

SCHEMA DI CONVENZIONE TIPO **per comparti ad Iniziativa privata maggioritaria**

disciplinante i rapporti tra il Comune di Salerno ed il **CONSORZIO CASA ROMA – MATIERNO CR4** quale soggetto attuatore del Piano Urbanistico Attuativo relativo all'area sita in località Matierno, coincidente con il Comparto di PUC contraddistinto con la sigla **CR_4 sub 1**

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

TRA

1) il Sig., nato a il, Dirigente del Comune di Salerno, a ciò autorizzato con delibera di G.M. n. del (**allegato sub A**), domiciliato per la carica presso la Casa Comunale e qui rappresentante del Comune di Salerno, che dichiara di agire unicamente in nome e per conto e nell'interesse dell'Ente rappresentato né altrimenti. Lo stesso nel prosieguo del presente atto sarà nominato per brevità Comune. C.F.;

2) il Sig. Vincenzo Mattei, nato a Salerno il 30.06.1959 in qualità di legale rappresentante p.t. del "CONSORZIO CASA ROMA – MATIERNO CR4" con sede legale in Salerno in Corso Vittorio Emanuele n. 203 presso lo studio dell'Avv. Corrado ferrante costituito con atto per Notaio Dott. Renato Moroni del 19.09.2008 rep. n.10234 rac. n. 3742 (**allegato sub B**) ed operante in conformità allo Statuto consortile (**allegato sub C**), (nel prosieguo detta parte, per brevità, sarà denominata "soggetto attuatore"), abilitato ad assumere in nome e conto del Consorzio 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 (**allegati sub B e sub C**), nel rispetto delle condizioni previste dall'art. 27 della L.R.C. n. 16/2004, previo invito formale con congruo preavviso rivolto, ad iniziativa della proprietà più diligente, nei confronti di tutti i proprietari d'immobili ricadenti nel perimetro del comparto;
- che il Soggetto attuatore, in riferimento alla sua funzione rappresentativa stabile dei proprietari del Comparto che ad esso hanno aderito, interviene per conto dei soggetti indicati nella tabella che segue:

CONSORZIATO DA ATTO COSTITUTIVO	CONSORZIATO - NUOVA ADESIONE	NON ADERENTE	ENTE PUBBLICO	PROPRIETA'	N. Foglio	N. Particella	Terreni/Fabbricati	Sup. catastale (mq)	Qualità classe/ Categoria	Presenza nel comparto	Sup. p.lla nel comparto (mq)
x				PELLEGRINO Giovanni	10	25	T	1600,00	Semin Arbor	Totale	1600,00
						643	T	200,00	Bosco Ceduo	Totale	200,00
						1220	F	1100,00	C/2	Totale	1100,00

	x		PELLEGRINO Giancarlo, INGINO Lucia, PELLEGRINO Salvatore	10	1405	T	4140,00	Semin Arbor	Totale	4140,00
					1406	F	233,00	C/2	Totale	233,00
					644	T	469,00	Bosco Ceduo	Totale	469,00
	x		ARIENZO Giuseppe, AVELLA Carlo, AVELLA Mario, AVELLA Massimiliano, AVELLA Tiziana, DE MARTINO Carmela, DE MARTINO Luisa, DE MARTINO Salvatore, DE MARTINO Umberto, GIORDANO Giovanna, IANNONE Anna, IANNONE Carmine, IANNONE Filippo, IANNONE Giuseppa, IANNO	10	1653	T	2228,00	Bosco Ceduo	Parziale	1022,00
					1656	T	12025,00	Semin Arbor	Parziale	7915,00
					1234	F	56,00	C/2	Totale	56,00
					1231	F	150,00	A/3	Totale	150,00
					1229	F	66,00	C/2	Totale	66,00
					1230	F	32,00	C/2	Totale	32,00
					1232	F	80,00	A/3	Totale	80,00
					313	T	414,00	Bosco Ceduo	Totale	414,00
		x	CUCOLO Francesco, CUCOLO Giuseppe, CUCOLO Vittorio	10	808	T	900,00	Sem Inn Arb	Parziale	111,00
	x		GRECO CERRA Carmelina, MEMMOLO Dora	10	381	T	334,00	Bosco Ceduo	Totale	334,00
					379	T	4684,00	Semin Arbor	Totale	4684,00
					811	T	7,00	Bosco Ceduo	Totale	7,00
					1877	T	2570,00	Semin Arbor	Totale	2570,00
		x	AMATO Francesco	10	1878	T	689,00	Semin Arbor	Totale	689,00
					1235	F	167,00	A/3	Totale	167,00
	x		GRECO Gaetano, GRECO Irene, GRECO Luigi, GRECO Nicola	10	755	T	4054,00	Semin Arbor	Totale	4054,00
		x	GRECO Carla, GRECO Gaetano, PINTO Anna	10	34	T	394,00	Incolt prod	Parziale	55,00
					754	T	3744,00	Semin Arbor	Parziale	814,00
					756	T	1028,00	Semin Arbor	Totale	1028,00
x			DE ROSA Michela, LA ROCCA Emilio	10	1584	T	3065,00	Semin Arbor	Totale	3065,00
		x	DEMANIO DELLO STATO - RAMO STRADE	10	1585	T	665,00	Semin Arbor	Parziale	299,00
x			ALIBERTI Lucia, BOLOGNESE Marco	10	61	T	2536,00	Semin Arbor	Totale	2536,00
					1339	F	642,00	A/3	Totale	642,00
		x	ROMANO Filomena, ROMANO Fortuna, ROMANO Loredana, ROMANO Luisa, ROMANO Maria Anna, ROMANO Mario, ROMANO Matteo, ROMANO Nicola, ROMANO Rocco, VANACORE Gilda	10	27	T	504,00	Bosco Ceduo	Totale	504,00
x			NADDEO Maria Grazia, ROMANO Mario	10	1417	T	3053,00	Semin Arbor	Totale	3053,00
					1418	F	126,00	C/2	Totale	126,00
					62	T	4197,00	Semin Arbor	Totale	4197,00
x			LANDI Clorinda	10	63	T	1703,00	Semin Arbor	Totale	1703,00
					1043	T	315,00	Semin Arbor	Totale	315,00
					64	T	3851,00	Semin Arbor	Totale	3851,00
x			BOTTIGLIERI Mario, DE MARTINO Anna	10	1040	T	84,00	Semin Arbor	Totale	84,00
					1041	T	2476,00	Semin Arbor	Parziale	1649,00
					1256	T	1752,00	Semin Arbor	Parziale	1284,00
		x	CONCILIO Carmine	10	1483	F	867,00	Ente Urbano	Parziale	560,00

