

SCHEMA DI CONVENZIONE TIPO
per comparti ad iniziativa privata totalitaria
con suddivisione in stralci funzionali

disciplinante i rapporti tra il Comune di Salerno ed il “Consorzio di Urbanizzazione Arechi 34”, quale soggetto attuatore del Piano Urbanistico Attuativo relativo all’area sita in località Fangarielli, coincidente con il Comparto di PUC contraddistinto con la sigla CR_34_sub_1

L’anno duemiladiciassette, 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) l’arch.**Davide Pelosio**, nato a Salerno il 19 febbraio 1956, Dirigente del Servizio Trasformazioni Urbanistiche, domiciliato per la funzione in Salerno, presso il Palazzo di Citta', il quale agisce e stipula in forza dei poteri derivanti dall’art.107 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, e successive modificazioni e integrazioni, e dall’art. 95 dello Statuto dello stesso Comune ed in esecuzione di delibera di G.C. n.____ del ____/____/_____;

2) il Sig MASSIMO CIOFFI, nato a Salerno il 16.04.1957, C.F. CFF MSM 57D16 H703D in qualità di legale rappresentante p.t. del Consorzio di Urbanizzazione ARECHI 34 con sede legale in SALERNO alla Via SAN LEONARDO, 116 costituito con atto notarile del notaio Raimondo Malinconico del 19.10.2007 repertorio numero 62.345 raccolta numero 24.975 (previamente esibito e verificato dall’ Ufficiale rogante) ed operante in conformità allo Statuto consortile (previamente esibito e verificato dall’ Ufficiale rogante), nonché munito di Procura Speciale (giusto atto previamente esibito e verificato dall’ Ufficiale rogante) dei proprietari riuniti nel Consorzio medesimo (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.

PREMESSO

- che il Soggetto attuatore dichiara di essersi costituito con le modalità e finalità contenute negli atti richiamati in epigrafe, nel rispetto delle condizioni previste dalla vigente normativa regionale;
- che detta circostanza è comprovata dal raffronto della Tabella millesimale (allegato **sub A**) di riparto fra i singoli proprietari del complessivo valore imponibile accertato ai fini dell’imposta comunale per tutti gli immobili ricadenti nella zona di PUC con sigla **CR_34_Sub_1** e la Tabella consortile (allegato **sub B**) riportante il valore imponibile riferito alle proprietà immobiliari rappresentate dal soggetto attuatore;
- che detto raffronto evidenzia che il Soggetto attuatore rappresenta, in virtù dell’elenco dei titoli di proprietà e/o disponibilità, previamente esibiti e verificati dall’ Ufficiale rogante, vantati dai consorziati una quota pari al **100%** del complessivo valore imponibile, accertato ai fini dell’imposta comunale, degli immobili ricadenti nel comparto, percentuale maggiore a quella prevista dall’art.27 della L.R.C. 16/2004;
- 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 allegato **sub C**), percentuale maggiore a quella prevista dall’art.34 della L.R.C. 16/2004;
- che, pertanto, il Soggetto attuatore, anche considerato che il presente PUA prevede un unico comparto attuativo, è abilitato a procedere all’attuazione del comparto;
- che gli immobili rappresentati dal soggetto attuatore hanno una superficie di **41.695,0mq**, riportata in NCEU di Salerno con i seguenti dati:

Intestatari	Ubicazione	Foglio n.	Particella n.	destinazione	Superficie Catastale (mq)	Superficie Rilevata (mq)	Superficie in possesso del Consorzio (mq)
Pastorino Mario	ATR_34_sub_1	46	415	terreno	328	333,00	333,00
		46	417	terreno	1.409	1.421,00	1421,00
Calabria Patrizia		46	115	terreno	5.204	5.234,00	5234,00
Ravello Panoramica		46	418	terreno	3.483	2.777,16	2.777,16
		46	418_sub_2	artigianale	614,84	563,59 (**)	563,59
		46	418_sub_3	artigianale	131,00	144,00	144,00
		46	418_sub_4	artigianale	16,00	21,25	21,25
Di Nome Giuseppe		46	394	terreno	4.839	4.655,26	4655,26
Coseglia Maria Rosaria		46	394_sub_20	Abitazione	111	111,60	111,60
		46	394_sub_21	Deposito	90	56,96	56,96
		46	394_sub_22	Deposito	21	20,52	20,52
		46	394_sub_23	Deposito	33	33,41	33,41

		46	394_sub_24	Deposito	6	5,74	5,74
		46	394_sub_25	Deposito	23	23,51	23,51
Di Nome Manuela		46	394_sub_19	Abitazione	120	111,60 (*)	111,60 (*)
Cioffi Massimo	AV-40	46	375	terreno	11.734	11.729,00	11.729,00
	AS_213	46	465	terreno	12.083	12.083,00	12.083,00
	AS-215	36	462	terreno	2.175	2.175,00	2.175,00
		46	464	terreno	307	307,00	307,00
Totale					41.695,00	41.695,00	41.695,00

(*) la consistenza della particella 394 sub 19 (mq 111,60) non è stata valutata nel computo della ST complessiva in quanto ubicata al piano primo del fabbricato.

