

			IL RICHIEDENTE	IL PROGETTISTA
REV	DATA / DATE:	DESCRIZIONE / DESCRIPTION:	RCS Immobiliare S.r.l. Elio Rainone	DE.TALES Arch. Igor Rebosio

Committente

RCS IMMOBILIARE S.R.L.
Piazza del Popolo 18
00187 Roima, Italia
T 081 5137104
PEC: rcsimmobiliare@pec.it

Iniziative Immobiliari S.r.l.
L'Amministratore Unico
Dott. Eugenio Rainone

DE.TALES



RiLO
DIGITAL PLANNING

Progettazione Architettonica

DE.TALES
Via Aurelio Saffi 9
20143 Milano, Italia
T +39 02 4537 1150
info@detales.it
PEC: de.tales@legalmail.it

Progettazione Strutturale

FEA TECNICA SRL
Via Giovanni De Amicis 20 - 86079
Venafrò, Italia
T +39 0865 904357 - 0865 902405
PEC: featecnica@pec.it

Progettazione MEP,
Antincendio e Acustica
RILO DIGITAL PLANNING SRL
Via Abruzzi 3 - 00187 Roma, Italia
T +39 06 80075658
www.rilodp.it PEC:
rilodigitalplanningsrl@legalmail.it

COMMITTENTE / CLIENT:

RCS Immobiliare S.r.l

PROGETTO / PROJECT:

Horizon Building
Via Rafastia 55, Salerno

PROGETTISTA / DESIGNER:

Arch. Igor Rebosio
Ordine Architetti di Milano n. 13861

OGGETTO / OBJECT:

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.) ex art.26 L.R.16 /2004 ss.mm.ii. avente valore di P.d.R. ex L.5 agosto 1978 n. 457 ALL' INTERNO DELL' AMBITO DI R.U. (D.G.C n°226 del 12.06.2024 – Prot. N. 2024 /241) RELATIVO AL PROGETTO DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DEL COMPLESSO EDILIZIO SITO ALLA VIA RAFASTIA N.55

TITOLO / DESCRIPTION:

Schema di Convenzione

DATA/ DATE:
14/07/2025

SCALA / SCALE:

-

DATA REV.:

-

FORMAT:

A4

NOME FILE / FILE NAME:

AA-OREL_0003.doc

COMMESSA / JOB:

0010

TAVOLA / DRAWING:

AA-OREL_0003

REV.:

-

SCHEMA DI CONVENZIONE

disciplinante i rapporti tra il Comune di Salerno e la società R.C.S. Immobiliare S.r.l. quale Soggetto Attuatore del Piano Urbanistico Attuativo relativo all'area sita alla Via Rafastia n. 55, distinta in catasto fabbricati al foglio n. 62, particella 47, sub 7 ed in catasto terreni al foglio n. 62, particella 47

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

TRA

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

2) il Sig. nato a il ___/___/___ in qualità di legale rappresentante della Società R.C.S. Immobiliare S.r.l. con sede legale in Sarno alla Piazza Marconi n. 40, proprietaria dell'area sita alla Via Rafastia n. 55, distinta in catasto fabbricati al foglio n. 62, particella 47, sub 7 ed in catasto terreni al foglio n. 62, particella 47 in forza di Atto di compravendita per notar Achille Monica stipulato in data 24.07.2023 – repertorio n. 1695 – raccolta n. 1330 (allegato **sub A**) (nel prosieguo detta parte, per brevità, sarà denominata "Soggetto Attuatore"),

PREMESSO

- che il Soggetto Attuatore è proprietario dell'immobile ricadente nell'area sita alla Via Rafastia n. 55, distinta in catasto fabbricati al foglio n. 62, particella 47, sub 7 ed in catasto terreni al foglio n. 62, particella 47;
- che, pertanto, è legittimato a procedere all'attuazione del PUA per la consistenza di cui alla predetta area;
- che non ci sono immobili e/o aree di proprietà di terzi;
- che la Giunta Municipale, con atto n°..... del....., ha adottato il Piano Attuativo relativo alla consistenza immobiliare sita alla Via Rafastia n. 55, distinta in catasto fabbricati al foglio n. 62, particella 47, sub 7 ed in catasto terreni al foglio n. 62, particella 47, costituito dai seguenti elaborati grafici e descrittivi:

PUA – Documentazione amministrativa

	Istanza di approvazione PUA
All. sub	
All. sub	
All. sub	
All. sub	
All. sub	
All. sub	

Tav.	DESCRIZIONE ELABORATO	SCALA

[illegible]

- 2

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.