	x		D ANIELLO Rossana	10	997	T	5202,00	Semin Arbor	Parziale	4987,00
		x	ALFIERI Anna	10	996	F	6990,00	Ente Urbano	Parziale	6106,00
		x	DELLA ROCCA Angiolina	10	1188	T	168,00	Semin Arbor	Parziale	21,00
		x	CONCILIO Alessandro, CONCILIO Antonio, CONCILIO Carmine, BRENNA Marco, OPPIZIO Rosalba	10	1186	T	470,00	Ente Urbano	Parziale	34,00
	x		CAPACCHIONE Vincenzo	10	35	T	2498,00	Semin Arbor	Parziale	340,00
					314	T	3065,00	Semin Arbor	Parziale	468,00
					315	T	1565,00	Bosco Ceduo	Parziale	60,00
		x	COMUNE DI SALERNO	10	1905	T	51848,00	Semin Arbor	Parziale	1406,00
					311	T	6190,00	Semin Arbor	Parziale	625,00
					strada	T			Parziale	790,00
					strada	T			Parziale	816,00
		x	COMUNE DI SALERNO/IACP	10	80	T	1145,00	Ente Urbano	Parziale	340,00
					1251	T	2608,00	Ente Urbano	Parziale	154,00
					316	T	213,00	Semin Arbor	Parziale	31,00
					656	T	53,00	Semin Arbor	Totale	53,00
					657	T	22,00	Semin Arbor	Parziale	10,00
					658	T	147,00	Bosco Ceduo	Totale	147,00
					1249	T	9,00	Semin Arbor	Totale	9,00
					1250	T	26,00	Semin Arbor	Totale	26,00
					1318	T	1430,00	Semin Arbor	Parziale	2,00
					1445	T	218,00	Semin Arbor	Parziale	8,00
					1797	T	2746,00	Ente Urbano	Parziale	559,00
					1807	T	202,00	Semin Arbor	Parziale	160,00
					1811	T	126,00	Semin Arbor	Parziale	62,00
		x	DE MARTINO Domenico	10	487	T	615,00	Semin Arbor	Parziale	108,00
		x	DE MARTINO Ginevra	10	654	T	611,00	Semin Arbor	Parziale	101,00
		x	DI MURO Mario	10	485	T	255,00	Semin Arbor	Parziale	227,00
					486	T	555,00	Semin Arbor	Parziale	282,00
					488	T	240,00	Bosco Ceduo	Parziale	49,00
	x		DE SPELLADI Alessandro Alfredo	10	1759	T	808,00	Semin Arbor	Parziale	20,00
					1760	T	893,00	Semin Arbor	Totale	893,00
					1762	T	213,00	Semin Arbor	Totale	213,00
		x *	TESCIONE Bruno, TESCIONE Deborah, TESCIONE Manuela, TESCIONE Marco Tullio, TESCIONE Sabrina	10	44	T	1440,00	Semin Arbor	Parziale	317,00
					1795	T	771,00	Semin Arbor	Parziale	43,00
					884	T	252,00	Semin Arbor	Parziale	241,00
					886	T	268,00	Semin Arbor	Parziale	81,00
					1342	T	403,00	Semin Arbor	Parziale	135,00
					1344	T	1026,00	Semin Arbor	Totale	1026,00
					1346	T	548,00	Semin Arbor	Parziale	239,00
		x*	TESCIONE Manuela	10	887 sub 1	F	385,00	A/3	Totale	385,00
					887 sub 2	F		A/3	Totale	

	x		DE SPELLADI Rodolfo	10	1343	T	1952,00	Semin Arbor	Parziale	1644,00
x			GALZERANO Tullio	10	50	T	3280,00	Semin Arbor	Parziale	3013,00
					592	T	644,00	Semin Arbor	Totale	644,00
					593	T	2133,00	Semin Arbor	Totale	2133,00
x			LAURITO Angelina	10	55	T	3397,00	Uliveto	Parziale	2944,00
					56 sub 5	F	349,00	C/6	Parziale	187,00
					56 sub 6	F		C/2	Parziale	
					57	T	1615,00	Semin Arbor	Totale	1615,00
		x	MATARAZZO Renato	10	594	T	252,00	Semin Arbor	Totale	252,00
		x	DEL GAIZO Anna Maria, RAGO Carlo	10	578	T	100,00	Semin Arbor	Totale	100,00
				10	58 sub 1	F	150,00	A/4	Totale	150,00
		x	MATARAZZO Renato	10	58 sub 2	F		A/4	Totale	
x			ANSALONE Lucia	4	111	T	1026,00	Semin Arbor	Parziale	160,00
		x	CECI Claudio, SCAFURI Emanuela	4	454	T	192,00	Semin Arbor	Totale	192,00
	x		DE SIO Anna Rosa, DE SIO Vincenzo, SALVATI Igniva	4	104	T	1049,00	Semin Arbor	Parziale	92,00
					767	T	285,00	Semin Arbor	Parziale	60,00
		x	SCELZO Antonio	4	97	T	2260,00	Semin Arbor	Parziale	200,00
x			VIGLIONE Luigi nato a SALERNO il 18/11/1966	4	639	T	2936,00	Vigneto	Parziale	757,00
		x	SIANI GIOVANNINA, VIGLIONE FRANCESCO	4	640	T	1189,00	Ente Urbano	Parziale	99,00
x			MATTEI Vincenzo	4	113	T	5254,00	Semin Arbor	Parziale	3725,00
					214	T	433,00	Semin Arbor	Parziale	190,00
	x		FAIELLA Luigi, PIERNO Rita	4	456	T	170,00	Semin Arbor	Parziale	69,00
					114	T	180,00	Semin Arbor	Totale	180,00
		x	corte comune al fabb di prop. FAIELLA LUIGI, PIERNO RITA, CECI CLAUDIO, SCAFURI EMANUELA, MAZZA DANIELA	4	115	F	378,00	Ente Urbano	Parziale	50,00
		x	ANSALONE Vincenzo, RAVASIO Domenica	4	95	T	1343,00	Semin Arbor	Parziale	118,00
		x	ABBATE Rodolfo, BASSO Anna	4	233	T	75,00	Agrumeto	Parziale	48,00
TOTALE										96.054,00