(**) dalla consistenza della particella 418 sub 2 (mq 614,84) è stata detratta la superficie lorda semiinterrata (8,20x6,25)=51,25mq

- che la Giunta Municipale con atto n°245 del 16.03.2012 ha adottato il Piano Attuativo dell'Area di Trasformazione ATR_34_Sub_1, facente parte del surrichiamato Comparto Edificatorio, costituito dai seguenti elaborati grafici e descrittivi:
- che il PUA adottato è costituito dai seguenti elaborati grafici e descrittivi:
 - 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) 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;
 - k) 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.
 - l) profili schematici in scala 1:500 delle sezioni trasversali dei terreni, in pendenza e non, con l'indicazione dettagliata degli sterri e dei riporti.
 - m) 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;
 - n) schema degli impianti tecnici (acquedotto, gas, fognatura, energia elettrica e rete telefonica), nonché delle modalità di allacciamento alle reti pubbliche;
 - o) schizzi, abbozzi, rendering individuanti gli elementi caratteristici dello spazio urbano, con particolare riferimento a quello pubblico.
 - p) Relazione illustrativa:
 - i. inquadramento urbanistico dell'area oggetto del Piano;
 - ii. analisi socio-economiche e storiche (limitatamente ai Piani di Recupero di cui alla legge 457/1978);
 - iii. dimensionamento del Piano;
 - iv. obiettivi, criteri e modalità esecutive degli interventi;
 - v. fabbisogno di aree per servizi e loro soddisfacimento;
 - vi. verifica della conformità del Piano rispetto al PUC.
 - q) Norme tecniche di attuazione, recanti l'indicazione:
 - i. del rapporto di copertura per ogni lotto di superficie netta edificabile (se non prevista dal PUC o dagli Atti di programmazione degli interventi);
 - ii. delle distanze, dai confini e tra gli edifici, e delle altezze consentite;
 - iii. delle caratteristiche architettoniche e formali dell'insediamento;
 - iv. dei materiali e delle finiture utilizzabili;
 - v. delle misure da adottare per la mitigazione ambientale degli interventi progettati;
 - r) relazione geologica particolareggiata ed indagini geologiche-tecniche e geognostiche,
 - s) relazione relativa alla rumorosità ambientale in coerenza con le "Linee guida regionali" (D.G.R.C n°2436/2003);

- t) 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. Del deposito è stata data notizia su due quotidiani a diffusione regionale;
 - che è stato garantito il rispetto degli strumenti di partecipazione procedimentale stabiliti dalla normativa vigente;
 - che la Giunta Municipale, esaminate le osservazioni e/o le opposizioni formulate, con **delibera n° 490 del 25.05.2012** ha approvato il PUA dando espressamente atto della sua conformità al PUC;
 - che l'avvenuta approvazione del PUA è stata pubblicata sul bollettino ufficiale della **Regione Campania n°36 del 11.06.2012** ed è entrato in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione;
 - che la Giunta Municipale con atto n°280 del 05.10. 2017 ha approvato la proposta di suddivisione in tre stralci funzionali e la parziale monetizzazione degli standard del Piano Attuativo dell'Area di Trasformazione ATR_34_Sub_1, facente parte del surrichiamato Comparto Edificatorio
 - che la Giunta Municipale con atto n° _____ del _____. _____.2017 ha adottato la variante al Piano Attuativo dell'Area di Trasformazione ATR_34_Sub_1, facente parte del surrichiamato Comparto Edificatorio, costituito dai seguenti elaborati grafici e descrittivi:

Piano Attuativo del Comparto - Relazioni

- Elab_A Relazione Illustrativa Urbanistica ed Edilizia di Variante
- Elab_B Cronoprogramma interventi pubblici e privati
- Elab_C Prospetto asseverato determinazione contributo di Costruzione
- Elab_D Schema di Convenzione Totalitaria –D.G.C. 285 del 26.09.2014-
- Elab_E Norme Tecniche di Attuazione PUA
- Elab_F Elenco Elaborati

Piano Attuativo del Comparto - Elaborati Grafici Generali

- | | |
|---|----------------|
| Tav_1. Planimetria Generale | – scala 1:500; |
| Tav_2. Zonizzazione con individuazione dei tre stralci funzionali | – scala 1:500; |
| Tav_3. Uso Suolo | – scala 1:500; |
| Tav_4. Planovolumetrico | – scala 1:500; |
| Tav_5. Planimetria Generale Box interrati | – scala 1:250; |
| Tav_6. Tavola delle distanze | – scala 1:500; |
| Tav_7. Planimetria dell'area di trasformazione disegnata su mappa catastale aggiornata riportante le quote planimetriche del terreno, la delimitazione dell'area interessata, i vincoli di ogni tipo e le opere di urbanizzazione primarie e secondarie | – scala 1:500 |

Piano Attuativo del Comparto - Corpi Edilizi di Progetto – Lotti Privati –A/B/C/D/E-

Elaborati prodotti per ciascuno dei fabbricati:

- Pianta con arredamenti e destinazioni d'uso piano per piano – scala 1:100
- Pianta quotata piano per piano – scala 1:100
- Calcolo grafico-analitico delle S.L.S. e dei volumi piano per piano – scala 1:200
- Planimetria box interrati – scala 1:250
- Sezione di progetto – scala 1:200

PROGETTO PRELIMINARE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE E SECONDARIE

