

Regione Campania
COMUNE DI SALERNO
Località Picarielli

SUBCOMPARTO CR_53a

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Soggetto attuatore:

IRNO *s.r.l.*

AMBRA
società cooperativa

FEBBRAIO 2014

Elaborato:

DOC11

REV.01

Titolo:

Schema di convenzione

Progettazione Urbanistica e Architettonica:

Ing. Gennaro Di Giacomo
Arch. Angelo Viscido
Ing. Giuseppe Casilli
Arch. Giustino Di Cunzolo
Arch. Raffaello Lascaleia
Arch. Roberta Grandis
Arch. Giuseppina Silvestri

Progetto Impianti e Urbanizzazioni:

CSTecna servizi di ingegneria
Ing. Pietro Benesatto
Ing. Roberta Di Giuda

Geologo:

Dr. Geol. Rosario Lambiase

Collaboratori:

Arch. Luigi Valentini
Arch. Fabio Pietropinto
Geom. Daniele Plaitano
Geom. Luca Sessa

SCHEMA DI CONVENZIONE

disciplinante i rapporti tra il Comune di Salerno e la Consortile Irno, società a responsabilità limitata, quale soggetto attuatore del Piano Urbanistico Attuativo relativo all'area sita in località Picarielli, costituente subcomparto CR_53a ricadente nel Comparto di PUC ATR_53_sub_a L'anno duemilatredici, 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, a ciò autorizzato con delibera di G.M. n.....del.....(allegata sub A), 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) l'ing. Gennaro Di Giacomo nato a Salerno il 19.04.1939 in qualità di legale rappresentante p.t. della Consortile Irno, società a responsabilità limitata (nel prosieguo detta parte, per brevità, sarà denominata "soggetto attuatore") con sede legale in Salerno alla Via P. Del Pezzo n. 52 costituita con atto notar G. Monica Rep. n 40898 del 09.12.2002 (allegato all'elaborato DOC 2) ed operante in conformità allo Statuto consortile (allegato sub C), nonché munito di Procura Speciale (giusto atto allegato sub D) della società cooperativa Ambra, con sede legale in Salerno, alla via P. Del Pezzo n. 52, che ha abilitato il procuratore speciale ad intervenire nel presente atto per assumere in nome e per conto della mandante gli obblighi ad essa spettanti in attuazione della presente convenzione ; nonché munito di atto d'obbligo della società Gexim srl per quanto riferito al successivo art. 5 (allegato sub E)

PREMESSO

- che il Soggetto attuatore dichiara di essere costituito con le modalità e finalità contenute negli atti richiamati in epigrafe (allegati sub B e sub C), nonché di essere munito di procura speciale sub D) , nel rispetto delle condizioni previste dall'art. 27 della L.R.C. n. 16/2004, in termini di rappresentanza totalitaria dei proprietari d'immobili ricadenti nel perimetro del comparto;
 - che il Soggetto attuatore, in virtù dei titoli di proprietà e/o disponibilità vantati, rappresenta il 100% del complessivo valore imponibile, accertato ai fini dell'imposta comunale, degli immobili ricadenti nel comparto;
 - che i predetti immobili rappresentano anche il 100% delle quote edificatorie complessive attribuite al comparto dagli indici di trasformazione edilizia previsti dal PUC e dal PUA (come da Tabella dei diritti edificatori allegata sub F);
 - che per le aree interessate, già ricomprese nel comparto ex ERP 13 e poi ATR 53 del PUC, risulta applicabile l'art. 166.02 delle NTA, che espressamente recita : " E' facoltà del Consiglio Comunale applicare la procedura del Comparto edificatorio di seguito disciplinata ai piani e programmi in itinere riportati nel PUC, sia come PUA adottati sia come interventi diretti, fermo restando che laddove gli indici, i parametri e le dotazioni di standard già fissati dallo strumento generale per i predetti piani attuativi non subiscano variazioni la nuova procedura non costituisce variante al PUC; ove tali variazioni si verificano, andranno rispettati i criteri e le modalità generali della trasformazione urbanistica previsti dal PUC " ;
 - che, in forza dell'art. 169 della NTA, la disciplina del subcomparto in fase attuativa risulta scandita come segue
- 169.03. *L'articolazione del Comparto in Sub-comparti consiste nella suddivisione del Comparto prefigurato dal PUC in parti distinte, oggetto ognuna di un PUA a cura di un soggetto attuatore ;*