- che il Soggetto Attuatore con istanza inoltrata al Settore Urbanistica prot. n. 248258 del 23.12.2010, successivamente integrata con prot. n. 235094 del 15.11.2012 ha chiesto, ai sensi dell'art. 86 del RUEC, la Valutazione Preventiva alle previsioni del PUC della proposta di PUA relativa al Comparto Edificatorio CR_4;
- che l'Amministrazione Comunale con Delibera di G.C. n. 243 del 16.03.2012, **(allegato sub D)** ha fornito indirizzo deliberando di consentire quanto segue:
 - *L'effettiva perimetrazione del comparto edificatorio CR_4 in riferimento a quella prevista da PUC ai sensi dell'art. 167.03 lett. a);*
 - *L'Articolazione del Comparto Edificatorio CR_4 in due autonomi sub comparti denominati rispettivamente CR_4 sub 1 e CR_4 sub 2, ai sensi dell'art. 169.04 delle NTA vista la notevole estensione del comparto CR_4 e l'eccessivo frazionamento della proprietà oltre alla eccessiva onerosità delle eventuali espropriazioni degli edifici ricompresi nel sub comparto CR_4 sub 2 come definito con il presente Preliminare di*

PUA;

- *La riqualificazione igienico funzionale dell'edificio esistente con la costituzione di n. 2 lotti fondiari non preordinati all'edificazione ai sensi dell'art. 150.03 delle NTA;*
 - *Il Trasferimento di edificio dall'area AT alla AS_167 con individuazione di un'area destinata a superficie fondiaria denominata "AT_R4 sub 3", libera da edificazioni al fine di garantire, nell'ambito di una "migliore organizzazione urbana", il rispetto delle distanze del fabbricato esistente, censito al foglio 4 particella 966 (Proprietà Alfieri-Vinciguerra), dal confine di proprietà con l'area AS_167/a da cedere al Comune e conseguente individuazione, nella originaria AT_R4, di un'area compensativa di pari consistenza denominata "AS_1677b" da destinarsi a verde attrezzato al fine di non comportare un decremento della superficie complessiva dell'area destinata a standard (AS).*
- che detta circostanza è comprovata dal raffronto della Tabella millesimale (**allegato sub F**) di riparto fra i singoli proprietari del complessivo valore imponibile accertato ai fini dell'imposta comunale per tutti gli immobili ricadenti nel comparto di PUC con sigla CR4_sub 1, e la Tabella consortile (**allegato sub G**) 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 vantati dai consorziati (**allegato sub H**) una quota millesimale del complessivo valore imponibile, accertato ai fini dell'imposta comunale degli immobili ricadenti nel comparto, maggiore di quella prevista dall'art.27 della L.RC. 16/2004;
 - che i predetti immobili rappresentano anche i 784,35 millesimi 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 I**), percentuale maggiore (o pari) a quella prevista dall'art.12 del Regolamento di Attuazione per il Governo del Territorio n. 5 del 04.08.2011;
 - che, pertanto, il Soggetto attuatore, considerato che il presente PUA prevede un unico comparto attuativo, potrà anche essere abilitato a procedere all'attuazione del comparto per quanto riferito anche alle proprietà eventualmente dissenzienti e/o inerti, previo atto di costituzione in mora ed accertamento nei termini e per gli effetti dell'art. 12 del Regolamento di Attuazione per il Governo del Territorio n. 5 del 04.08.2011;
 - che gli immobili rappresentati dal soggetto attuatore hanno una superficie di **76.164,00** mq., riportata nel Catasto del Comune di Salerno con i dati riportati nella precedente tabella. *Il DEP sviluppato dagli immobili rappresentati dal soggetto attuatore è di mq. 11.129,60 (allegato SUB I);*
 - che gli immobili all'attualità non rientranti nella disponibilità del soggetto attuatore, eventualmente da acquisire mediante esproprio, ricorrendone i presupposti di rifiuto e/o inerzia dei proprietari interessati, hanno una superficie di **14.532,00** mq., riportata nel Catasto del Comune di Salerno con i dati riportati nella precedente tabella. *Il DEP sviluppato dagli immobili non rientranti nella disponibilità del soggetto attuatore è di mq. 2.521,85.*
 - che gli immobili di proprietà di Enti Pubblici hanno una superficie complessiva di **5.497,00**, di questi 3.588,00 mq producono un DEP di 538,20 mq;
 - che la Giunta Comunale con delibera n° _____ del _____ ha **adottato** il Piano Attuativo relativo al Comparto Edificatorio CR_4 sub 1, costituito dai seguenti elaborati grafici e descrittivi:

PUA - Analisi Stato di fatto

Tav.	DESCRIZIONE ELABORATO	SCALA
SF1	Stralcio aerofotogrammetrico aggiornato con evidenziazione del limite delle aree ricadenti nel comparto	1:1000
SF2.1	Analisi del DEP generato dalle aree prossime alla fascia fluviale	1:1000
SF2.2	Planimetria su base catastale delle aree ricadenti nel comparto con individuazione degli immobili distinti per proprietà	1:1000
SF2.3	Planimetria catastale delle aree ricadenti nel comparto con individuazione degli immobili costituenti le aree "AT", "AS" e "AV"	1:1000
SF2.4	Planimetria su base catastale delle aree private non rientranti nella disponibilità del soggetto attuatore e da acquisire mediante espropri e delle aree comunali da acquisire mediante asta pubblica	1:1000
SF2.5	Determinazione su base catastale del DEP generato da aree libere e dall'edificato esistente distinto tra soggetti aderenti al consorzio, non aderenti ad aree pubbliche	1:1000
SF2.6	Schede di quantificazione del DEP generato dai fabbricati esistenti	
SF3	Planimetrie con indicazione dei vincoli operanti	1:2000
SF4	Planimetria dello stato di fatto con individuazione delle aree ricadenti nel comparto (Ortofoto e viste prospettiche)	1:2000
SF5	Planimetria dello stato di fatto (Rilievo celerimetrico)	1:500
SF6	Planimetria con individuazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti	1:1000
SF7	Profili regolatori stato di fatto	1:200

