato in vigore il ___/___/2013;
- b) a realizzare le opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento privato, ivi incluse le sistemazioni stradali nonché gli standard indotti dallo stesso intervento in misura non inferiore al minimo, quali rilevabili dalla scheda urbanistica e a fare realizzare a suo totale onere e spese le eventuali opere di urbanizzazione secondaria, come specificate nel PUA;
- c) a corrispondere il contributo dovuto ex art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, salvo la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo parziale e/o totale;
- d) a corrispondere il “contributo aggiuntivo” a quello dovuto ex art. 16 D.P.R. 380/2001, così come fissato nella deliberazione di Giunta Comunale n.241 del 23/02/2007, e pari al 50% del contributo dovuto per oneri di urbanizzazione.

ART. 3

Destinazione urbanistica e norme edilizie

Si dà atto che le destinazioni urbanistiche e le norme edilizie sono quelle fissate nel PUA come in premessa approvato i cui indici e parametri sono i seguenti:

- superficie fondiaria
- SLS residenziale
- SLS direzionale
- SLS terziario-commerciale

- SLS turistico-ricettivo
- volume residenziale
- volume direzionale
- volume terziario-commerciale
- volume turistico-ricettivo
- IU(mq SLS/mq ST)
- parcheggi pertinenziali
- H max fissata nelle tavole del PUA
- distanza minima tra fabbricati
- nuovi abitanti (SLS res.le/32,6 mq)
- standard a verde attrezzato
- standard a parcheggio
- standard di urbanizzazioni secondarie
- aree private oggetto di uso pubblico

ART. 4

Norme e vincoli edilizi

I titoli abilitanti (PdC, DIA, Provvedimento Unico) seguiranno le ordinarie disposizioni vigenti in materia.

Le destinazioni funzionali che i titoli imprimono agli edifici ed immobili privati non potranno essere mutate per almeno dieci anni decorrenti dalla data di rilascio dei relativi certificati di agibilità, stabilendo espressamente che i mutamenti di destinazione funzionale non autorizzati comporteranno l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 31 e seguenti del D..Lvo n.380/2001 e smi.

ART.5

Opere di Urbanizzazione primaria

Le opere di urbanizzazione primaria connesse all'intervento sono quelle previste nel PUA, di seguito specificate, e per le quali il Soggetto Attuatore si impegna alla redazione dei progetti definitivi/esecutivi delle opere.

ART.6

Rete stradale

Il Soggetto attuatore si impegna a provvedere, a propria cura e spese, alla realizzazione della rete stradale prevista nel PUA, di cui al progetto preliminare, redatto a sue spese, approvato dal Comune ed agli atti del PUA.

ART.7

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 preliminare, redatto, a sue spese, d'intesa con la Società di gestione, approvato dal Comune ed agli atti del PUA.

ART. 8

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 preliminare, redatto a sue spese, approvato dal Comune ed agli atti del PUA.

ART. 9

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 preliminare, redatto a sue spese, d'intesa con la Società di gestione, approvato dal Comune ed agli atti del PUA.

ART.10

Impianti di energia elettrica e pubblica illuminazione

Il Soggetto attuatore si impegna a provvedere, a propria cura e spese, alla realizzazione della rete elettrica di cui al progetto preliminare, redatto a sue spese, d'intesa con la Società di gestione, approvato dal Comune ed agli atti del PUA.

Il Soggetto attuatore si impegna, altresì, a provvedere, a propria cura e spese, alla realizzazione della rete elettrica e degli impianti di pubblica illuminazione, di cui al progetto preliminare, redatto a sue spese, approvato dal Comune ed agli atti del PUA.

ART.11

Rete telefonica

Il Soggetto attuatore si impegna a provvedere, a propria cura e spese, alla realizzazione della rete telefonica di cui al progetto preliminare, redatto, a sue spese, d'intesa con la Società di gestione, approvato dal Comune ed agli atti del PUA.

ART.12

Verde attrezzato

Il Soggetto attuatore si impegna a provvedere a propria cura e spese alla realizzazione del verde pubblico attrezzato di cui al progetto preliminare, redatto a sue spese, approvato dal Comune ed allegato agli atti del PUA.

ART.13

Parcheggi Pubblici

Il Soggetto attuatore si impegna a provvedere a propria cura e spese alla realizzazione dei parcheggi pubblici di cui al progetto preliminare, redatto a sue spese, approvato dal Comune ed agli atti del PUA.

ART.14

Opere di Urbanizzazione Primaria ed Allacciamenti

Il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare le opere di urbanizzazione primaria nonché a realizzare gli allacciamenti di tutte le reti da collegarsi ai pubblici servizi esistenti.

