

**SCHEMA DI ATTO INTEGRATIVO  
ALLA CONVENZIONE URBANISTICA DEL 25-01-2017**

**disciplinante i rapporti tra il Comune di Salerno e la Società GEXIM S.r.l., quale soggetto attuatore del Piano Urbanistico Attuativo relativo all'area sita in località Picarielli, Via Rescigno, coincidente con il Comparto di PUC contraddistinto con la sigla CR\_20.**

**E RETROCESSIONE DI AREE  
REPUBBLICA ITALIANA**

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,

SONO PRESENTI

**"COMUNE DI SALERNO"**

Con sede legale in detta città alla via Roma, codice fiscale 80000330656, qui rappresentato da

Dal ....., 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. ....;

**GEXIM S.r.l.**

con sede in Napoli, Piazza Giovanni Amendola n. 13, capitale sociale euro 77.469,00 interamente versato, iscritta nel Registro delle Imprese di Napoli con numero di iscrizione (coincidente con il codice fiscale e partita IVA): 06848650633, REA n.529348, legalmente rappresentata dall'Amministratore Delegato arch.Michele Furnari, nato a Napoli il 30 giugno 1961, domiciliato per la carica presso la indicata sede sociale, al presente autorizzato giusta delibera consiliare adottata in data 6 novembre 2017, iscritta al Registro delle Imprese di Napoli il 15 novembre 2017 al n.prot.159867; (nel prosieguo detta parte, per brevità, sarà denominata "soggetto attuatore"), che lo hanno abilitato ad assumere in loro nome e conto le obbligazioni disciplinate dal presente atto.

Io notaio sono certo dell'identità personale delle parti, i quali

**PREMETTONO**

- che con delibera di G.C. n. 949 del 30.11.2012 veniva approvato il PUA in oggetto;
- che in data 25 gennaio 2017 Rep. 56703 – Racc. 23343 con atto a rogito notar Giuseppe Monica, trascritto a Salerno il 3 febbraio 2017 ai n.ri 4698/3635, veniva stipulata Convenzione Urbanistica con il Comune di Salerno, regolante l'attuazione degli interventi previsti in PUA (~~trascrizione ai RR.II. di Salerno il 3 febbraio 2017 ai nn. 4698/3635~~);
- Che in data 30/01/2018 la Società GEXIM S.r.l., in ottemperanza alla predetta convenzione, trasferiva con atto a rogito Notaio Giuseppe Monica rep. 57418 Racc. 23913, al Comune di Salerno, la proprietà delle aree identificate in catasto terreni al foglio 27, part.ile 1472, 1503, 1481, 1477,1497, 1479, 1486, 1483, 1476, 1489, 1501, 1478, 1490, 1485, 1496, 1471, 1482, 1475, 1488, 1502 e diritti pari a 3272/3600 in proprietà delle aree identificate in catasto terreni al foglio 27, part.ile 1104 e 1495. Dette aree sono relative agli standard indotti e standard esterni di Comparto e precisamente: URB I – URB II – AV\_49 – AV\_48 – AS \_ 259 – AS\_225;
- Che in data 21 novembre 2017 con atto a rogito notar G.Monica Rep. 57258 – Racc. 23775 la Società GEXIM S.r.l. acquisiva dal Comune di Salerno con procedura di asta pubblica la piena proprietà, con i correlati diritti edificatori dei terreni identificati in catasto al foglio 27, part.ile 147, 1461,1467,1469
- Che alla luce del citato atto di trasferimento la società GEXIM S.r.l. dispone di 6.612,03 mq di SLS dei diritti edificatori previsti dal PUA in epigrafe;
- Che la società Gexim S.r.l. in qualità di soggetto attuatore e ai sensi dell'art. 26 della suddetta Convenzione urbanistica, in attuazione del Regolamento regionale del 4 agosto 2011 n.5 art. 12 comma 12, 13, 16, ha

proceduto all'attivazione delle procedure espropriative giuste comunicazioni del 10-10-2017 prot. n. 168504 e del 16-11-2017 prot. N. 192444, con emanazione da parte del Comune di Salerno, Servizio Espropri e Esecuzioni dei decreti di esproprio a citarsi a favore della Gexim;