1. Prime Indicazioni in materia di sicurezza (Art. 17 comma 1 f del DPR 207/2010 e smi)
2. Relazione illustrativa del progetto preliminare (Art. 18 del DPR 207/2010 e smi)
3. Relazione tecnica del progetto preliminare (Art. 19 del DPR 207/2010 e smi)
4. Studio di Prefattibilità Ambientale (Art. 20 del DPR 207/2010 e smi)
5. Computo Metrico Estimativo opere di urbanizzazione primaria (-Prezzario LL.PP.2016-) suddiviso per i vari stralci funzionali (stralcio 1, 2, 3 e viabilità comune);
6. Computo Metrico Estimativo opere di urbanizzazione secondaria (-Prezzario LL.PP.2016-) suddiviso per i vari stralci funzionali (stralcio 1 e 2);
7. Quadro Economico di Progetto–Urbanizzazioni Primarie (Art.li 16 e 22 del DPR 207/2010 e smi) suddiviso per i vari stralci funzionali (stralcio 1, 2, 3 e viabilità comune);
8. Quadro Economico di Progetto – Urbanizzazioni Secondarie (Art.li 16 e 22 del DPR 207/2010 e smi) suddiviso per i vari stralci funzionali (stralcio 1 e 2);
9. Cronoprogramma opere di urbanizzazione primaria e secondaria per i tre stralci funzionali
10. Capitolato speciale descrittivo e prestazionale del progetto preliminare (Art. 23 del DPR 207/2010 e smi);
11. Verifica e Validazione progetto preliminare opere di urbanizzazione primarie e secondarie suddivise per stralci.

TAVOLE GRAFICHE:

UI_1 – planimetria rete fognaria acque nere;
UI_2a - planimetria rete fognaria acque bianche;
UI_2b – planimetria rete di recupero acque di prima pioggia;
UI_2c - planimetria rete fognaria acque bianche: profili longitudinali
UI_3 - planimetria rete idrica;
UI_4 - planimetria rete gas;
UI_5 - planimetria pubblica illuminazione;
UI_6 - planimetria predisposizioni elettrocondotti telefonici;
UI_7 - planimetria predisposizioni elettrocondotti elettrici;
UI_8 – Sistemazione esterna;
UI_8f – Planimetria generale con indicazione della rete fognaria attuale e di progetto
UI_9 – relazione Acustica –D.P.G.R.C. 2436/2003-.

- che il PUA adottato è stato trasmesso alla Provincia per eventuali osservazioni ed è stato depositato presso la Casa comunale per trenta giorni. Del deposito è stata data notizia su due quotidiani a diffusione regionale;
- che è stato garantito il rispetto degli strumenti di partecipazione procedimentale stabiliti dalla normativa vigente;
- che la Giunta Municipale, esaminate le osservazioni e/o le opposizioni formulate, con **delibera n° ____ del _____.2017** ha approvato il PUA dando espressamente atto della sua conformità al PUC;
- che l'avvenuta approvazione del PUA è stata pubblicata sul bollettino ufficiale della **Regione Campania n° ____ del _____.2017** ed è entrato in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione
- che il PUA 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.

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

ART. 2

Oggetto della convenzione

Il Soggetto attuatore, come in premessa costituito e rappresentato, 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 DPR n. 380/2001, salvo la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria a scomputo parziale e/o totale secondo quanto disposto e descritto nella presente convenzione;
- c) a realizzare a suo totale onere e spese le opere di urbanizzazione, salvo quanto disposto e descritto nella presente convenzione, e gli allacciamenti;
- d) alla monetizzazione parziale delle aree standard destinate ad urbanizzazione primarie per una estensione di mq **1.805,0** dei quali 674,1mq ricadenti nello stralcio uno, 773,7mq ricadenti nello stralcio due e 357,2mq nello stralcio tre;
- e) a cedere gratuitamente le aree da destinare a pubblici servizi, come indicate dal PUA, con le modalità meglio di seguito specificate.

Il PUA approvato prevede la suddivisione degli interventi delle opere di urbanizzazione primarie previste nell'ambito del Comparto Edificatorio CR_34_sub_1 in tre Lotti Funzionali come di seguito descritti:

-) PRIMO LOTTO FUNZIONALE

Nell'ambito del primo lotto funzionale ricadono i fabbricati di cui ai **lotti fondiari "C" e "D"** i cui lotti fondiario hanno una estensione rispettivamente pari a 1.899mq e 698mq, i fabbricati hanno SLS rispettivamente pari a 4.738,9mq e 1.771,85mq. In detto ambito ricadono anche il **Parcheggio P1 di**

401mq, il **Verde Pubblico V1** di **1.875mq**, una viabilità pedonale di 94mq, una viabilità pubblica carrabile di 415mq ed opere di **urbanizzazione secondarie con destinazione a piazza pubblica di 1.260mq**.

Come dal "Cronoprogramma" allegato le opere private dureranno 42mesi, le opere di urbanizzazione primaria funzionalmente connesse all'intervento invece avranno una tempistica di realizzazione pari a 24mesi e termineranno prima di quelle private. Le opere di urbanizzazione secondarie saranno ultimate nei tempi previsti dal cronoprogramma ad allegarsi ed indipendentemente dalla realizzazione delle opere private.