- 169.04. L'articolazione in sub-comparti è consentita in presenza di comparti di notevoli dimensioni e con proprietà frazionata, ove risulti garantito l'equilibrio urbanistico complessivo del Comparto e sia dimostrata dal soggetto proponente il rifiuto o l'inerzia degli altri proprietari degli immobili ricadenti nel Comparto. La dimensione del sub-comparto deve interessare parti significative di territorio al fine di garantire un' adeguata valenza urbanistica dell'intervento ;
- 169.05. E' in facoltà dell'Amministrazione sollecitare mediante l'attivazione di opportune forme partecipative la formulazione contestuale delle proposte di PUA per gli altri sub-comparti rientranti nell'originario perimetro del Comparto, al fine coordinare le previsioni di assetto urbanistico delle aree interessate. E' comunque consentita l'approvazione anche non contestuale dei PUA per i singoli sub-comparti. Resta altresì ferma la facoltà dell'Amministrazione, ricorrendone i presupposti, di procedere d'Ufficio ;
- 169.06. I meccanismi di attuazione del Sub-comparto sono gli stessi previsti per i Comparti ;
- 169.07. La suddivisione del Comparto in Sub-comparti può essere proposta dai soggetti proponenti in forma di procedimento preliminare di PUA ove è dimostrata la possibilità di realizzazione attraverso il Sub-comparto un idoneo ed equilibrato assetto urbanistico dell'intero Comparto ;
- 169.08. La proposta preliminare dell'articolazione di un Comparto in Sub-comparti deve essere approvata dalla Giunta Comunale ;

• che il Consiglio Comunale con delibera n. 70 del 29.12.2010, ha disposto:

1. Di prendere atto della intervenuta inefficacia degli Accordi di Programma sottoscritti in data 15.05.2003 e ratificati con deliberazione di Consiglio Comunale n.22 del 17.05.2003 e della impossibilità di proseguire nel procedimento urbanistico attivato dai predetti Accordi ;
2. Di affermare la necessità, oltre che la opportunità, di attuare le previsioni del Piano Urbanistico Comunale inerenti l'area in argomento, considerato che nel PUC sono recepite le previsioni quantitative dei Programmi, conservando l'impostazione generale del vigente PUC, comprensiva del recepimento degli "interventi in itinere" compresi nel Piano stesso, In quanto armonizzati all'interno del complessivo assetto delineato dal PUC ;
3. Di disporre la applicazione all'area del disposto dell'art. 166.02 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUC, al fine di dare compiuta attuazione alle previsioni quantitative del medesimo ;

• che la Giunta Comunale, con atto n. 645 del 18 luglio 2012, ha approvato, sulla scorta della favorevole istruttoria dell'ufficio, la proposta preliminare di PUA, che prevede l'articolazione del comparto già ERP 13 in due sub comparti attuativi ;

• che la Giunta Comunale, con atto n.....del....., ha adottato il PUA relativo al sub comparto CR_53a, corredato dei seguenti elaborati :

- a) copia atto di proprietà degli immobili (aree e fabbricati) e/o atto di disponibilità;
- b) copia titoli abilitanti (o loro riferimenti) degli edifici ricadenti nel comparto;
- c) estratto di mappa catastale con l'indicazione dei limiti di proprietà, nonché certificato catastale comprovante le relative superfici, sia Catasto terreni che Catasto Urbano;
- d) stralcio del PUC, in scala 1:4.000, sul quale deve essere evidenziato, a cura del progettista, il perimetro delle aree incluse nel PUA;
- e) stralcio rilievo aerofotogrammetrico, in scala 1:2.000, aggiornato;
- f) planimetria quotata dello stato di fatto almeno in scala 1: 500 della zona interessata dal Piano di lottizzazione 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;
- g) documentazione fotografica degli immobili, con indicazione in planimetria dei punti di scatto
- h) 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;
- i) 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 con l' indicazione delle opere di sistemazione delle aree libere private;

j) 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.