Per le opere di urbanizzazione primaria il cui importo sia inferiore alla soglia comunitaria trova applicazione il comma **2 bis all'art. 16 del TU Edilizia** (DPR 380/2001) così come introdotto dall'art. 45 comma 1 del DL 201/2011 convertito nella L.214/2011 che così dispone: "*Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle **opere di urbanizzazione primaria** di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28 comma 1 lett. c), del D. Lgs. 12 aprile 2006 n. 163, **funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il D. Lgs. 12 aprile 2006 n. 163.***"

Ove l'importo delle opere di urbanizzazione da eseguire fosse di rilevanza comunitaria resta fermo quanto disposto dall'art.32, co.1, lettera g del Codice dei Contratti Pubblici, con l'indizione della gara, in procedura aperta o ristretta, sulla base di un progetto preliminare che l'Ente può richiedere al titolare del permesso, con possibilità da parte dello stesso di svolgere funzione di stazione appaltante.

In questo caso, configurandosi la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri come appalto di lavori pubblici, le ditte esecutrici dei lavori devono possedere i requisiti per la realizzazione di lavori pubblici in relazione all'importo delle opere da eseguire secondo quanto

previsto dalla normativa sui lavori pubblici.

Il soggetto Attuatore dell'intervento dovrà attestare in maniera idonea l'avvenuto espletamento di cui sopra, ad affidamento concluso, con dichiarazione ai sensi del DPR n.445/2000 di avvenuta esecuzione della procedura, accompagnata da idonea documentazione illustrativa della stessa.

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 base al progetto preliminare, ed in via definitiva quale risulterà dai computi metrici estimativi facenti parte dei progetti definitivi/esecutivi all'atto del rilascio dei titoli abilitanti con l'applicazione dei costi in quel momento vigenti. Ove tale importo risulti essere superiore a quello determinato in base all'applicazione delle tabelle parametriche vigenti per il calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria ed allacciamenti, nulla sarà 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.

Tutte le opere di urbanizzazione primaria saranno cedute al Comune senza corrispettivo.

ART.15

Collaudi

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, la Direzione dei Lavori dovrà essere affidata dal Soggetto Attuatore ad un professionista abilitato il cui nominativo dovrà essere comunicato al Comune prima dell'inizio dei lavori unitamente a quello della ditta o delle ditte esecutrici.

Il Comune individuerà 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.

Per tutto quanto non stabilito dalla presente convenzione, in merito all'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria, si applicheranno le norme vigenti per la realizzazione delle opere pubbliche nonché il "Regolamento per la esecuzione delle opere pubbliche a scomputo degli oneri di urbanizzazione" approvato dal Consiglio Comunale.

ART.16

Tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione primaria

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 Soggetto attuatore potrà produrre le richieste per il rilascio dei titoli abilitanti per gli interventi privati solo dopo aver prodotto quelle per gli interventi pubblici.

A tal fine il Soggetto attuatore allegnerà alla Convenzione Urbanistica il cronoprogramma 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 opere relative agli

interventi pubblici connessi, previsti nella presente convenzione e articolati anche per lotti funzionali come previsto nel cronoprogramma dei lavori.

ART.17

Scomputo oneri di urbanizzazione

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

Il Soggetto attuatore si impegna, altresì, ad elaborare il progetto definitivo/esecutivo ed il computo metrico delle opere di urbanizzazione primaria sulla base del Prezzario delle Opere Pubbliche della Regione Campania vigente al momento del rilascio dei titoli abilitanti.

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 o altro titolo abilitante.

ART.18

Opere di Urbanizzazione Secondaria

Il Soggetto Attuatore ha redatto, a propria cura e spese, il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione secondaria connesse all'intervento, secondo le indicazioni di cui alla "Scheda Urbanistica" con relativi allegati che costituisce parte integrante e sostanziale della procedura di alienazione.

Le opere di urbanizzazione secondaria, con contributo a carico del soggetto attuatore, riguardano le seguenti tipologie:

.....

come specificate nel progetto preliminare redatto dal soggetto attuatore a proprie spese e agli atti del PUA.

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 nonché una somma per *contributo aggiuntivo* pari ad un ulteriore 50% del contributo dovuto per oneri.

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 nonché a scomputo del *contributo aggiuntivo* di € pari ad un ulteriore 50% del contributo dovuto per oneri. A fronte dell'importo di cui sopra verranno fatte realizzare dal Soggetto attuatore opere di urbanizzazione secondaria per un importo complessivo di € , calcolato in questa fase in via presuntiva, così come risultante dal progetto preliminare agli atti del PUA ed in via definitiva quale risulterà dai computi metrici estimativi facenti parte dei progetti esecutivi. 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.

Per le opere di urbanizzazione secondaria il cui importo sia inferiore alla soglia comunitaria il soggetto attuatore del PUA 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.

Configurandosi la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri come appalto di lavori pubblici, le ditte esecutrici dei lavori devono possedere i requisiti per la realizzazione di lavori pubblici in relazione all'importo delle opere da eseguire secondo quanto previsto dalla normativa sui lavori pubblici.