Le opere del primo lotto funzionale sono le seguenti:

- 1) porzione della **viabilità interna al comparto**, con una sezione della carreggiata di 7,00metri e completa di marciapiedi pavimentati in materiale antiscivolo R11, impianto di pubblica illuminazione;
- 2) la realizzazione del **parcheggio individuato nel progetto approvato con la sigla P1** di superficie pari a 401mq in conglomerato bituminoso con impianto di pubblica illuminazione;
- 3) la realizzazione del **verde pubblico individuato nel progetto approvato con la sigla V1** di superficie pari a 1.875mq con le specifiche riportate in progetto e nella planimetria generale di PUA ;
- 4) la realizzazione della **rete principale di smaltimento acque meteoriche**, realizzata in tubazione in PEAD di vario diametro con punto di recapito nella fogna bianca comunale presente su via Prudente completa di tubazioni interrate, pozzetti, tombini, grate in ghisa e chiusini in ghisa;
- 5) la realizzazione della **rete fognaria principale**, realizzata in tubazioni in PEAD rigido conformi alla Norma UNI EN 1401-1 di vario diametro idonea a conferire i reflui raccolti dagli edifici al collettore SIIS nell'imbocco posto lungo via Prudente;
- 6) la realizzazione di **Rete di adduzione idrica** realizzata in tubazione in PEAD PN16 PE100 di vario diametro da allocare al di sotto della viabilità comunale ed a servizio di tutti gli edifici presenti nel comparto fino al pozzetto di diramazione verso il singolo manufatto nonché a servizio dell'alimentazione dei contatori delle reti di irrigazione e delle reti antincendio sia private che pubbliche;
- 7) la realizzazione di **Rete di distribuzione elettrica** lungo la strada principale di penetrazione nel comparto a partire dalle due cabine individuate da Enel Distribuzione spa fino ai pozzetti a servizio dei singoli manufatti;
- 8) la realizzazione di opere accessorie alla **Rete di distribuzione gas metano** lungo la strada principale di penetrazione nel comparto dal punto di sbocco assegnato dal gestore della rete alla alimentazione;
- 9) la realizzazione di opere accessorie, alla **Rete di telefonia** dal punto di sbocco assegnato dal gestore della rete alla alimentazione dei singoli fabbricati.
- 10) **Rete di pubblica illuminazione** lungo la strada principale;
- 11) opere di urbanizzazione secondarie con destinazione a piazza pubblica per complessivi 1.260mq;

-) SECONDO LOTTO FUNZIONALE

Nell'ambito del secondo lotto funzionale ricadono i fabbricati di cui ai **lotti fondiari "A" e "B"** i cui lotti fondiario hanno una estensione rispettivamente pari a 747mq e 1.643mq, i fabbricati hanno SLS rispettivamente pari a 1.569,4mq e 3.220,1mq. In detto ambito ricadono anche il **Parcheggio P2 di 613mq**, il **Verde Pubblico V2 di 769mq**, una viabilità pedonale di 61mq, una viabilità pubblica carrabile di 173mq ed opere di urbanizzazione secondarie con destinazione a piazza pubblica di 945mq.

Come dal "Cronoprogramma" allegato le opere private dureranno 42mesi, le opere di urbanizzazione primaria funzionalmente connesse all'intervento invece avranno una tempistica di realizzazione pari a 24mesi e termineranno prima di quelle private. Le opere di urbanizzazione secondarie saranno ultimate nei tempi previsti dal cronoprogramma ad allegarsi ed indipendentemente dalla realizzazione delle opere private.

Le opere del primo lotto funzionale sono le seguenti:

- 1) porzione della **viabilità interna al comparto**, con una sezione della carreggiata di 7,00metri e completa di marciapiedi pavimentati in materiale antiscivolo R11, impianto di pubblica illuminazione;

- 2) la realizzazione del **parcheggio individuato nel progetto approvato con la sigla P2** di superficie pari a 613mq in conglomerato bituminoso con impianto di pubblica illuminazione;
- 3) la realizzazione del **verde pubblico individuato nel progetto approvato con la sigla V2** di superficie pari a 769mq con le specifiche riportate in progetto e nella planimetria generale di PUA ;
- 4) la realizzazione della **rete principale di smaltimento acque meteoriche**, realizzata in tubazione in PEAD di vario diametro con punto di recapito nella fogna bianca comunale presente su via Prudente completa di tubazioni interrate, pozzetti, tombini, grate in ghisa e chiusini in ghisa;
- 5) la realizzazione della **rete fognaria principale**, realizzata in tubazioni in PEAD rigido conformi alla Norma UNI EN 1401-1 di vario diametro idonea a conferire i reflui raccolti dagli edifici al collettore SIIS nell'imbocco posto lungo via Prudente;
- 6) la realizzazione di **Rete di adduzione idrica** realizzata in tubazione in PEAD PN16 PE100 di vario diametro da allocare al di sotto della viabilità comunale ed a servizio di tutti gli edifici presenti nel comparto fino al pozzetto di diramazione verso il singolo manufatto nonché a servizio dell'alimentazione dei contatori delle reti di irrigazione e delle reti antincendio sia private che pubbliche;
- 7) la realizzazione di **Rete di distribuzione elettrica** lungo la strada principale di penetrazione nel comparto a partire dalle due cabine individuate da Enel Distribuzione spa fino ai pozzetti a servizio dei singoli manufatti;
- 8) la realizzazione di opere accessorie alla **Rete di distribuzione gas metano** lungo la strada principale di penetrazione nel comparto dal punto di sbocco assegnato dal gestore della rete alla alimentazione;
- 9) la realizzazione di opere accessorie, alla **Rete di telefonia** dal punto di sbocco assegnato dal gestore della rete alla alimentazione dei singoli fabbricati.
- 10) **Rete di pubblica illuminazione** lungo la strada principale;
- 11) opere di urbanizzazione secondarie con destinazione a piazza pubblica per complessivi 945mq;

-) TERZO LOTTO FUNZIONALE

Nell'ambito del terzo lotto funzionale ricade il fabbricato di cui al **lotto fondiario "E"** il cui lotto fondiario ha una estensione pari a 1.290mq, il fabbricato ha SLS pari a 1.700,0mq. In detto ambito ricade anche il **Parcheggio P3 di 1.010mq**, una viabilità pedonale di 65mq, una viabilità pubblica carrabile di 306mq.