PUA - Progetto Piano Attuativo del Comparto

Tav.	DESCRIZIONE ELABORATO	SCALA
PA0	Norme tecniche di attuazione	-
PA1	Schema di Convenzione	-
PA2	Relazione illustrativa	-
PA3.1	Planimetria della Zonizzazione di progetto	1:500
PA3.2	Planimetria della Zonizzazione di progetto su base catastale	1:500
PA4	Planovolumetrico di progetto	1:500
PA5	Profili regolatori di progetto	1:200
PA6.1	Piante ai vari livelli: LOTTO FA	1:100
PA6.2	Piante ai vari livelli: LOTTO FB	1:100
PA6.3	Piante ai vari livelli: LOTTO FC	1:100
PA6.4	Piante ai vari livelli: LOTTO FD	1:100
PA6.5	Piante ai vari livelli: LOTTO FE	1:100
PA7.1	Prospetti e indicazione dei materiali	1:200
PA7.2	Prospetti e indicazione dei materiali	1:200
PA8.1	Rendering rappresentativi degli edifici e della viabilità di progetto	-
PA8.2	Rendering rappresentativi degli spazi urbani	-
PA9	Relazione Paesaggistica	-
PA10	Cronoprogramma degli interventi	-
PA11	Prospetto asseverato di determinazione del contributo di costruzione	-
PA12.1	Proposta di valutazione del valore di esproprio degli immobili e dei diritti edificatori del Sig. Francesco Amato	-
PA12.2	Proposta di valutazione del valore di esproprio degli immobili e dei diritti edificatori della Sig.ra Manuela Tescione	-
PA12.3	Proposta di valutazione del valore di esproprio degli immobili e dei diritti edificatori dei Sig.ri Rago Carlo e Del Gaizo Annamaria	-
PA12.4	Proposta di valutazione del valore di esproprio degli immobili e dei diritti edificatori del Sig. Renato Matarazzo	-
PA13.1	Computo metrico estimativo dei costi necessari per la demolizione ed il trasporto a rifiuto di fabbricati e manufatti presenti in AS_166a e AS_167a: Sig. Francesco Amato	-
PA13.2	Computo metrico estimativo dei costi necessari per la demolizione ed il trasporto a rifiuto di fabbricati e manufatti presenti in AS_166a e AS_167a: Sig.ri Aliberti-Bolognese	-
PA13.3	Computo metrico estimativo dei costi necessari per la demolizione ed il trasporto a rifiuto di fabbricati e manufatti presenti in AS_166a e AS_167a: Sig.ri Naddeo - Romano	-

PA13.4	Computo metrico estimativo dei costi necessari per la demolizione ed il trasporto a rifiuto di fabbricati e manufatti presenti in AS_166a e AS_167a: Sig. Pellegrino Giovanni	-
PA13.5	Computo metrico estimativo dei costi necessari per la demolizione ed il trasporto a rifiuto di fabbricati e manufatti presenti in AS_166a e AS_167a: Sig. Pellegrino Giancarlo	-
PA13.6	Computo metrico estimativo dei costi necessari per la demolizione ed il trasporto a rifiuto di fabbricati e manufatti presenti in AS_166a e AS_167a: Sig.ri Arienzo	-
PA14	Fascicolo pareri preliminari acquisiti: Salerno Energia, Salerno Sistemi	-

PUA - Progetto Preliminare Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria

U-A	Relazione illustrativa	-
U-B	Relazione tecnica e caratteristiche degli impianti	-
U-C	Studio di prefattibilità ambientale	-
U-D.1	Planimetria viabilità pubblica e privata, spazi di sosta e di parcheggio pubblici, , sezioni tipo e particolari costruttivi	1:500
U-D.2	Planimetria rete fogna bianca, fogna nera e pubblica illuminazione con sezioni tipo e particolari costruttivi	1:500
U-D.3	Planimetria rete di distribuzione idrica, antincendio e gas con sezioni tipo e particolari costruttivi	1:500
U-D.4	Planimetria rete energia elettrica e rete telefonica con sezioni tipo e particolari costruttivi	1:500
U-D.5	Progetto preliminare delle opere di urbanizzazione: URB2 – Planimetria e particolari costruttivi	1:200
U-E	Prime indicazioni e misure per la sicurezza	-
U-F	Calcolo sommario della spesa	-
U-G	Quadro economico di progetto	-
U-H	Capitolato speciale descrittivo e prestazionale preliminare	-
U-I	Cronoprogramma degli interventi	-

PUA – Documentazione specialistica

	Relazione tecnica di Valutazione Acustica previsionale asseverata	-
	Relazione di Valutazione archeologica	-
	Studio geologico-geotecnico e di modellazione sismica	-
	Studio di compatibilità geologica	-
	Elaborato grafico - Carta geomorfologica e previsioni urbanistiche delle aree di intervento e relativa asseverazione;	-
	Elaborato grafico - Ubicazione delle indagini geognostiche su base catastale.	-

- che la Giunta Municipale con lo stesso atto ha determinato il controvalore degli immobili da acquisire;
- 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 _____ (**allegato sub L**), ha **approvato** il PUA dando espressamente atto della sua conformità al PUC;
- che l'Approvazione del Piano Urbanistico Attuativo relativo al Comparto Edificatorio CR_4 sub 1 è stata pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania n. ____ del _____ (**allegato sub M**);
- 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.

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 D.P.R. n. 380/2001, salvo la realizzazione di opere a scomputo parziale e/o totale, in conformità a quanto previsto con la presente convenzione;

c) a realizzare a suo totale onere e spese le opere di urbanizzazione primaria e gli allacciamenti, salvo quanto previsto e descritto nella presente convenzione;

d) a corrispondere fatto salvo il diritto allo scomputo, un contributo aggiuntivo a quello dovuto ex art. 16 D.P.R. 380/2001, destinato ad una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria e determinato in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti del PUA, nei termini di seguito specificati;

e) a cedere gratuitamente le aree da destinare a pubblici servizi, come indicate dal PUA, con le modalità meglio di seguito specificate.