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 previsti dal PUA, in conformità al progetto approvato ed alle destinazioni d'uso previste;
- b)** a corrispondere il contributo dovuto ex art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, salvo la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo parziale e/o totale, 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)** a cedere gratuitamente le aree da destinare a pubblici servizi, come indicate dal PUA, con le modalità meglio di seguito specificate.

ART. 3

Destinazione urbanistica e norme edilizie

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

• superficie territoriale dell'area di trasformazione (ST)	mq.	2.412,00
• superficie fondiaria	mq.	_____
• SLS residenziale	mq.	_____
• SLS produzione e servizi	mq.	_____
• volume totale	mc.	_____
• volume residenziale	mc.	_____
• volume produzione e servizi	mc.	_____
• parcheggi pertinenziali	mq.	_____
• H max fissata nelle tav. ____ del PUA	m.	_____
• distanza minima tra fabbricati fissata nelle tav. ____ del PUA	m.	_____
• standard	m.	_____

ART. 4

Norme e vincoli edilizi

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

I titoli abilitanti (PdC, SCIA Alternativa al PdC, SCIA, 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.

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

ART. 6

Impianti per l'acqua potabile

Il Soggetto Attuatore si impegna a provvedere, a propria cura e spese, alla realizzazione della rete di adduzione dell'acqua all'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 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 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. 9

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. 10

Verde

Il Soggetto Attuatore si impegna a provvedere a propria cura e spese alla realizzazione del verde di cui al progetto, redatto a sue spese, approvato dal Comune ed allegato agli atti del PUA ed alla relativa manutenzione ordinaria e straordinaria, come meglio precisato al successivo art. 20.

ART. 11

Opere di Urbanizzazione Primaria ed Allacciamenti - scomputo

Il Soggetto Attuatore si obbliga a redigere i progetti definitivi/esecutivi e a realizzare le opere di urbanizzazione di cui ai precedenti articoli nonché a realizzare gli allacciamenti di tutte le reti da collegarsi ai pubblici servizi esistenti.

Considerato l'intero contributo dovuto per oneri di urbanizzazione, calcolato in via presuntiva in € _____ ed in via definitiva all'atto del rilascio dei titoli abilitanti con l'applicazione dei costi in quel momento vigenti, si dà atto che l'esecuzione delle opere in argomento verrà effettuata a scomputo degli oneri dovuti.

Le opere di urbanizzazione primaria e relative aree, di cui ai precedenti articoli, saranno cedute al Comune senza corrispettivo.

ART. 12

Affidamento ed esecuzione opere – Inizio lavori – Direzione – Certificato regolare esecuzione – Consegna

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione 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 conformità alla previsione di cui all'art. 16 – comma 2 del D.P.R. n. 380/2001 ed all'art. 13 – comma 7 del D.Lgs. n. 36/2023, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione avverrà mediante affidamento diretto del Soggetto Attuatore. L'impresa esecutrice dovrà possedere e comprovare i requisiti di ordine generale di cui all'art. 94 del D.Lgs. 36/2023 e quelli specifici di qualificazione per l'esecuzione dei lavori prescritti dallo stesso decreto legislativo.

L'Amministrazione Comunale si riserva di verificare la sussistenza dei predetti requisiti.

I lavori dovranno essere iniziati entro il termine all'uopo assegnato.

La Direzione dei Lavori dovrà essere affidata ad un professionista abilitato, nominato dal Soggetto Attuatore il cui nominativo dovrà essere comunicato all'Amministrazione Comunale prima dell'inizio dei lavori unitamente a quello della ditta o delle ditte esecutrici.

Le Parti precisano e si danno atto, tenuto conto dell'importo necessario alla relativa realizzazione, che il collaudo viene sostituito dal certificato di regolare esecuzione rilasciato dal direttore dei lavori, ai sensi dell'art. 50 – comma 7 del D.Lgs. n. 36/2023.

Il Direttore dei Lavori emetterà il certificato di regolare esecuzione di cui al succitato art. 50 – comma 7 non oltre il termine di tre mesi dall'ultimazione dei lavori.

Tutte le spese inerenti l'emissione del certificato saranno a totale carico del Soggetto Attuatore.