Come dal "Cronoprogramma" allegato le opere private dureranno 24mesi, le opere di urbanizzazione primaria funzionalmente connesse all'intervento invece avranno una tempistica di realizzazione pari a 18mesi e termineranno prima di quelle private. Le opere del primo lotto funzionale sono le seguenti:

- 1) porzione della **viabilità interna al comparto**, con una sezione della carreggiata di 7,00metri e completa di marciapiedi pavimentati in materiale antiscivolo R11, impianto di pubblica illuminazione;
- 2) la realizzazione del **parcheggio individuato nel progetto approvato con la sigla P3** di superficie pari a 1.381mq in conglomerato bituminoso con impianto di pubblica illuminazione;
- 3) la realizzazione della **rete principale di smaltimento acque meteoriche**, realizzata in tubazione in PEAD di vario diametro con punto di recapito nella fogna bianca comunale presente su via Prudente completa di tubazioni interrate, pozzetti, tombini, grate in ghisa e chiusini in ghisa;
- 4) la realizzazione della **rete fognaria principale**, realizzata in tubazioni in PEAD rigido conformi alla Norma UNI EN 1401-1 di vario diametro idonea a conferire i reflui raccolti dagli edifici al collettore SIIS nell'imbocco posto lungo via Prudente;
- 5) la realizzazione di **Rete di adduzione idrica** realizzata in tubazione in PEAD PN16 PE100 di vario diametro da allocare al di sotto della viabilità comunale ed a servizio di tutti gli edifici presenti nel comparto fino al pozzetto di diramazione verso il singolo manufatto nonché a servizio dell'alimentazione dei contatori delle reti di irrigazione e delle reti antincendio sia private che pubbliche;
- 6) la realizzazione di **Rete di distribuzione elettrica** lungo la strada principale di penetrazione nel comparto a partire dalle due cabine individuate da Enel Distribuzione spa fino ai pozzetti a servizio dei singoli manufatti;

- 7) la realizzazione di opere accessorie alla **Rete di distribuzione gas metano** lungo la strada principale di penetrazione nel comparto dal punto di sbocco assegnato dal gestore della rete alla alimentazione;
- 8) la realizzazione di opere accessorie, alla **Rete di telefonia** dal punto di sbocco assegnato dal gestore della rete alla alimentazione dei singoli fabbricati.
- 9) **Rete di pubblica illuminazione** lungo la strada principale.

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. Il PUA prevede la suddivisione del comparto in tre stralci funzionali distinti i cui indici e parametri sono i seguenti.

• Superficie Territoriale del Comparto (ST)	mq.	41.695
di cui: Superficie dell'Area di Trasformazione sub_1 (AT_R_34_sub_1)	mq.	15.401
Superficie delle Aree Standard (AS_215, 214 e 213)	mq.	23.743
Superficie delle Aree Standard (AV_40 e 41)	mq.	2.551
• Superficie dell'Area di Trasformazione_stralcio_1	mq.	6.642
• Superficie dell'Area di Trasformazione_stralcio_2	mq.	4.951
• Superficie dell'Area di Trasformazione_stralcio_3	mq.	2.671
• Viabilità di PUC carrabile interna al ATR_34_sub_1	mq.	1.137
• Superficie Fondiaria (tav. 2 del PUA)	mq.	6.277
di cui: STRALCIO_1 – Lotto "C"	mq.	1.899
STRALCIO_1 – Lotto "D"	mq.	698
STRALCIO_2 – Lotto "A"	mq.	747
STRALCIO_2 – Lotto "B"	mq.	1.643
STRALCIO_3 – Lotto "E"	mq.	1.290
• Superficie Fondiaria di uso pubblico (tav. 3 del PUA)	mq.	3.442
• Superficie Fondiaria di uso privato (tav. 3 del PUA)	mq.	2.835
• Superficie Lorda di Solaio (SLS) (tav. 2 del PUA)	mq.	13.000,2
di cui: SLS residenziale	mq.	9.548,1
SLS produzione & servizi	mq.	3.452,1
di cui:		
Stralcio 1		
SLS residenziale	mq.	5.465,10
SLS produzione/servizi	mq.	1.045,65
Stralcio 2		
SLS residenziale	mq.	4.083,00
SLS produzione/servizi	mq.	706,50
Stralcio 3		
SLS produzione/servizi	mq.	1.700,00
• Volume vuoto per pieno fuori terra (tav. 2 del PUA)	mc.	43.549,60
di cui: Volume residenziale	mc.	30.503,73
Volume produzione/servizi	mc.	13.045,87
di cui:		
Stralcio 1		
Volume residenziale	mc.	17.384,90
Volume produzione/servizi	mc.	3.977,65
Stralcio 2		
Volume residenziale	mc.	13.118,83
Volume produzione/servizi	mc.	2.950,66
Stralcio 3		
Volume produzione/servizi	mc.	6.117,56
• Superficie parcheggi pertinenziali interrati (tav. 5 del PUA)	mq	4.134,10
di cui:		
Stralcio 1		
Lotto C	mq.	1.660,10
Lotto D	mq.	597,10
Stralcio 2		
Lotto A	mq.	578,15
Lotto B	mq.	1.298,75
• Superficie parcheggi pertinenziali fuori terra (tav. 5 del PUA)	mq	715,00
di cui:		
Stralcio 3		
Lotto E	mq.	715,00
Volume vuoto per pieno pertinenze interrate	mc.	12.187,24
• Volume vuoto per pieno Totale	mc.	55.736,84