- Che a seguito di tali acquisizioni, il Soggetto Attuatore rappresenta la quota pari a 1000/1000 del complessivo valore imponibile, accertato ai fini dell'imposta comunale, degli immobili ricadenti nel comparto e che i predetti immobili rappresentano anche il 1000/1000 delle quote edificatorie complessive attribuite al comparto dagli indici di trasformazione edilizia previsti dal PUC e dal PUA;

\* che, quindi, gli immobili rappresentati dal soggetto attuatore hanno ad oggi una superficie di metri quadrati millesettecentosettantanove (mq.1.779), riportata nel catasto del Comune di Salerno con i seguenti dati:

\*Catasto Terreni del detto Comune al:

- **foglio 27, particella 1787**, ente urbano, are 17.79;

\* Catasto Fabbricati al:

- - **foglio 27, particella 1787**, via Picarielli snc, area urbana, mq.1.779.

precisandosi ai fini catastali che quest'ultima p.lla

-in catasto terreni, deriva dalla soppressione delle p.lle 93, 1467, 1469, 1474, 1480, 1491, 1492, 1493, 1494, 1498, 1499, 1504, 1505, 1506, 1509, 1510 e 1511 giusta tipo mappale prot. SA 0232422 del 20 dicembre 2019;

-in catasto fabbricati, deriva dalla demolizione della p.lla 93 subalterni 1, 3, 4, 5, 6 e 7, giusta demolizione totale del 10 marzo 2020 protocollo n. SA0035566 in atti dall'11 marzo 2020 (n. 7295.1/2020)

In ordine alle sopraindicate sopresse particelle si precisa che:

\*\*la p.lla **1474** deriva dalla originaria p.lla **147** giusta frazionamento del **14.12.2017** prot.n. SA0318613;

\*\*la p.lla **1480** deriva dalla p.lla **1099** giusta frazionamento del **14.12.2017** prot.n.

SA0318613 innanzi citato; la p.lla 1099, a sua volta, deriva dalla p.lla **1029** giusta variazione del **22.10.2010** prot.n. SA0540021; la p.lla 1029, a sua volta, deriva dalla

originaria p.lla **169** giusta frazionamento del **19.04.2005** prot.n. SA0122250;

\*\*le p.lle **1498** e **1499** derivano dalla p.lla **1106** giusta frazionamento del **14.12.2017** prot.n. SA0318613 innanzi citato; la p.lla 1106, a sua volta, deriva dalla p.lla **1072** giusta frazionamento del **26.4.2011** prot.n. SA0243568; la p.lla 1072, a sua volta deriva dalla p.lla **1039** giusta tipo mappale del **23.5.2008** prot.n. SA0245406; la p.lla 1039, a sua volta, deriva dalla p.lla **893** giusta frazionamento del **19.04.2005** prot.n. SA0122250; la p.lla 893, a sua volta deriva dalla originaria p.lla **707** giusta frazionamento del **5.11.2004** prot.n. SA0016895;

\*\*la p.lla **1504** deriva dalla p.lla **1461** giusta frazionamento del **14.12.2017** prot.n. SA0318613 innanzi citato; la p.lla 1461, a sua volta deriva dalla p.lla **539** giusta frazionamento del **5.04.2017** prot.n. SA0076215; la p.lla 539, a sua volta, deriva dalla p.lla **181** giusta frazionamento del **6.11.1978** prot.n. **93.1/1978**;

\*\*la p.lla **1509** (catasto terreni) deriva dalla p.lla **93** (catasto terreni) giusta frazionamento del **17.01.2018** prot.n. SA0012391;

\*\*le p.lle **1510** e **1511** derivano dalla p.lla **1473** giusta frazionamento del **14.02.2018** prot.n. SA0037577; la p.lla 1473, a sua volta deriva dalla originaria p.lla **147** giusta frazionamento del **14.12.2017** prot.n. SA0318613 innanzi citato;

\*\*la p.lla **1467** deriva dalla p.lla **145** giusta frazionamento del **31.07.2017** prot.n. SA0178000;

\*\* la p.lla **1469** deriva dalla p.lla **681** giusta frazionamento del **31.07.2017** prot.n. SA0178000 innanzi citato, la p.lla 681 a sua volta deriva dalla p.lla 94, giusta frazionamento del **21.05.1986** n. 3484 ;