k) profili schematici in scala 1:500 delle sezioni trasversali dei terreni, in pendenza e non, con l'indicazione dettagliata degli sterri e dei riporti.

l) 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;

m) schema degli impianti tecnici (acquedotto, gas, fognatura, energia elettrica e rete telefonica), nonché delle modalità di allacciamento alle reti pubbliche;

n) schizzi, abbozzi, rendering individuanti gli elementi caratteristici dello spazio urbano, con particolare riferimento a quello pubblico.

o) relazione illustrativa, contenente, altresì la Tabella dei parametri dimensionali urbanistico-architettonici di progetto, nonché le norme urbanistiche - edilizie per la buona esecuzione dell'intervento edilizio;

p) relazione geologica particolareggiata ed indagini geologiche-tecniche e geognostiche,

q) relazione relativa alla rumorosità ambientale in coerenza con le "Linee guida regionali"(D.G.R.C n°2436/2003);

r) 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, pertanto, il Soggetto attuatore, considerato che il presente PUA prevede un unico comparto attuativo, è abilitato a procedere all'attuazione del comparto;

- che ai sensi dell'art. 168.01 delle NTA, la convenzione disciplina compiutamente i rapporti tra i soggetti proprietari degli immobili inclusi nel comparto e/o i loro aventi causa, ed il Comune. Essa, in particolare, prevede:

a) l'individuazione e la cessione gratuita al Comune delle opere di urbanizzazione primaria e delle relative aree nelle AT;

b) l'individuazione e la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nelle AT;

c) l'assunzione degli oneri relativi alla realizzazione di quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria;

d) l'obbligo ad eseguire tutte le opere previste, pubbliche e private, nell'arco temporale concordato in relazione all'entità dell'intervento e, comunque, compreso tra i tre e i cinque anni;

e) la cessione gratuita delle AS e AV, AT_ERP e AT_PIP se comprese nel comparto, considerato che l'edificazione delle AT_ERP concorre alla aliquota di legge di ERP rispetto al dimensionamento residenziale generale del PUC;

f) le garanzie finanziarie per l'adempimento degli oneri derivanti dalla convenzione;

- che gli immobili rappresentati dal soggetto attuatore hanno una superficie di 46.208 mq., riportata in NCEU di Salerno con i seguenti dati:

Intestazione	Foglio	Particella	Superficie Catastale	Superficie in Proprietà	Superficie Rilevata in CR_53a
			mq	mq	mq
IRNO srl	27	1015	2500	2500	2.641
IRNO srl	27	1018	1.100	1.100	1.162
IRNO srl	27	1020	150	150	158
IRNO srl	27	1022	685	685	503
IRNO srl	27	1248	578	578	425
IRNO srl	27	1250	1.774	1.774	1.302
IRNO srl	27	1253	527	527	490
IRNO srl	27	1255	7.783	7.783	7.246
IRNO srl	27	1244	6	6	6
IRNO srl	27	1237	10.696	10.696	10.313
IRNO srl	27	840	8.083	8.083	7.793
IRNO srl	27	1242	4.769	4.769	4.598
AMBRA Soc. Coop.	27	1132	771	771	718
AMBRA Soc. Coop.	27	1199	246	246	181
AMBRA Soc. Coop.	27	1201	56	56	42
AMBRA Soc. Coop.	27	1203	178	178	130
AMBRA Soc. Coop.	27	1133	396	396	369
AMBRA Soc. Coop.	27	1113	746	746	718
AMBRA Soc. Coop.	27	1204	74	74	69
Consortile IRNO srl	27	1265	5	5	5
Consortile IRNO srl	27	1263	6.948	6.948	7.339
TOTALI			48.071	48.071	46.208

- che il procedimento di approvazione del PUA si è sviluppato in conformità alle previsioni dell'art. 10 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio n. 5 del 4 agosto 2011, emanato dal Presidente della Giunta regionale e pubblicato sul BURC n. 53 dell'8 agosto 2011 ;
- che il PUA non ha comportato la modifica degli Atti di Programmazione degli interventi;
- che il PUA approvato e' stato pubblicato sul BURC n.....del.....e sul sito web del Comune ;