ART. 3

Destinazione urbanistica e norme edilizie

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

Superficie Territoriale AT_R4 sub 1	mq	25.246,00
Superficie Fondiaria totale	mq	7.494,00
di cui:		
<i>Lotto fondiario FA</i>	mq	1.064,00
<i>Lotto fondiario FB</i>	mq	1.149,00
<i>Lotto fondiario FC</i>	mq	2.536,00
<i>Lotto fondiario FD</i>	mq	1.028,00
<i>Lotto fondiario FE</i>	mq	1.089,00
<i>Lotto di riqualificazione FR1</i>	mq	422,00
<i>Lotto di riqualificazione FR2</i>	mq	206,00
Superficie Lorda di Solaio (SLS)	mq	14.165,42
di cui:		
<i>SLS Residenziale</i>	mq	10.505,02
<i>SLS direzionale, terziario-commerciale</i>	mq	3.660,40
Volumetria vuoto per pieno	mc	47.576,45

di cui:		
<i>Volumetria Residenziale</i>	mc	34.666,57
<i>SLS direzionale, terziario-commerciale</i>	mq	13.008,82
Indice Urbanistico (IU)		0,56
Parcheggi pertinenziali (ex art. 2 L. 122/89 – piano interrato)	mq	5.407,00
Altezza massima fabbricati (Vedi Tav. PA5)	m	31,20
Distanza minima tra fabbricati (Vedi Tav. PA4)	m	10,20
Nuovi abitanti (SLS residenziale /32,60)	n.	322,50
Standard a Verde Attrezzato	mq	4.227,00
Standard a Parcheggio	mq	2.887,00
Opere di Urbanizzazione Secondaria	mq	2.508,00
Aree AS esterne alla AT	mq	62.997,00
Aree AV esterne alla AT	mq	7.325,00

ART. 4 **Norme e vincoli edilizi**

Per l'edificazione saranno osservate le norme e prescrizioni specificate nel PUA approvato. I titoli abilitanti (PdC, DIA, Provvedimento Unico) seguiranno le ordinarie disposizioni vigenti in materia e dovranno, inoltre, rispettare le norme che disciplinano i tempi ed i termini di attuazione contenuti nei successivi articoli. Le destinazioni funzionali che il PUA imprime agli edifici ed immobili privati non potranno essere mutate per almeno dieci anni decorrenti dalla data di rilascio dei relativi certificati di agibilità, stabilendo espressamente che i mutamenti di destinazione funzionale non autorizzati comporteranno l'applicazione delle sanzioni di cui 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 approvato dal Comune, ed agli atti del PUA approvato.

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 approvato.

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 approvato.

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 approvato.

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 approvato. 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 approvato.

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 approvato.

ART.11

Verde attrezzato

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

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 approvato.

ART.13

Opere di Urbanizzazione Primaria ed Allacciamenti

Il Soggetto attuatore si obbliga a redigere e realizzare il progetto definitivo/esecutivo delle 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, nel rispetto della vigente normativa del codice dei contratti. Considerato il previsto accorpamento delle fasi definitiva ed esecutiva della progettazione delle urbanizzazioni, la sottoscrizione della presente Convenzione avviene sulla base del progetto preliminare delle urbanizzazioni, con esplicito impegno del Soggetto Attuatore alla integrazione delle polizze a garanzia delle opere pubbliche in caso di modifica in aumento dei costi delle stesse, in ogni caso assumendo a proprio carico tutti gli eventuali maggiori oneri eccedenti rispetto a quelli indicati nel progetto preliminare.

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 Euro 1.619.523,59 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 realizzate dal Soggetto attuatore opere di urbanizzazione primaria ed allacciamenti per un importo complessivo di € 2.157.000,00 così distinto:

- € 2.157.000,00 per opere di urbanizzazione primaria realizzate nell'AT_R4 sub 1.

L'importo determinato in questa fase in via presuntiva, risultante dal progetto preliminare agli atti della presente, sarà calcolato in via definitiva dai computi metrici estimativi facenti parte dei progetti esecutivi. Tale importo risulta essere superiore a quello determinato in base all'applicazione delle tabelle parametriche vigenti per il calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria ed allacciamenti:

pertanto, nulla è dovuto al Comune circa il versamento di tale parte di contributo da parte del Soggetto attuatore cui compete, comunque, la completa realizzazione a sua cura e spese delle opere suddette, anche qualora lo sviluppo dei progetti esecutivi comporti un incremento del costo complessivo come sopra determinato. Tutte le opere di urbanizzazione primaria e relative aree, di cui ai precedenti articoli da 5 a 12, saranno cedute al Comune senza corrispettivo.

ART.14

Opere di Urbanizzazione Secondaria

Il soggetto attuatore ha redatto, a propria cura e spese e secondo le indicazioni impartite dal Comune, il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione secondaria previste. Lo stesso si obbliga, altresì, a redigere e realizzare il progetto definitivo/esecutivo delle Opere di Urbanizzazione Secondaria in conformità agli atti di PUA e nel rispetto della vigente normativa del codice dei contratti. Considerato il previsto accorpamento delle fasi definitiva ed esecutiva della progettazione delle urbanizzazioni, la sottoscrizione della presente Convenzione avviene sulla base del progetto preliminare delle urbanizzazioni, con esplicito impegno del Soggetto Attuatore alla integrazione delle polizze a garanzia delle opere pubbliche in caso di modifica in aumento dei costi delle stesse, in ogni caso assumendo a proprio carico tutti gli eventuali maggiori oneri eccedenti rispetto a quelli indicati nel progetto preliminare.

Si dà atto che la esecuzione delle opere di Urbanizzazione Secondaria in argomento verrà effettuata a scomputo del 50% dell'intero contributo dovuto per oneri di urbanizzazione calcolato in via presuntiva in € 1.619.523,59 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 €. € 809.761,79 pari ad un ulteriore 50% del contributo dovuto per oneri. A fronte degli importi di cui sopra verranno realizzate dal Soggetto attuatore opere di urbanizzazione secondaria per un importo complessivo di € 860.000,00, calcolato in questa fase in via presuntiva, così come risultante dal progetto preliminare agli atti della presente ed in via definitiva quale risulterà dai computi metrici estimativi facenti parte dei progetti esecutivi, che il Soggetto attuatore si impegna a redigere. Tutte le opere di urbanizzazione secondaria di cui al presente articolo e relative aree saranno cedute al Comune senza corrispettivo.