\*\* le p.lle **1491, 1492, 1493, 1494** derivano dalla p.lla **1104** giusta frazionamento del **14.12.2017** prot.n. SA0318613 innanzi citato; la p.lla 1104, a sua volta, deriva dalla p.lla **92**, giusta frazionamento del **26.4.2011** prot.n. SA0243568, innanzi citato;

\*\* le p.lle **1505** e **1506** derivano dalla p.lla **1471** giusta frazionamento del **14.12.2017** prot.n. SA0318613 innanzi citato; la p.lla 1471, a sua volta deriva dalla p.lla **77** giusta tipo mappale del **15.11.2017** prot.n. SA0270729;

\*\*la p.lla **1509** (catasto fabbricati) e la **p.lla 93 sub.7** (catasto fabbricati) derivano dalla soppressione

della p.lla **93 sub.2** (catasto fabbricati) in forza di variazione del **23.01.2018** prot.n. SA0018074;

- Le suddette originarie particelle sono pervenute al Soggetto Attuatore in forza dei seguenti titoli:
  - **per quanto alle originarie p.lla 1474, 1510 e 1511** (tutte ex p.lla 147), **alla p.lla 1504** (ex p.lla 1461 ex p.lla 181), **alla p.lla 1469** (ex p.lla 681) ed **alla p.lla 1467** (ex p.lla 145), **in forza del citato** atto di compravendita a rogito notar G.Monica del 21 novembre 2017, Rep.n. 57258 Racc.n. 23775;
  - **per quanto alle originarie p.lla 1498 e 1499** (ex p.lla 707) ed **alla p.lla 1480** (ex p.lla 169), in forza di atto di compravendita a rogito notar A. Fiore del 9 luglio 1998, Rep.n. 2446 Racc.n.679, trascritto a Salerno l'8 agosto 1998 ai numeri 24389 – 1970;
  - **per quanto alle originarie p.lla 1505 e 1506 (entrambe ex p.lla 77 con subalterni)**, **con i relativi diritti alla corte p.lla 1491, 1492, 1493 e 1494** (tutte ex p.lla 1104 già p.lla 92), **in forza di** atto di compravendita a rogito Notar A.Fiore del 17 novembre 1999, Rep.n. 3891, trascritto a Salerno il 16 dicembre 1999 ai n.ri 36912/27875;
  - **per quanto alle originarie p.lla 1509** (ex p.lla 93 C.T.), **p.lla 93 sub.7** (ex p.lla 93 sub.2) e **p.lla 93 sub.5**, **con i relativi diritti alla corte p.lla 1491, 1492, 1493 e 1494** (tutte ex p.lla 1104), **in forza di** atto di compravendita a rogito notar G.Monica del 27 luglio 2017, Rep.n. 57064 Racc.n. 23643, trascritto il 1° agosto 2017 ai numeri 30559 – 23631;
  - **per quanto alle originarie p.lla 93 sub.1 e p.lla 93 sub. 6 con i relativi diritti alla corte p.lla 1491, 1492, 1493 e 1494** (tutte ex p.lla 1104):

-----**per diritti pari a 28/30**: atto di compravendita a rogito notar G.Monica del 9 ottobre 2017, Rep.n. 57163 Racc.n. 23719, trascritto a Salerno il 12 ottobre 2017 ai numeri 38602-29819,

-----**per diritti pari a 2/30**: decreto di esproprio del Comune di Salerno del 3 ottobre 2018, Rep.n. 8/2018, trascritto a Salerno il 26 ottobre 2018 ai numeri 41111-31646;

**- per quanto alla originaria p.lla 93 sub. 4 con i relativi diritti alla corte p.lla 1491, 1492, 1493 e 1494** (tutte ex p.lla 1104):

---- **per diritti pari a 2/3**: atto di compravendita a rogito notar G.Monica del 6 dicembre 2017, Rep.n. 57304, trascritto a Salerno il 12 dicembre 2017 ai numeri 47060-36055;

----**per diritti pari ad 1/3**: decreto di esproprio del Comune di Salerno del 3 ottobre 2018, Rep.n. 8/2018, trascritto a Salerno il 26 ottobre 2018 ai numeri 41113-31648;

**---per quanto alla originaria p.lla 93 sub. 3 con i relativi diritti alla corte p.lla 1491, 1492, 1493 e 1494** (tutte ex p.lla 1104):