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

Il Soggetto attuatore, Consortile Irno s.r.l., come in premessa costituito e rappresentato, in attuazione del PUA, 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 PUA, in conformità ai diritti edificatori e destinazioni d'uso previsti ;
- b) a corrispondere il contributo dovuto ex art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, salvo la realizzazione di opere a scomputo parziale e/o totale, previa autorizzazione del Comune;

- c) a fare realizzare a suo totale onere e spese le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e gli allacciamenti ;
- d) a corrispondere un contributo aggiuntivo a quello dovuto ex art. 16 D.P.R. 380/2001, destinato ad una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria e determinato in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti del PUA, nei termini di seguito specificati;
- e) a cedere gratuitamente le aree da destinare a pubblici servizi, come indicate dal PUA, con le modalità meglio di seguito specificate;
- f) a cedere gratuitamente le aree destinate ad Edilizia Residenziale Pubblica (AT_ex ERP_13_sub_a) oggetto di una zonizzazione preliminare (cfr. elab. URB7_rev 01).

ART. 3

Destinazione urbanistica e norme edilizie

Le parti danno 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 Territoriale Complessiva del Sub-Comparto (ST)		mq. 46.409,00
di cui:		
• Superficie Area per Edilizia Residenziale Pubblica (AT_ex ERP_13_sub_a)		mq. 11.879,00
costituita da:		
- Superficie fondiaria	mq. 2.846,00	
- Standard	mq. 5.450,00	
- Viabilità	mq. 2.996,00	
- Attraversamento fluviale	mq. 102,00	
- Verde di rispetto ambientale	mq. 485,00	
• Superficie Area di Trasformazione sub_a (ATR_53_sub_a) oggetto di intervento		mq. 34.530,00
costituita da:		
- Superficie fondiaria	mq. 8.345,00	
- Standard	mq. 23.605,00	
- Viabilità	mq. 2.580,00	
• Superficie Fondiaria totale in ATR_53_sub_a - n° 6 lotti (elab.URB 6_rev 01)		mq. 8.345,00
di cui: Lotto fondiario 1 – (fabbricato H)	mq. 1.645,00	
Lotto fondiario 2 – (fabbricato A + B)	mq. 2.190,00	
Lotto fondiario 3 – (fabbricato C)	mq. 1.120,00	
Lotto fondiario 4 – (fabbricato E)	mq. 970,00	
Lotto fondiario 5 – (fabbricato F)	mq. 1.195,00	
Lotto fondiario 6 – (fabbricato G)	mq. 1.225,00	
• Superficie Fondiaria di uso pubblico in ATR_53_sub_a (elab.URB 11_rev 01)		mq. 5.700,00
• Superficie Fondiaria di uso privato in ATR_53_sub_a (elab.URB 11_rev 01)		mq. 2.645,00
• Superficie Lorda di Solaio (SLS) (elab.ER 6)		mq. 19.771,24
di cui: SLS residenziale	mq. 14.827,66	
SLS direzionale-commerciale	mq. 4.943,58	
• Volume vuoto per pieno fuori terra (elab.ER 6)		mc. 63.963,27
di cui: Volume residenziale	mc. 44.482,97	
Volume direzionale-commerciale	mc. 19.480,30	
• Superficie parcheggi pertinenziali interrati (elab. ER 1– ER 6)		mq 7.247,95
• Indice Urbanistico (IU) (elab. ER 6)	(mq SLS/mq ST)	0,426
• Indice delle Alberature (IA) (elab. EPA 3_rev 01)	(n./ha S.T.)	43,47
• Altezza massima dei fabbricati (elab. URB 10_rev 01)		mt. 40,00
• Distanza urbanistica minima tra fabbricati (elab. URB 9_rev 01)	≥	mt. 10,00
• Nuovi abitanti (SLS res.le/32,6 mq) (elab. URB 8_rev 01)		n. 454,84
• Standard a verde attrezzato in ATR_53_sub_a (da cedere al Comune - elab. URB 8_rev 01)	mq.	9.935,00
• Standard a parcheggio in ATR_53_sub_a (da cedere al Comune - elab. URB 8_rev 01)	mq.	3.355,00
• Standard urb.ne secondaria in ATR_53_sub_a (da cedere al Comune - elab. URB 8_rev 01)	mq.	10.315,00

- **Viabilità e percorsi pedonali in ATR_53_sub_a** (da cedere al Comune - elab. URB 8_rev 01)mq. **2.580,00**

ART. 4

Norme e vincoli edilizi

Per l'edificazione saranno osservate le norme e prescrizioni specificate nel PUA approvato.