• <i>Indice Urbanistico (IU)</i> (tav. 2 del PUA)	(mq SLS/mq ST)	0,844
• <i>Indice delle Alberature (IA)</i> (tav. U1 del PUA)	(n./ha S.T.)	150/1,5401 = 97
• <i>Altezza fisica massima</i> (tav 4 del PUA)	mt.	72,35
• <i>Altezza massima urbanistica</i> (tav. 4 del PUA)	mt.	69,20
• <i>Distanza urbanistica minima tra fabbricati</i> (tav. 6 del PUA)	mt.	10,00
• Standard a verde attrezzato (da cedere al Comune nella AT - tav. 2 e 3)	mq.	2.644,00
di cui:		
Stralcio 1	mq.	1.875,00
Stralcio 2	mq.	769,00
Stralcio 3	mq.	/
• Standard a parcheggio (da cedere al Comune nella AT - tav. 2 e 3)	mq.	2.024,00
di cui:		
Stralcio 1	mq.	401,00
Stralcio 2	mq.	613,00
Stralcio 3	mq.	1.010,00
• Viabilità Pubblica negli stralci (da cedere al Comune nella AT - tav. 2 e 3)	mq.	3.173,00
di cui:		
Stralcio 1	mq.	(415+94) = 509,00
Stralcio 2	mq.	(173+61) = 234,00
Stralcio 3	mq.	(306+65) = 371,00
• Standard urb.ne secondaria (da cedere al Comune nella AT - tav. 2 e 3)	mq.	2.205,00
di cui:		
Stralcio 1	mq.	1.260,00
Stralcio 2	mq.	945,00
• <i>Aree standard esterne alla AT</i> (AS e AV da cedere al Comune al di fuori della AT)	mq.	26.294,0
• <i>Viabilità carrabile di PUC</i> (da cedere al Comune nella AT)	mq.	1.137,0
<i>Conformemente alla DGC n° 280 del 05.10.2017</i>		
• <i>Standard da monetizzare al posto di urbanizzazioni primarie – Stralcio 1</i>	mq.	674,1
• <i>Standard da monetizzare al posto di urbanizzazioni primarie – Stralcio 2</i>	mq.	773,7
• <i>Standard da monetizzare al posto di urbanizzazioni primarie – Stralcio 3</i>	mq.	357,2

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 agli artt.31 e seguenti del D.L.vo 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 del PUA.

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 fare 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.

In particolare verranno predisposti tre titoli abilitativi distinti per le urbanizzazioni primarie di ciascuno stralcio ed uno per la viabilità comune.

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 € **1.410.389,05** 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 verranno fatte realizzare dal Soggetto attuatore opere di urbanizzazione primaria ed allacciamenti per un importo complessivo di € **1.514.935,06**, 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.

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

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, secondo le indicazioni impartite dall'Amministrazione.

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

- spazi pubblici attrezzati

e sono specificate nel progetto preliminare redatto dal soggetto attuatore a proprie spese e agli atti del PUA, e le relative aree saranno cedute al Comune senza corrispettivo.

Sono suddivise in due ambiti distinti uno ricadente nello stralcio 1 e l'altro nello stralcio 2; in particolare verranno predisposti due titoli abilitativi distinti per le urbanizzazioni secondarie di ciascuno stralcio.

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 € **1.410.389,05** 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 € **705.194,52** 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 € **792.132,84**, 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.

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

Al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione 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.

E' prevista nel PUA approvato la monetizzazione parziale delle aree destinate ad urbanizzazione primarie (parcheggi e verde pubblico) così come approvato con DGC n° 380 del 05.10.2017 per una superficie pari a **mq. 1.805,0**. La monetizzazione viene quantificata secondo quanto previsto dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 30/07/2007 relativamente all'ambito di Equivalenza "PERIFERIA" ove il valore a mq delle aree è fissato in euro 90,00 (novanta/00) - comparti in ambito di equivalenza 4 (comparti edificatori con IEp pari a 0,3mq/mq)- ed il relativo ammontare è pari in c.t. ad euro **162.450,00** che saranno versati all'atto del rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere private e contestualmente al pagamento del Contributo di Costruzione ex art. 16 DPR 380/2001. In particolare, come approvato con D.G.C. n° 280 del 05.10.2017, il costo di monetizzazione degli standard per ogni singolo stralcio risulta essere pari a: Stralcio 1: 674,1 mq x 90 €/mq = 60.669,00 €, Stralcio 2: 773,7 mq x 90 €/mq = 69.633,00 €, Stralcio 3: 357,2 mq x 90 €/mq = 32.148,00 €.

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*, in relazione a specifiche esigenze fissate in atti della Amministrazione o nei provvedimenti di adozione e approvazione del PUA, può essere scomputato a fronte dell'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria anche per la parte il cui costo ecceda la quota del 50% dell'intero contributo per oneri di urbanizzazione.

ART.15_bis

Affidamento ed esecuzione opere

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

da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

In particolare trattandosi di opere di urbanizzazione primarie sotto soglia comunitaria ai sensi dell'art. 36 comma 4 del Dlgs 50/2016 si applica l'art. 16 comma 2bis del DPR 380/2001 e smi.

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.50/2016.

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

ART.16

Progettazioni, verifiche e validazioni, collaudi delle opere di urbanizzazione

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

Per tutte le figure professionali da impegnare per le opere di urbanizzazione da eseguirsi a cura del Soggetto Attuatore, sarà applicato quanto previsto dal vigente Regolamento Comunale per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione. Andranno individuati secondo le vigenti norme uno o più professionisti incaricati del collaudo in corso d'opera e finale.