----**per diritti pari a 17/18**: atto di permuta di bene presente con bene futuro a rogito notar G.Monica del 15 settembre 2017, Rep.n. 57128, trascritto a Salerno il 26 settembre 2017 ai numeri 35926-27738;

---- **per diritti pari a 1/18**: decreto di esproprio del Comune di Salerno del 3 ottobre 2018, Rep.n. 8/2018, sopra citato;

- che il soggetto Attuatore in data 13/10/2020, prot. n.0163231, ha provveduto a richiedere alla PA, ai sensi delle NTA vigenti, la valutazione di una proposta di monetizzazione di una porzione delle aree standard destinate a parcheggio al fine di provvedere alla risoluzione delle problematiche connesse alla sopravvenuta richiesta, da parte dell'ENEL, di una nuova cabina elettrica per il fabbisogno delle utenze residenziali su area fondiaria;
- che la proposta di monetizzazione è stata favorevolmente accolta con Delibera di G.C. n. 242 del 19/11/2020;
- Che con prot. 192938 del 26/11/2020 è stata richiesta Variante al PUA assentita con..... per le citate richieste dell'Ente gestore della distribuzione elettrica per le sopraggiunte esigenze collegate al posizionamento della suddetta cabina ENEL su area fondiaria. Pertanto la Gexim Srl, con monetizzazione degli standard, dovrà acquisire in retrocessione dal Comune di Salerno le

aree distinte in catasto dalle p.lle 1472 e 1503 (parte) oggetto del trasferimento di cui al citato atto G.Monica del 30 gennaio 2018, per una superficie complessiva di mq.366; di tale consistenza, la porzione di mq.37, identificata dalla p.lla ....., e di cui oltre, sarà destinata a cabina Enel; mentre la restante parte ricadrà in area fondiaria;

- A tal fine in data .....con prot. .... è stato acquisito all’Agenzia delle Entrate frazionamento catastale in virtù del quale la particella 1503, di are 5.31, ha generato le seguenti particelle
  - -- foglio 27, particella -----. mq. 37;
  - -- foglio 27, particella -----. mq. 148.
  - -- foglio 27, particella -----. mq. 346, la quale ultima non sarà oggetto della suddetta retrocessione.

\* ai fini dell’esatta individuazione dell’oggetto della variante si fa riferimento ai seguenti allegati ( già acquisiti agli atti del Comune) :

- PA3 REV1 – Zonizzazione PUA approvato;
- PA4 REV1 – Uso del suolo PUA approvato;
- Tavola RV – Relazione di variante;
- Tavola V1 – Monetizzazione;
- Tavola V2 – Progetto variante PUA;
- Tavole V3 – Progetto variante PUA – Uso del suolo;
- Tavola V4 – Progetto variante PUA – Cabina ENEL su area fondiaria.

- Che pertanto il lotto fondiario, in seguito alla Variante PUA e al netto dell’area da cedere all’ENEL per la CABINA, è pari ad una superficie totale di mq. (1779,00+329) = 2.108,00 e che è costituito dalle part.lle 1787 (di mq. 1.779) e ..... ( di mq. 329);

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**

##### **VARIANTE URBANISTICA**

Le parti si danno atto che a seguito della richiesta dell’Ente gestore della distribuzione elettrica, per sopraggiunte esigenze collegate al posizionamento della cabina ENEL, la Gexim Srl ha dovuto presentare con prot. 192938 del 26/11/2020 una variante urbanistica al PUA approvato, con conseguente monetizzazione degli standard relativi alle sole Urbanizzazioni primarie interne al Comparto, per un importo di euro 54.900,00 (366mq x 150,00€/mq) , procedendosi alla conseguente retrocessione da parte del Comune e di cui al successivo art.8.

Tale variante alle opere di urbanizzazione primaria interne al Comparto, comporta lo stralcio delle relative opere di urbanizzazione primarie a farsi, per cui l’importo originario del progetto definitivo esecutivo pari ad euro 998.937,81 viene diminuito di euro 47.107,99 restando in appalto un importo totale di euro 951.829,82 coma da tabella allegata **(all. C)**. L’importo così calcolato resta superiore agli oneri tabellari e, pertanto, resta inalterato lo scomputo degli oneri già previsto **(all.D)**.