I titoli abilitanti (PdC, DIA, Provvedimento Unico) seguiranno le ordinarie disposizioni vigenti in materia e dovranno, inoltre, rispettare le norme che disciplinano i tempi ed i termini di attuazione contenuti nei successivi articoli.

Le destinazioni funzionali che il PUA imprime 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'artt.31 e seguenti del D..Lvo n° 380.

ART.5

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 della presente convenzione. Rientra fra detti obblighi anche la realizzazione della rete stradale al servizio del previsto intervento ERP sulle aree all'uopo da cedersi al Comune. E' ricompresa negli obblighi posti a carico del soggetto attuatore anche la realizzazione, in ambito perimetrale esterno al subcomparto, di una strada di collegamento alla via Pietro del Pezzo, in conformità al progetto preliminare agli atti del PUA , con cessione delle relative aree interessate (di proprietà della "Ambra Società Cooperativa", censite in NCT del Comune di Salerno al fg. 35 con p.lle nn. 1756, 1758 ed in NCEU al fg. 35 con p.lla n. 1696), in proprietà del Comune di Salerno.

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

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

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

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 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.10

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.11

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.12

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.13

Opere di Urbanizzazione Primaria ed Allacciamenti

Il Soggetto attuatore, si obbliga a redigere i progetti esecutivi e a far realizzare le opere di urbanizzazione primaria di cui ai precedenti articoli da 5 a 12 nonché a realizzare gli allacciamenti di tutte le reti da collegarsi ai pubblici servizi esistenti. 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 € 2.177.558,86 ed in via definitiva all'atto del rilascio dei titoli abilitanti con l'applicazione dei costi in quel momento vigenti. A fronte dell'importo di cui sopra (€ 1.088.779,43) verranno fatte realizzare dal Soggetto attuatore opere di urbanizzazione primaria ed allacciamenti per un importo complessivo di € 3.577.381,64, calcolato in questa fase in via presuntiva, 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.

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

ART.14

Opere di Urbanizzazione Secondaria

Il Soggetto attuatore ha redatto, a propria cura e spese, il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione secondaria previste nell'Area di Trasformazione, specificate nel progetto preliminare redatto dal soggetto attuatore e agli atti del PUA, e le relative aree e attrezzature saranno cedute al Comune senza corrispettivo.

Lo stesso si obbliga, altresì, a redigere i progetti definitivi/esecutivi ed a realizzare le relative opere in conformità agli atti del PUA.

Il progetto prevede la realizzazione, per l'Area di Trasformazione, di aree a verde pubblico attrezzato a parco a tema fluviale e di un asilo-nido, come specificato nel progetto preliminare redatto dal soggetto attuatore a proprie spese e agli atti del PUA.

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 € 2.177.558,86 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 € 1.088.779,43 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 € 1.337.129,81, 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 che il soggetto attuatore si impegna a redigere.

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.

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

ART.15

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* per opere di urbanizzazione secondaria, pari al 50% degli oneri di urbanizzazione, determinato tenuto conto dell'entità insediativa, dei contestuali oneri obbligatori di urbanizzazione primaria, degli obblighi di cessione gratuita di aree in favore del Comune.

E' espressamente stabilito tra le parti che il *contributo aggiuntivo* verrà scomputato a fronte dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria ed allacciamenti, anche per la parte il cui costo ecceda la quota del 50% dell'intero contributo per oneri di urbanizzazione.

ART.15_bis

Affidamento 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.

Per le opere di urbanizzazione secondaria, per le quali il soggetto attuatore del PUA si propone per la realizzazione, essendo l'importo di realizzazione 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, previa redazione e presentazione del Progetto Definitivo.

La procedura di validazione avrà luogo sul progetto definitivo-esecutivo prima della approvazione del progetto per la sua cantierizzazione.