ART.15

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

Oltre al contributo dovuto ex art. 16 D.P.R. 380/2001, è posto a carico del Soggetto attuatore un contributo aggiuntivo per opere di urbanizzazione secondaria, pari al 50% degli oneri di urbanizzazione, determinato tenuto conto dell'entità insediativa, dei contestuali oneri obbligatori di urbanizzazione primaria, degli obblighi di cessione gratuita di aree in favore del Comune.

E' espressamente stabilito tra le parti che il contributo aggiuntivo su autorizzazione del Comune può essere scomputato:

- a fronte dell'esecuzione di opere di urbanizzazione secondaria, anche per la parte il cui costo ecceda la quota del 50% dell'intero contributo per oneri di urbanizzazione;
- a fronte dell'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria ed allacciamenti, anche per la parte il cui costo ecceda la quota del 50% dell'intero contributo per oneri di urbanizzazione.

ART. 16

Affidamento opere

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria saranno eseguite secondo quanto previsto dal "Regolamento per la esecuzione delle Opere di Urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli Oneri di Urbanizzazione" approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 16 del 03.07.2014.

Le Opere di Urbanizzazione Primaria, di importo inferiore alla soglia comunitaria, verranno

realizzate direttamente dal soggetto attuatore ai sensi del comma 2 bis dell'art. 16 del vigente DPR 380/2011.

Per le opere di urbanizzazione secondaria, di cui agli articoli precedenti, il cui importo sia inferiore alla soglia comunitaria, il soggetto attuatore del PUA ha l'obbligo di eseguire procedura negoziata senza pubblicazione di un bando di gara, con mezzi propri e con garanzia di risultato, rivolgendo l'invito ad almeno 5 (cinque) soggetti aventi i requisiti per l'esecuzione di lavori pubblici, previa redazione e presentazione del Progetto Definitivo effettuata prima della sottoscrizione della presente Convenzione. La procedura di validazione avrà luogo sul progetto definitivo-esecutivo prima della approvazione del progetto per la sua cantierizzazione. In tutti i casi di applicazione della normativa in tema di lavori pubblici, la procedura di validazione avrà luogo sul progetto definitivo-esecutivo.

Configurandosi la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri come appalto di lavori pubblici, le ditte esecutrici devono possedere i requisiti per la realizzazione di lavori pubblici in relazione all'importo delle opere da eseguire secondo quanto previsto dal D. Lgs. n. 163/06 e s.m.i.

Il soggetto attuatore degli interventi attesterà l'avvenuto espletamento di cui sopra:

- in sede di sottoscrizione della presente convenzione, con dichiarazione, resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, di obbligarsi a seguire idonea procedura di affidamento e di realizzazione delle urbanizzazioni;
- ad affidamento concluso, mediante il rilascio di dichiarazione, sempre ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, di avvenuta esecuzione della procedura, accompagnata da idonea documentazione illustrativa della stessa. Le eventuali economie derivanti dai ribassi di gara saranno a vantaggio del soggetto attuatore fino alla concorrenza degli oneri di urbanizzazione ammessi a scomputo.

ART.17 Collaudi

Per le opere di urbanizzazione primarie e secondarie, la Direzione dei Lavori dovrà essere affidata ad un professionista abilitato il cui nominativo dovrà essere comunicato al Comune prima dell'inizio dei lavori unitamente a quello della ditta o delle ditte esecutrici. Il Comune individuerà secondo le vigenti norme uno o più professionisti incaricati del collaudo in corso d'opera e finale. Le opere verranno collaudate entro sessanta giorni dalla ultimazione dei lavori. Le spese di collaudo sono a carico del Soggetto attuatore che si impegna a versarle al Comune in corso d'opera e/o a collaudo effettuato. Entro trenta giorni dall'approvazione del collaudo finale si provvederà, con la sottoscrizione di apposito verbale, al trasferimento al Comune di tutte le opere di urbanizzazione oggetto del collaudo stesso. Fino alla data del predetto verbale cederanno a carico dei costituiti gli oneri relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opere, compreso l'onere relativo all'illuminazione stradale. Il collaudo sarà eseguito anche in corso d'opera. Ove le opere non fossero collaudate per fatti imputabili al Soggetto attuatore la PA procederà in conformità della normativa vigente per le Opere Pubbliche, ivi compresa l'esecuzione in danno. Per tutto quanto non stabilito dalla presente convenzione, in merito all'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, si applicheranno le norme vigenti per la realizzazione delle opere pubbliche.

ART.18 Cessione delle aree

Il Soggetto attuatore si impegna espressamente per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo: **a.** a cedere gratuitamente le aree di proprietà per la realizzazione delle opere di **urbanizzazione primaria**, all'interno dell'AT_R4 sub 1 così come indicate nell'elaborato PA3.1 allegato alla presente convenzione (**allegato Sub N(a)**). Le aree in cessione per opere di urbanizzazione

primaria hanno una consistenza complessiva di **mq. 7.114,00**, così distinta:

- **Area standard a verde attrezzato mq. 4.227,00;**
- **Area standard a parcheggio mq. 2.887,00.**

b. ad assoggettare a **servitù di uso pubblico** le aree facenti parte dei lotti fondiari FD e FE di progetto come indicate nell'elaborato PA6.4 e PA6.5 allegato alla presente convenzione (**allegato Sub N(b)**) ed aventi una superficie complessiva di circa mq. **144 mq**;

c. a cedere gratuitamente al Comune le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, all'interno dell'Area di Trasformazione AT_R4 sub 1, come indicate nell'elaborato PA3.1, ed aventi una superficie complessiva di **mq. 2.508,00**;

d. a cedere gratuitamente al Comune le aree della viabilità pubblica di progetto di consistenza complessiva pari a **mq. 8.130,00**;

e. a cedere gratuitamente al Comune le aree AV_9, AV_10, AV_11, AV_12, AV_13, AS_166/a, AS_167/a e AS_167/b libere da manufatti nei modi e nei tempi fissati dalla convenzione per una superficie complessiva di **mq. 75.476,00**, comprensivi delle aree in AS ricadenti nella fascia fluviale e non producenti DEP.