Ove l'importo delle opere di urbanizzazione da eseguire fosse di rilevanza comunitaria resta fermo quanto disposto dall'art.32, co.1, lettera g del Codice dei Contratti Pubblici, con l'indizione della gara, in procedura aperta o ristretta, sulla base di un progetto preliminare che l'Ente può richiedere al titolare del permesso, con possibilità da parte dello stesso di svolgere funzione di stazione appaltante.

Tutte le opere di urbanizzazione secondaria saranno cedute al Comune senza corrispettivo. Al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta 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 nonché una somma per *contributo aggiuntivo* pari ad un ulteriore 50% del contributo dovuto per oneri, in relazione a specifiche esigenze già fissate in atti della Amministrazione o nei provvedimenti di adozione e approvazione del PUA.

ART.19

Contributo per urbanizzazione aggiuntivo all'art. 16 D.P.R. 380/2001

Oltre al contributo dovuto ex art. 16 D.P.R. 380/2001, è posto a carico del Soggetto Attuatore un contributo aggiuntivo, pari al 50% degli oneri di urbanizzazione, determinato tenuto conto dell'entità insediativa, dei contestuali oneri obbligatori di urbanizzazione primaria.

E' espressamente stabilito tra le parti che il contributo aggiuntivo potrà 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 per oneri di urbanizzazione.

ART.20

Individuazione lotto fondiario

Il PUA individua il/i lotto/i fondiario/i strettamente necessario/i a comprendere l'area di sedime del/i fabbricato/i nonché almeno due livelli di parcheggi pertinenziali interrati in misura non superiore al minimo di legge, all'interno della "superficie integrata" costituita dagli stessi lotti fondiari e dalle aree destinate a standard indotti dall'intervento.

Cedono a carico del Soggetto Attuatore tutti gli oneri e le procedure catastali connesse alla individuazione del lotto o dei lotti fondiari.

ART.21

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 ed impianti, nel termine massimo di cinque anni a decorrere dalla data di stipula della presente convenzione, fermo restando la validità del PUA fissata in dieci anni.

Trascorsi i termini e i tempi previsti per la stipula dell'atto di cessione delle opere, 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.

ART.22

Modalità delle cessioni delle opere e degli impianti

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

Le cessioni delle opere ed impianti saranno effettuate ad avvenuta loro ultimazione secondo i tempi ed i termini previsti dal crono programma.

Le opere da cedere rimarranno in custodia gratuita del Soggetto Attuatore fino al momento della consegna al Comune o ad altro Ente interessato.

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

Art.23

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 Urbanistica, 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’Area PROG._____”.

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.24

Inadempienze

Nella Convenzione Urbanistica sarà previsto quanto segue in relazione alle eventuali inadempienze del Soggetto Attuatore:

“In caso di inadempienza da parte del Soggetto Attuatore ad una qualsiasi delle clausole della presente Convenzione Urbanistica, 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.25

A garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti, in sede di stipula della Convenzione Urbanistica il Soggetto Attuatore presterà al Comune ed in suo favore fideiussione rilasciata da primaria compagnia o istituto di credito a tanto autorizzato, per l’importo corrispondente:

- a. al costo delle opere di urbanizzazione primaria ed allacciamenti,
- b. al costo delle opere di urbanizzazione secondaria.

Le polizze fideiussorie per considerarsi idonee dovranno essere emesse da un Istituto Assicurativo o bancario incluso nell’elenco di quegli istituti autorizzati a prestare polizza fideiussoria 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. e la rinuncia all’eccezione di cui all’art.1957 comma 2 del C.C.;
- 2) l’operatività della garanzia e l’obbligo dell’istituto fideiussore a pagare l’importo dovuto entro il termine massimo di giorni 15 (quindici) dal ricevimento della semplice richiesta scritta del Comune;
- 3) la fideiussione avrà validità legale per tutto il periodo di vigenza della convenzione, e non potrà 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 Garante. 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 fideiussorie di importo pari o superiore all’importo garantito.

ART.26

Spese e obblighi ulteriori

Le spese comunque derivanti per rogiti registrazioni e quanto altro, nessuna esclusa, saranno a carico del soggetto attuatore.

Cedono a carico del Soggetto Attuatore tutti gli adempimenti e oneri inerenti la predisposizione e l'approvazione degli atti catastali di individuazione del lotto o dei lotti fondiari.

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, nonché relative alla picchettazione, misurazione, frazionamenti, delle aree cedute, faranno carico al soggetto attuatore, suoi successori o aventi causa.

ART.27

Effetti della Convenzione

La presente Convenzione vincola il Soggetto Attuatore fin dal momento della sua sottoscrizione per accettazione, al momento della stipula del Contratto di Aggiudicazione.

Richiesto io _____ ho ricevuto il presente atto redatto su facciate _____ e 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

Il Soggetto Attuatore

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 14, 15, 16, 17, 18, 19, 24 e 25.

Il Comune

Il Soggetto Attuatore

L'Ufficiale Rogante