Restano confermate tutte le altre previsioni della Convenzione stipulata in data 25-01-2017, ivi compresi gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, al raccordo esterno con la via Rescigno e agli allacciamenti previsti ricadenti nel contiguo Comparto CR\_53b di cui agli artt.17 e 18 della Convenzione.

### 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 nuovi indici e parametri, alla luce della variante, sono i seguenti:

• <b>Superficie Territoriale Complessiva del Comparto (ST)</b>		<b>mq.</b>
<b>12.421,00</b>		
di cui: Superficie dell'Area di Trasformazione (AT R20)	mq.	5.457,00
<b>Totale AT_R20</b>	<b>mq.</b>	<b>5.457,00</b>
Superficie dell'Area Standard (AS_259)	mq.	1.765,00
Superficie dell'Area Standard (AS 225)	mq.	3.433,00
<b>Totale AS</b>	<b>mq</b>	<b>5.198,00</b>
Superficie dell'Area Standard (AV_48)	mq.	163,00
Superficie dell'Area Standard (AS 49)	mq.	1.603,00
<b>Totale AV</b>	<b>mq</b>	<b>1.766,00</b>
• <b>Superficie Fondiaria</b>		<b>mq.</b>
<b>2.145,00</b>		
Di cui, per l'AT_R20:		
Superficie fondiaria coperta	mq.	1.726,00
Superficie fondiaria CABINA ENEL	mq.	37,00
Superficie fondiaria scoperta	mq.	338,00
Superficie fondiaria di uso pubblico	mq.	44,00
totale	mq.	2.145,00
• <b>Standard a verde attrezzato</b>		<b>mq</b>
		<b>1.440,00</b>
Per l'AT_R20 (da cedere al Comune nella AT - tav. PA4 REV1)		<b>mq</b>
<b>1.440,00</b>		
• <b>Standard a parcheggio</b>		<b>mq 799 – mq 1.634</b>
Per l'AT_R20 (in superficie da cedere nella AT in superficie al netto della monetizzazione)		<b>mq.</b>
<b>799,00</b>		
(complessivo da cedere nella AT su più livelli al netto della monetizzazione)		<b>mq.</b>
<b>1.634,00</b>		
• <b>Standard urb.ne secondaria</b>		<b>mq</b>
		<b>1.073,00</b>
Per l'AT_R20 (da cedere al Comune nella AT - tav. PA4 REV1)		<b>mq</b>
<b>1.073,00</b>		
• <b>Aree standard esterne alla AT</b>		<b>mq</b>
		<b>6.964,00</b>
Per AS (da cedere al Comune al di fuori della AT)	<b>mq.</b>	<b>5.198,00</b>
Per AV (da cedere al Comune al di fuori della AT)	<b>mq.</b>	<b>1.766,00</b>

**Totale** (da cedere al Comune al di fuori della AT)  
**6.964,00**

**mq.**

#### **Articolo 4** **Modifiche all'ART.13**

##### **Opere di Urbanizzazione Primaria ed Allacciamenti**

Il Soggetto attuatore ha redatto i progetti definitivi/esecutivi delle opere di urbanizzazione che attualmente risultano in corso di esecuzione insieme agli allacciamenti di tutte le reti da collegarsi ai pubblici servizi esistenti, in virtù dei PdC meglio dettagliati all'art. 6. La citata variante urbanistica ha di fatto alterato solo il Quadro Economico delle opere di urbanizzazione interne al comparto rendendo così necessaria la richiesta di una variante in corso d'opera. Si dà atto che la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria interne al comparto, conseguenti alla modifica delle aree standard in argomento, resterà a scomputo del 50% dell'intero contributo dovuto per oneri di urbanizzazione calcolato in definitiva, in occasione del rilascio del titolo edilizio del fabbricato fondiario, in euro 774.687,86 (indicare il valore degli oneri tabellari definitivi del fabbricato calcolato dall'Ufficio Piani Attuativi in sede di rilascio dei PdC fondiari).

A fronte dell'importo di cui sopra sono previste a carico del Soggetto attuatore opere di urbanizzazione primaria interne al comparto per un importo complessivo di € 951.829,82 risultante dal Quadro Economico facente parte della citata variante in corso d'opera. 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, resta confermato che nulla è dovuto al Comune circa il versamento di tale parte di contributo da parte del Soggetto attuatore.