Entro trenta giorni dall'emissione del certificato di regolare esecuzione si provvederà, con la sottoscrizione di apposito verbale, al trasferimento e consegna delle opere al Comune.

ART. 13

Progettazioni, verifiche e validazioni, collaudi delle opere di urbanizzazione - varianti

Il Soggetto Attuatore 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 scemputo degli oneri di urbanizzazione. Ferma l'autonomia del Soggetto Attuatore nella fase di realizzazione dei lavori, eventuali varianti al progetto posto in esecuzione devono essere approvate dall'Amministrazione Comunale. A tal fine, il Soggetto Attuatore trasmetterà al Comune il progetto di variante accompagnato da idonea relazione circa le ragioni che hanno determinato la modifica in corso d'opera.

Le variazioni di modesta entità delle opere di urbanizzazione e standard che non comportino modifiche sostanziali non saranno oggetto di approvazione da parte dell'Amministrazione e regolate secondo l'art. 22 del D.P.R. n. 380/2001.

ART. 14

Cessione delle aree

Il Soggetto Attuatore si impegna espressamente per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a trasferire o far conseguire il trasferimento al Comune gratuitamente delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione così come indicate nelle Tav. n. ____;

ART. 15

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 _____, che sarà scomputata come per legge, fatta salva la quota definitiva di contributo per oneri all'uopo determinata in sede di attuazione.

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 Regolamento Comunale per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione ovvero delle previsioni che precedono.

Il costo di costruzione di cui all'art. 16 del T.U. 380/2001 sarà versato dal Soggetto Attuatore, all'atto del rilascio del permesso di costruire o altro titolo abilitante ovvero per effetto della delibera di approvazione del PUA cui è stato conferito valore di permesso di costruire, ai sensi dell'art. 26 – comma 5 della L.R.C. n. 16/2004, fatto salvo il diritto alla rateizzazione.

ART. 16

Tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione - Agibilità

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 dal titolo abilitante per l'edificio privato.

Le Parti, con riferimento al titolo edilizio, si danno atto che alla delibera di approvazione del PUA è stato attribuito valore di permesso di costruire, ai sensi dell'art. 26 – comma 5 della L.R.C. n. 16/2004.

Il Soggetto attuatore allega alla presente il cronoprogramma (all. ____).

Per quanto concerne il regime dell'agibilità, le Parti rinviando alla disciplina di cui all'art. 24 del D.P.R. n. 380/2001 nonché, per quanto applicabile, all'art. 10 del D.P.R. n. 160/2010.

Le Parti precisano e si danno atto della possibilità di conseguire l'agibilità parziale, ai sensi dell'art. 24 comma 4 del D.P.R. n. 380/2001.

A tal fine, sarà necessaria l'ultimazione ed il certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria direttamente connesse alla porzione di immobile di cui si chiede l'agibilità.

Le Parti precisano e si danno atto che ai fini dell'agibilità totale di quanto consentito nell'ambito del perimetro del PUA sarà necessaria l'ultimazione di tutte le opere di urbanizzazione.

ART. 17

Modalità di cessioni delle opere e degli impianti

La cessione delle opere e degli impianti relativi alle urbanizzazioni 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 del Soggetto attuatore fino al momento della consegna al Comune o ad altro Ente interessato.

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

ART. 18

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 sita alla via Rafastia n. 55”.

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. 19

Obbligo di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione

Il Soggetto Attuatore si impegna, per sé e per i suoi aventi causa, a provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli spazi a verde nei limiti e con le modalità di cui ai successivi commi.

In particolare, le Parti convengono che:

- a – la manutenzione ordinaria e straordinaria è a carico del Soggetto Attuatore per la durata di cinque anni;
- b – al fine di garantire condizioni di sicurezza e decoro, gli spazi di verde potranno essere recintati dal Soggetto Attuatore, garantendo la relativa fruibilità pubblica.

ART. 20

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. 21

Garanzie

A garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione viene dal Soggetto Attuatore prestata al Comune ed in suo favore fideiussione n.del rilasciata da, quale primaria compagnia o istituto di credito a tanto autorizzato, per l'importo di _____ Euro, di cui € _____ pari al costo delle opere di urbanizzazione.

La polizza fidejussoria per considerarsi idonea dovrà essere emessa 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. 22

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 della fideiussione 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 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 e 21.

L'Ufficiale Rogante

Il Comune

Il Soggetto Attuatore