In merito ai tempi ed alle modalità di cessione delle aree le parti convengono che:

– le aree in AT_R4 sub 1 destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della consistenza complessiva di **mq. 9.622,00** e quelle destinate alla viabilità pubblica di consistenza complessiva di circa **mq. 8.130,00 (allegato Sub O1)** verranno trasferite al Comune di Salerno secondo le procedure di legge e regolamentari e comunque nel termine massimo di mesi sei a decorrere dalla data di ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria ed secondaria così come peraltro indicato nel cronoprogramma coordinato (**Allegato Sub P**);

– Le aree costituenti le AV_9, AV_10, AV_11, AV_12, AV_13, AS_166/a, AS_167/a e AS_167/b per una superficie complessiva di **mq. 75.476 (allegato Sub O2)**, verranno trasferite al Comune di Salerno prima del rilascio del primo PdC o altro titolo abilitante relativo agli interventi privati

ART.19

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 1.619.523,59**, che può essere scomputata come per legge, fatta salva la quota definitiva di contributo per oneri determinata in sede di rilascio dei titoli abilitanti. Il Soggetto attuatore si impegna. altresì. ad elaborare il progetto ed il computo metrico delle opere di urbanizzazione sulla base del Prezzario delle Opere Pubbliche della Regione Campania vigente al momento del rilascio dei titoli abilitanti. L'affidamento dei lavori di realizzazione delle opere d'urbanizzazione ad eventuale scomputo degli oneri ex art. 16 D.P.R. 380/2001 avverrà nel rispetto delle procedure previste dal D.Lgs. 163/2006. come precisato al precedente art. 15 ter. 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 ovvero previo rilascio delle previste garanzie secondo la rateizzazione prevista dal R.U.E.C.

ART.20

Tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione

I tempi di realizzazione degli interventi pubblici e di quelli privati sono strettamente connessi e pertanto quelli di realizzazione degli interventi pubblici dovranno coincidere o essere inferiori a quelli fissati dai rispettivi titoli abilitanti per gli edifici privati. Il Soggetto attuatore potrà produrre le richieste per il rilascio dei titoli abilitanti per gli interventi privati solo dopo aver prodotto quelle per gli interventi pubblici. A tal fine il Soggetto attuatore allega alla presente il crono programma coordinato **(allegato Sub P)**. Nel cronoprogramma degli interventi sono riportati i lavori per la realizzazione degli interventi privati e delle relative opere di urbanizzazione primaria. Si stabilisce fin da ora che il Comune non procederà al rilascio del certificato di agibilità relativo agli edifici privati finché non si sarà proceduto al formale trasferimento delle aree e delle opere relative agli interventi pubblici previsti nella presente convenzione e articolate anche per lotti funzionali come previsto nel cronoprogramma dei lavori. Le parti convengono che per l'occupazione di aree pubbliche eventualmente necessarie ai fini della realizzazione delle opere di urbanizzazione non sarà dovuto al Comune alcun canone.

ART.21

Termini massimi di esecuzione e cessione

Il Soggetto attuatore, fermo restando il rispetto dei termini per l'esecuzione delle OO.PP. di cui al precedente art. 19 assume altresì 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 di diritto nella proprietà e disponibilità del Comune con oneri a carico della parte inadempiente e senza obbligo del Comune medesimo a compensi o rimborsi di qualsiasi natura. Trattandosi di un procedimento complesso che comprende più procedimenti affidati alla responsabilità di diverse strutture del Comune, il Servizio Trasformazioni Urbanistiche coordinerà i vari responsabili dei procedimenti e svolgerà un ruolo di impulso sia nei confronti degli Uffici del Comune che nei confronti dei soggetti attuatori del PUA, notiziando periodicamente l'Amministrazione sullo stato di avanzamento degli interventi previsti dal PUA e segnalando eventuali disfunzioni nella sua attuazione e sul rispetto dei tempi previsti nel cronoprogramma.

ART.22

Modalità delle cessioni delle opere e degli impianti

La cessione delle opere e degli impianti relativi alle urbanizzazioni primarie e secondarie avverrà dopo che esse saranno state eseguite in conformità alle indicazioni dei progetti esecutivi di cui agli artt. da 5 a 14. 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 articoli. E' fatta salva la facoltà del Soggetto attuatore di addivenire, previo invito da trasmettere al Comune di Salerno, al trasferimento anticipato delle aree interessate dalle urbanizzazioni, anche in quota parte, conservandone il possesso ai fini della realizzazione delle previste opere.

ART.23

Trasferimento delle aree ed adesione alla convenzione

Il Soggetto attuatore si obbliga ad inserire in ogni eventuale atto di trasferimento totale o parziale di immobili oggetto della presente convenzione, 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 AT_R4 sub 1, ricadente nel Comparto Edificatorio CR_4 sub 1". Tale clausola dovrà essere specificamente approvata dall'acquirente ai sensi dell'art.1341 c.c., impegnandosi ad inserire la presente clausola anche negli eventuali successivi atti di trasferimento, che in mancanza saranno inopponibili al Comune.

ART.24

Inadempienze

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.25

Garanzie

A garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti dal Soggetto attuatore con la presente convenzione viene prestata al Comune ed in suo favore:

- a) Fideiussione di durata triennale prorogabile annualmente n del rilasciata da, quale primaria compagnia o istituto di credito a tanto autorizzato, per l'importo di **5.527.771,54 Euro** di cui:
 - € 3.952.072,66 per opere di urbanizzazione primarie in AT (importo incrementato del 40% rispetto al valore di € 2.822.909,04);
 - € 1.575.698,88 per opere di urbanizzazione secondarie in AT (importo incrementato del 40% rispetto al valore di € 1.125.499,20);
- b) Fideiussione di durata triennale prorogabile annualmente n del rilasciata da, quale primaria compagnia o istituto di credito a tanto autorizzato, per l'importo di **1.756.739,16 Euro** pari al controvalore delle aree e degli immobili dei proprietari non aderenti al Consorzio da acquisire da parte del Consorzio.
- c) fideiussione n del rilasciata da, quale primaria compagnia o istituto di credito a tanto autorizzato, per l'importo totale diEuro pari al controvalore di **€ 52.880,06** a garanzia dei costi delle opere di demolizione dei

fabbricati presenti in AS_166/a e AS_167/a, il cui controvalore è determinato da perizia di stima allegata (**AII. T**).