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

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

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

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

ART.17

Cessione delle aree

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

- a cedere gratuitamente al Comune, contestualmente alla stipula della Convenzione, le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, all'interno dell'Area di Trasformazione ATR_34_sub_1, come indicate nelle **Tavole 2 (Zonizzazione) e 3 (Uso suolo)**, aventi una superficie complessiva di **mq. 6.919,00** così distinta:

- per Standard a verde attrezzato	mq.	2.644,00
- per Standard a parcheggio	mq.	2.024,00
- per viabilità carrabile pubblica all'interno dell'AT_R	mq.	2.031,00
- per viabilità pedonale pubblica all'interno dell'AT_R	mq.	220,00

- A cedere gratuitamente al Comune, contestualmente alla stipula della Convenzione, le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria reperite all'interno dell'Area di Trasformazione, come indicate nell'elaborato **Tav_2 ("Planimetria di Zonizzazione")** ed aventi una superficie complessiva di **mq. 2.205,00**;
- A cedere gratuitamente al Comune, contestualmente alla stipula della Convenzione, le aree destinate a standard, poste al di fuori dell'Area di Trasformazione, come indicate negli elaborati allegati ed in particolare: AS_213, AS-215 aventi una superficie complessiva di **mq. 18.373,00**.
- A cedere gratuitamente al Comune, contestualmente alla stipula della Convenzione, le aree destinate a standard viabilità, poste al di fuori dell'Area di Trasformazione, come indicate negli elaborati allegati ed in particolare: AV_40 aventi una superficie complessiva di **mq. 7.921,00**.
- Ad assoggettare a servitù di uso pubblico le aree facenti parte dei lotti fondiari, come indicate nell'elaborato **Tav_3 ("Planimetria dell'uso suolo")**, aventi una superficie complessiva di **mq 3.442,00**;
- a monetizzare, in conformità a quanto previsto dall'art. 49 delle NTA, le aree in parte necessarie per le opere di urbanizzazione così come approvato con DGC n° 280 del 05.10.2017 p per una superficie pari a **mq. 1.805,0**. La monetizzazione viene quantificata secondo quanto previsto dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 30/07/2007 relativamente all'ambito di Equivalenza "PERIFERIA" ove il valore a mq delle aree è fissato in euro 90,00 (novanta/00) - comparti **in ambito di equivalenza 4 (comparti edificatori con IEp pari a 0,3mq/mq)**- ed il relativo ammontare è pari in c.t. ad **euro**

162.450,00 che saranno versati, per ciascun stralcio, all'atto del rilascio del primo Permesso di Costruire relativo alle opere private dello stralcio in questione e contestualmente al pagamento del Contributo di Costruzione ex art. 16 DPR 380/2001. In particolare, come desumibile dalla D.G.C. n°280 del 05.10.2017, il costo di monetizzazione degli standard per ogni singolo stralcio risulta essere pari a:

- **Stralcio 1: 674,1 mq x 90 €/mq = 60.669,00 €;**
- **Stralcio 2: 773,7 mq x 90 €/mq = 69.633,00 €;**
- **Stralcio 3: 357,2 mq x 90 €/mq = 32.148,00 €.**

A garanzia del completo e puntuale adempimento del succitato obbligo di monetizzazione assunto con la presente convenzione, viene dal soggetto attuatore 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 di **Euro 162.450,00** pari all'intera somma da corrispondere per monetizzazione degli standard. L'importo di tale fideiussione verrà ridotto, tempo per tempo, in proporzione alle somme versate per la monetizzazione degli standard.

ART.18

Scomputo oneri di urbanizzazione

La quota di contributo di cui all'art.16 del T.U. 380/2001, relativa agli oneri di urbanizzazione è di presuntivi **EURO 1.410.389,05**, 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 Regolamento Comunale per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Il costo di costruzione di cui all'art. 16 del T.U. 380/2001 sarà versato dal soggetto attuatore, all'atto del rilascio dei permessi di costruire 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 relativi ai singoli stralci.

A tal fine il Soggetto attuatore allega alla presente 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, sono già articolati temporalmente per lotti funzionali.

Si stabilisce altresì, ai sensi della normativa vigente ed in particolare dall'art. 24 del DPR 380/2001 come modificato dalla Legge numero 98/2013 e smi, che il rilascio dei certificati di agibilità dei singoli edifici privati sarà subordinato al collaudo delle sole opere di urbanizzazione primaria del lotto funzionale connesso così come descritto all'art. 2.

ART.20

Termini massimi di esecuzione e cessione

Il Soggetto attuatore, fermo restando il rispetto dei termini per l'esecuzione di cui al precedente art.19, assume altresì la obbligazione di completare e rendere agibili le opere di urbanizzazione con relativa cessione e consegna di opere, impianti ed aree, nel termine massimo di 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 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 avverrà dopo che esse saranno state eseguite in conformità alle indicazioni dei progetti esecutivi

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

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

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

ART.22

Trasferimento delle aree ed adesione alla convenzione

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

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

Resta comunque subordinato il rilascio del certificato di agibilità alla perfetta 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, con la presente convenzione vengono dal soggetto attuatore prestate al Comune ed in suo favore fideiussione n.del rilasciata da, quale primaria compagnia o istituto di credito a tanto autorizzato, per l'importo di **Euro 1.106.193,28** pari al costo delle opere di urbanizzazione secondarie, primaria ed allacciamenti relative allo stralcio 1, fideiussione n.del rilasciata da, quale primaria compagnia o istituto di credito a tanto autorizzato, per l'importo di **Euro 910.954,50** pari al costo delle opere di urbanizzazione secondarie, primaria ed allacciamenti relative allo stralcio 2, fideiussione n.del rilasciata da, quale primaria compagnia o istituto di credito a tanto autorizzato, per l'importo di **Euro 289.920,13** pari al costo delle opere di urbanizzazione secondarie, primaria ed allacciamenti relative allo stralcio 3.