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

#### **Articolo 5** **Opere di Urbanizzazione Secondaria**

Le parti si danno atto che non risulta apportata alcuna modifica alle opere di urbanizzazione secondaria così come autorizzate con PdC n.4/TU 2021. Resta ferma ogni altra previsione dell'art.14 e all'art.15 della Convenzione stipulata il 25-01-2017.

#### **Articolo 6** **Affidamento ed esecuzione opere**

Si riporta di seguito una sintesi dei titoli edilizi già rilasciati alla data di stipula del presente atto integrativo:

##### **- URBANIZZAZIONI PRIMARIE INTERNE AL COMPARTO**

PdC N.4/TU 2018 del 03/04/2018

In data 11/09/2018 le opere sono state affidate;

In data 06/08/2020 è stata richiesta variante in c.o. sospesa all'esito dell'approvazione della variante urbanistica.

##### **- URBANIZZAZIONI PRIMARIE ESTERNE AL COMPARTO – ADEGUAMENTO DI VIA RESCIGNO**

PdC N.2/TU 2018 del 03/04/2018

In data 17/07/2018 le opere sono state affidate;

In data 06/08/2020 è stata richiesta variante in c.o. sospesa all'esito dell'approvazione della variante urbanistica.

##### **- URBANIZZAZIONI PRIMARIE ESTERNE AL COMPARTO – ALLACCIAMENTI E SOTTOSERVIZI CR\_53 sub B)**

PdC N.3/TU 2018 del 03/04/2018

In data 19/09/2018 le opere sono state affidate;

In data 06/08/2020 è stata richiesta variante in c.o.;

In data 01/03/2021 è stato rilasciato il PdC in variante n. 2/TU 2021.

##### **- URBANIZZAZIONI SECONDARIE INTERNE AL COMPARTO**

PdC N.5/TU 2019 del 06/06/2019

In data 06/05/2020 le opere sono state affidate;

In data 06/08/2020 è stata richiesta variante in c.o.;

In data 30/04/2021 è stato rilasciato il PDC in variante n. 4/TU 2021.

## **Articolo 7**

### **Progettazioni, verifiche e validazioni, collaudi delle opere di urbanizzazione.**

Le parti si danno atto che la variante urbanistica apporta modifiche alle sole opere di urbanizzazione primaria interne al Comparto di cui al PdC n.4/TU 2018 e che, pertanto, il soggetto attuatore è tenuto ad integrare, di conseguenza, la richiesta di variante in c.o. del 06/08/2020, al fine di recepire le sopravvenute modifiche architettoniche conseguenti all'approvazione della variante urbanistica. Resta ferma ogni altra previsione dell'art.16 della Convenzione stipulata il 25-01-2017

## **Articolo 8**

### **Retrocessione delle aree**

#### **a) Consenso e oggetto**

Per effetto di quanto in premessa, allo scopo di adeguare quanto di cui alla convenzione (rep.56703) e cessione di aree (rep.57418) al nuovo assetto territoriale connesso a detta variante *il Comune di Salerno*, come rappresentato, **retrocede** alla **Gexim S.r.l.**, che accetta, la proprietà degli immobili in Salerno (SA), così come in premessa indicati e cioè:

\*\* area della superficie catastale di metri quadrati 366, confinante con residue proprietà del Comune, residue proprietà del Soggetto attuatore per più lati;  
riportata in catasto terreni al:

- **foglio 27 , particella 1472**, mq.181;
- foglio 27, particella -----, mq. 37;
- foglio 27, particella -----, mq. 148.

#### **b) Precisazioni e garanzie**

Quanto ceduto è trasferito ai seguenti patti:

- \* senza corrispettivo, stante quanto in premessa;
- \* a corpo;
- \* nello stato di fatto in cui si trova;
- \* con ogni diritto, accessione, pertinenza, servitù preesistenti e comunioni, come dallo stato dei luoghi.

Si da' atto, in ordine alle aree cedute, che i "*diritti edificatori propri*" correlati agli immobili retrocessi già era **epurato** da tali diritti, in quanto, **riservatisi** dalla Gexim Srl in occasione del detto trasferimento per detto medesimo fine.

Il possesso legale e materiale delle aree in oggetto è trasferito da oggi.