Le parti si danno atto che le polizze fideiussorie sono idonee in quanto emesse da un Istituto Assicurativo o bancario incluso nell'elenco di quegli istituti autorizzati a prestare polizza fideiussoria a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri Enti pubblici, di cui al Decreto Ministeriale 18.3.83 e successive modifiche ed integrazioni e, inoltre, contengono le seguenti clausole:

1 - l'esclusione da parte del fideiussore di godere del beneficio della preventiva escussione dell'obbligo 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 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 (recante il numero della polizza e la data di sottoscrizione) del procuratore della società assicuratrice che sottoscrive la polizza circa il possesso della qualifica e poteri di firma ad impegnare la predetta società assicuratrice per il rilascio di polizze fideiussorie di importo pari o superiore all'importo garantito.

ART.26

Spese

Le spese comunque derivanti per rogiti registrazioni e quant'altro, nessuna esclusa, in conseguenza della stipula della presente convenzione saranno a carico del soggetto attuatore. I compensi e spese varie, compresi gli oneri tributari per il rilascio delle fideiussioni di cui ai precedenti articoli sono a carico del soggetto attuatore. Le spese di tutti gli atti di cessione previsti dal presente atto e loro conseguenti, nonché relative alla picchettazione, misurazione, frazionamenti, delle aree cedute, faranno carico al soggetto attuatore, suoi successori o aventi causa.

ART.27

Procedure acquisitive

Ai sensi dell'art. 12 del Regolamento di Attuazione per il Governo del Territorio, Regolamento Regionale n.5 del 4-08-2011, e dell'art. 36 del T.U. 327/01 il soggetto attuatore è abilitato, rendendosi promotore, all'attivazione delle procedure espropriative eventualmente occorrenti nei confronti dei proprietari dissenzienti e/o inerti con esplicito rinvio a quanto previsto dall'art. 12 del suddetto Regolamento e dall'art. 170.03 delle norme Tecniche di Attuazione del PUC. Il Comune delega il Soggetto attuatore, che accetta assumendosene ogni obbligo di diligenza e senza diritto a corrispettivo alcuno, al compimento delle attività materiali, di ricerca e predisposizione documentale, anche tecnica, relative alle procedure espropriative, all'acquisizione degli immobili di cui al particellare allegato al PUA (**allegato sub Q**), ferme restando la titolarità e

l'esercizio dei poteri espropriativi in Capo al Comune. Per il compimento delle procedure espropriative, il Soggetto attuatore si raccorderà con l'Ufficio responsabile del procedimento urbanistico-edilizio e con l'Ufficio Espropriazioni di questo Ente, competente quest'ultimo all'emanazione dei provvedimenti conclusivi in favore del soggetto attuatore. Negli atti del procedimento verranno indicati gli estremi della presente convenzione, da cui origina la delega conferita al privato.

Nel caso di inerzia o di mero ritardo del Comune nell'adempimento delle suddette obbligazioni, stante la correlazione tra le procedure espropriative e termine di ultimazione lavori i termini fissati nei titoli abilitanti si intenderanno sospesi. La disposizione di cui al precedente periodo si applica, altresì, nell'ipotesi in cui la procedura espropriativa non sia completata nei termini, per fatti non imputabili al Soggetto attuatore.

Al fine di dare attuazione al PUA in tempi celeri, il Comune provvederà al rilascio dei titoli abilitanti relativi agli edifici privati per una quota non superiore ai diritti edificatori posseduti dal Soggetto Attuatore sempre a fronte di opere di urbanizzazione e standard adeguati all'intervento da consentire, ferme restando le garanzie fideiussorie prestate per tutte le opere pubbliche previste dal PUA di cui al precedente art. 24 nonché il deposito da parte del Soggetto attuatore delle somme pari al controvalore dell'immobile da acquisire. Trattandosi di espropriazione nell'interesse del soggetto privato attuatore, quest'ultimo si obbliga a tenere indenne il Comune da ogni spesa ed onere economico, anche di tipo risarcitorio, connesso al procedimento espropriativo e derivante da pronunzie giurisdizionali e da altra causa. Il soggetto privato attuatore si obbliga, altresì, a sollevare il Comune da ogni responsabilità qualora per qualsiasi motivo non dovesse pervenirsi alla definizione del procedimento ed alla sua attuazione per annullamento, in toto o parziale, in sede giurisdizionale o per altre cause.

ART.28

Effetti della Convenzione

La presente convenzione mentre vincola il Soggetto attuatore fin dal momento della sua sottoscrizione per accettazione in schema, vincolerà il Comune solo dopo l'intervenuta esecutività degli atti di approvazione del PUA. 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

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. 24

L'Ufficiale Rogante

Il Comune

Il Soggetto Attuatore

INDICE ALLEGATI

SUB A	Delibera di autorizzazione del Dirigente comunale;	<input type="checkbox"/>
SUB B	Atto di Costituzione del Consorzio;	<input checked="" type="checkbox"/>
SUB C	Statuto consortile;	<input checked="" type="checkbox"/>
SUB D	Delibera di G.C. n. 243 del 16.03.2012	<input checked="" type="checkbox"/>
SUB F	Tabella millesimale ai fini ICI di comparto;	<input checked="" type="checkbox"/>
SUB G	Tabella millesimale ai fini ICI di consorzio;	<input checked="" type="checkbox"/>
SUB H	Titoli di proprietà;	<input checked="" type="checkbox"/>
SUB I	Tabella Diritti Edificatori Propri di comparto;	<input checked="" type="checkbox"/>
SUB L	Delibera di Approvazione PUA G.C. n. ____ del _____	<input checked="" type="checkbox"/>
SUB M	Pubblicazione approvazione PUA sul BURC n. ____ del _____	<input checked="" type="checkbox"/>
All. N(a)	Tavola PA3.1 del PUA	<input checked="" type="checkbox"/>
All. N(b)	Tavola PA6.4 e PA6.5 del PUA	<input checked="" type="checkbox"/>
All. O1	Indicazione planimetrica aree in AT con cessione differita	<input checked="" type="checkbox"/>
All. O2	Indicazione planimetrica aree in AS con cessione differita	<input checked="" type="checkbox"/>
All. P	Cronoprogramma dei lavori	<input checked="" type="checkbox"/>
All. Q	Piano particellare aggiornato	<input checked="" type="checkbox"/>
All. R	Visure catastali	<input checked="" type="checkbox"/>