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;

I soggetti attuatori degli interventi che ricadono nel campo di applicazione della normativa in tema di opere e lavori pubblici devono dichiarare in sede di sottoscrizione della Convenzione, ai sensi del DPR n.445/2000, che per la realizzazione delle urbanizzazioni secondarie verrà seguita la idonea procedura di realizzazione e che ad affidamento dei lavori concluso sarà presentata idonea dichiarazione, sempre ai sensi del DPR n.445/2000, di avvenuta esecuzione della procedura,

accompagnata da idonea documentazione illustrativa della stessa.
maniera idonea l'avvenuto espletamento di cui al secondo comma:
Restano fermi i criteri e le procedure di "scomputo" di cui agli articoli precedenti e successivi.

ART.16 Collaudi

Per le medesime opere, la Direzione dei Lavori dovrà essere affidata 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.

L'Amministrazione con proprio atto nominerà uno o più tecnici incaricati del collaudo in corso d'opera e finale delle opere di urbanizzazione eseguite dal soggetto attuatore.

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 e secondaria, si applicheranno le norme vigenti per la realizzazione delle opere pubbliche.

ART.17 Cessione delle aree

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

1. a trasferire al Comune gratuitamente le aree per le opere di urbanizzazione primaria così come indicate nella Tav. la URB 8_rev 01, così come indicate nella Tav. la URB 8_rev 01;

2. ad assoggettare a servitù di uso pubblico le aree facenti parte dei lotti fondiari sottoposte alle norme di cui all'art. 124 del RUEC, così come indicate nella Tav. la URB 8_rev 01 e URB 11_rev 01;

3. a trasferire al Comune gratuitamente le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria all'interno dell'Area di Trasformazione, così come indicate nella Tav. la URB 8_rev 01;

4. a trasferire al Comune gratuitamente le aree per la realizzazione dell'intervento di Edilizia Residenziale Pubblica (AT_ex ERP_13_sub_a) oggetto di una zonizzazione preliminare (cfr. elab. URB7_rev 01).

5. a trasferire al Comune gratuitamente le aree per la realizzazione, in ambito perimetrale esterno al subcomparto, di una strada di collegamento alla via Pietro del Pezzo, in conformità al progetto preliminare agli atti del PUA

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, comprensiva del contributo aggiuntivo di cui al precedente art. 15, è di presuntivi EURO 3.266.338,29, 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 si impegna, altresì, ad elaborare il progetto ed il computo metrico delle opere di urbanizzazione sulla base del Prezzario delle Opere Pubbliche della Regione Campania vigente al momento del rilascio dei titoli abilitanti.

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 D.Lgs. 163/2006, se ed in quanto applicabili.

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.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 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 allega alla presente il cronoprogramma (all. P) 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 delle OO.PP. di cui al precedente art.19 assume altresì l'obbligazione di completare e rendere agibili le opere di urbanizzazione con relativa cessione e consegna di opere, impianti ed aree, 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 e delle aree, queste saranno acquisite di diritto 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, il Servizio Trasformazioni Urbanistiche 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 PUA, notiziando periodicamente l'Amministrazione sullo stato di avanzamento degli interventi previsti dal PUA e segnalando eventuali disfunzioni nella sua 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 e secondarie 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 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 ai precedenti articoli.

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’Area di Trasformazione....., ricadente nel Comparto Edificatorio.....”.

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 ad 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 adempienza di tutti gli obblighi di cui alla presente convenzione.

ART.24

Garanzie

A garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti, dal soggetto attuatore con la presente convenzione viene prestata al Comune ed in suo favore fideiussione 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, secondaria ed allacciamenti.

Detto importo risulta essere superiore a quello degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti ex art. 16 DPR 380/2001 incrementato del 40%, così come previsto dall’art. 118.02 del RUEC.

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 fideiussorie 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

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.

Le parti, preso atto dell'informativa ricevuta ai sensi del Decreto Legislativo 30.06.2003 n. 196, prestano il proprio consenso al trattamento dei dati in relazione al presente atto.

Le parti mi esonerano dalla lettura di quanto allegato.

Io Notaio ho letto il presente atto ai costituiti che lo approvano e lo sottoscrivono alle ore

Il Comune

Il Soggetto Attuatore

L'Ufficiale Rogante