L'importo così complessivamente garantito è pari ad **Euro 2.307.067,90** pari al costo complessivo delle opere di urbanizzazione secondarie, primaria ed allacciamenti dell'intero comparto CR_34_sub_1.

Le succitate polizze fidejussorie per considerarsi idonee dovranno essere emesse da un Istituto Assicurativo o bancario incluso nell'elenco di quegli istituti autorizzati a prestare polizza

fidejussoria a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri Enti pubblici, di cui al Decreto Ministeriale 18.3.83 e successive modifiche ed integrazioni, e dovranno, inoltre, contenere le seguenti clausole:

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

ART.25

Spese

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

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

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

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

Il Comune

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

<i>Comune di Salerno</i>				
<i>Piano Urbanistico Comunale - Comparto Residenziale 34 _ sub 1</i>				
Allegato "B" - Tabella CONSORTILE				
Proprietà	Catasto	Foglio	Particella	% consortile
Pastorino Mario	N.C.T.	46	415	0,75 %
	N.C.T.	46	417	3,20 %
Calabria Patrizia	N.C.T.	46	115	11,79 %
Ravello Panoramica	N.C.T.	46	418	6,26 %
	N.C.E.U.	46	418_sub_2	5,31 %
	N.C.E.U.	46	418_sub_3	0,32 %
	N.C.E.U.	46	418_sub_4	0,04 %
Cioffi Massimo	N.C.T.	46	375	26,42 %
	N.C.T.	46	465	27,22 %
			462	4,90 %
	N.C.T.	46	464	0,69 %
Di Nome Giuseppe & Coseglia Maria Rosaria	N.C.T.	46	394	10,49 %
	N.C.E.U.	46	394 sub 20	0,88 %
	N.C.E.U.	46	394 sub 21	0,37 %
	N.C.E.U.	46	394 sub 22	0,09 %
	N.C.E.U.	46	394 sub 23	0,27 %
	N.C.E.U.	46	394 sub 24	0,02 %
	N.C.E.U.	46	394 sub 25	0,09 %
	N.C.E.U.	46	394 sub 19	0,88 %
				100,00 %

Comune di Salerno

Piano Urbanistico Comunale - Comparto Residenziale 34_sub_1

Allegato "C" - Tabella dei Diritti Edificatori Propri

Determinazione dei Valori Imponibili ai fini dei Diritti Edificatori Propri delle consistenze ricomprese nel C.R. 34 - art. 27 L.R. 16/2004 e s.m.i.

Proprietà	Catasto	Foglio	Particella	Superficie Catastale (mq)	Sup in C.R. Rilevata (mq)	IEp	Diritto edificatorio proprio (art. 158 N.T.A. - art. 91 R.U.E.C.)	% Dep
Pastorino Mario	N.C.T.	46	415	328	333	0,3	99,9	0,77%
	N.C.T.	46	417	1409	1421	0,3	426,3	3,27%
Calabria Patrizia	N.C.T.	46	115	5204	5234	0,3	1570,2	12,05%
Ravello Panoramica	N.C.T.	46	418	3483	2777,16	0,3	833,1	6,40%
	N.C.E.U.	46	418_sub_2	614,84	563,59	0,6	338,2	2,60%
	N.C.E.U.	46	418_sub_3	131,00	144,00	0,6	86,4	0,66%
	N.C.E.U.	46	418_sub_4	16,00	21,25	0,6	12,8	0,10%
Cioffi Massimo	N.C.T.	46	375	11734	11729	0,3	3518,7	27,01%
	N.C.T.	46	465	12083	12083	0,3	3624,9	27,83%
	N.C.T.	46	462	2175	2175	0,3	652,5	5,01%
	N.C.T.	46	464	307	307	0,3	92,1	0,71%
Di Nome Giuseppe	N.C.T.	46	394	4839	4655,26	0,3	1396,6	10,72%
& Coseglia Maria Rosaria	N.C.E.U.	46	394 sub 20	111	111,6	1,3	145,1	1,11%
	N.C.E.U.	46	394 sub 21	90	56,96	0,6	34,2	0,26%
	N.C.E.U.	46	394 sub 22	21	20,52	0,6	12,3	0,09%
	N.C.E.U.	46	394 sub 23	33	33,41	0,6	20,0	0,15%
	N.C.E.U.	46	394 sub 24	6	5,74	0,6	3,4	0,03%
	N.C.E.U.	46	394 sub 25	23	23,51	0,6	14,1	0,11%
	N.C.E.U.	46	394 sub 19	120	111,6	1,3	145,1	1,11%
Diritto Edificatorio Proprio dell'intero Comparto C.R. 34							13026	100,00%
Diritto Edificatorio Proprio del soggetto attuatore del Sub_1							13026	100,00%

<div style="background-color: #e0ffff; border: 2px solid black; width: 80px; height: 20px;"></div>	Immobili di proprietà dei proponenti l'iniziativa di attuazione

Cronoprogramma dei Lavori ai sensi del DPR 207/2010

CR_34_sub_1 - Diagramma di Gantt

[illegible]