Ai fini repertoriali, la parte cedente dichiara che per effetto del PUA i beni in oggetto non hanno più rilevanza economica edificatoria e di non avere elementi di determinazione di tale valore.

La parte cedente:

- rinuncia per quanto del caso all'ipoteca legale;
- garantisce la titolarità di quanto trasferito, e che non sussistono trascrizioni, iscrizioni pregiudizievoli, oneri di ogni genere.

#### **c) Dichiarazioni urbanistiche**

La parte cedente, per gli effetti della vigente normativa edilizia ed urbanistica, ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, resa edotta del contenuto dell'art.76 di tale D.P.R.,

dichiara

- che dalla data di rilascio del certificato di destinazione urbanistica che si allega sotto la lettera .....ad oggi, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

#### **d) Assenza vincoli per incendi boschivi e siti contaminati**

La parte cedente, per gli effetti dell'art.10 della legge 353/2000 e dei vincoli conseguenti, ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, resa edotta del contenuto dell'art.76 di tale D.P.R.,dichiara

- \* per gli effetti dell'art.10 della legge 353/2000 e dei vincoli conseguenti, che le aree oggetto del presente atto non sono zone **boscate** o pascoli percorsi dal fuoco nell'ultimo **quindicennio**;
- \* per gli effetti del D.Lgs.152/2006 (codice dell'ambiente) che le aree oggetto di questo atto non costituiscono siti **contaminati**..

**Articolo 9**  
**Scomputo oneri di urbanizzazione**

La quota di contributo di cui all'art.16 del T.U. 380/2001 calcolata in via definitiva in occasione del rilascio dei titoli edilizi fondiari e relativa agli oneri di urbanizzazione è pari ad € 774.687,86 (indicare il valore degli oneri tabellari definitivi del fabbricato calcolato dall'Ufficio) che può essere scomputata come per legge secondo le modalità di cui alla aggiornata tabella allegata **(All. D)**.

**Articolo 10**  
**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 aggiorna il cronoprogramma **(All. E)** di entrambi gli interventi anche in considerazione delle proroghe intervenute per l'emergenza sanitaria COVID 19.

**Articolo 11**  
**Termini massimi di esecuzione e cessione**

Il Soggetto attuatore, fermo restando il rispetto dei termini per l'esecuzione di cui al precedente articolo, 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 cinque anni a decorrere dalla data di stipula della presente convenzione integrativa, fermo restando la validità del PUA fissata in dieci anni.

Si conferma che 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, 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.

**Articolo 12**  
**Garanzie**

Le parti stabiliscono che sebbene la variante alle opere di urbanizzazione primaria del CR\_20 comporta una diminuzione dei costi di realizzazioni rispetto al progetto esecutivo validato, non saranno modificate in diminuzione le fidejussioni di cui al art. 24 della originaria Convenzione. Del 25.01.2017, restando inalterate anche tutte le altre previsioni dell'art.24 della su richiamata Convenzione.

**Articolo 13**  
**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.

\*\*\*

Ciascuna delle parti di quest'atto:

- \* dichiara e conferma di avere ricevuto dal notaio rogante idonea informativa sulla privacy (ai sensi dell'articolo 13 del D.Lgs. n. 196 del 30 giugno 2003, e/o successive norme di portata equipollente) e di essere stata resa edotta che il trattamento dei dati personali richiesti avverrà anche per le finalità previste dalla normativa in materia di antiriciclaggio e antiterrorismo;
- \* consente ed autorizza il trattamento dei dati personali contenuti nel presente atto per le finalità inerenti la prestazione professionale richiesta e per ogni connesso adempimento di legge; prende atto, quindi, che i suoi dati saranno trattati dal responsabile unicamente in funzione della corretta e completa esecuzione del presente contratto, con o senza l'ausilio di strumenti elettronici.

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 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 22, 23 e 26.

**L'Ufficiale Rogante**

**Il Comune**

**Il Soggetto Attuatore**

ELENCO ALLEGATI:

- ALL. A TAVOLE VARIANTE URBANISTICA CR20;
- ALL. B NUOVI FRAZIONAMENTI;
- ALL. C QUADRO DI RAFFRONTO VARIANTE ARCHITETTONICA PRIMARIE INTERNE AL COMPARTO;
- ALL. D QUADRO RIEPILOGATIVO SCOMPUTI;
- ALL. E CRONOPROGRAMMA.