

SCHEMA DI CONVENZIONE TIPO
per comparti ad iniziativa privata totalitaria

disciplinante i rapporti tra il Comune di Salerno e la Flori S.r.l., quale soggetto attuatore del Piano Urbanistico Attuativo relativo alla riqualificazione dell'area urbana degradata (L.R.19/2009 Art.7 C.5 e Del.C.C. n.4/2010) dell'Opificio industriale dismesso Ex-Ladir in Via Dei Greci, 146 – Fratte – Salerno

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

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. Carbone Ciro nato a San Gennaro Vesuviano (NA) il 10-01-71, C.F.: CRBCRI71A10H860Q, ed ivi residente alla Via Nuova Saviano n.139, in qualità di legale rappresentante p.t. della Flori S.r.l. con sede legale in Salerno alla Piazza G. De Crescenzo n.2 – 84122 Salerno (c/o Studio Commercialisti Ferrara Ferrante), proprietaria esclusiva degli immobili ricadenti nell'ambito del PUA, come da atto notaio B. Frauenfelder rep.n. 34611 racc.n.14134 del 09-10-2007 (previamente esibito e verificato dall'Ufficiale rogante), operante in conformità allo Statuto societario (previamente esibito e verificato dall'Ufficiale rogante), nonché munito di Procura Speciale (giusto atto previamente esibito e verificato dall' Ufficiale rogante) della Società (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 rappresenta, in virtù del titolo di proprietà vantato, previamente esibito e verificato dall'Ufficiale rogante, una quota pari al 100% del complessivo valore imponibile, accertato ai fini dell'imposta comunale, degli immobili ricadenti nell'ambito di ristrutturazione urbanistica;
- che, pertanto, il Soggetto attuatore, 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 6.175 mq., riportata in: Catasto Fabbricati al Foglio 4 Part.IIa n.274, Sub 1 (Cat.D1, Z.C.3, Piano T-1-2) e al Foglio 4 Part.IIa n.274 Sub 2 (Cat.A2, Z.C.3, Piano 1, Cl.3, Vani 5); Catasto Terreni al Foglio 4 Part.IIa 274 (Ente Urbano, are 61.15) e al Foglio 4 Part.IIa 782 (Fabb.Urbano da accertare, are 0.60);
- che l'art. 7, comma 5, della L.R.C. n. 19 del 28/12/2009, nel testo vigente, prevede : *"per immobili dismessi, in deroga agli strumenti urbanistici generali e ai parametri edilizi, con particolare riferimento alle altezze fissate dagli stessi strumenti purché nel rispetto degli standard urbanistici di cui al decreto ministeriale n. 1444/1968 e nel rispetto delle procedure vigenti, sono consentiti interventi di sostituzione edilizia a parità di volumetria esistente, anche con cambiamento di destinazione d'uso, che prevedono la realizzazione di una quota non inferiore al trenta per cento per le destinazioni di edilizia sociale di cui all'art. 1, comma 3, del decreto ministeriale 22 aprile 2008 (definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dell'obbligo di notifica degli aiuti di stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità Europea). La volumetria derivante dalla sostituzione edilizia può avere le seguenti destinazioni: edilizia abitativa, uffici in misura non superiore al dieci per cento, esercizi di vicinato, botteghe artigiane. Se l'intervento di sostituzione edilizia riguarda immobili già adibiti ad attività manifatturiere industriali, di allevamento intensivo, artigianali e di grande distribuzione commerciale, le attività di produzione e di distribuzione già svolte nell'immobile assoggettato a sostituzione edilizia debbono essere cessate e quindi non produrre reddito da almeno tre anni antecedenti all'entrata in vigore della presente legge";*
- che la Giunta Municipale con atto n°..... del..... ha adottato il Piano Urbanistico Attuativo dell'area urbana degradata dell'Opificio industriale dismesso Ex-Ladir in Via Dei Greci, 146 – Fratte – Salerno, facente parte del surrichiamato Comparto Edificatorio, costituito dai seguenti elaborati grafici e descrittivi:

- a) copia atto di proprietà degli immobili (aree e fabbricati);
 - 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 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" (DGRC. 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;
 - la quota di edilizia convenzionata (ove prevista), che si intende realizzare nell'Area di Trasformazione;
- 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 in quanto
 - che la Giunta Municipale, esaminate le osservazioni e/o le opposizioni formulate, con delibera n°.....del.....ha approvato il PUA dando espressamente atto della sua conformità al PUC;
 - che con decreto sindacale n°.....del..... il PUA approvato è stato pubblicato sul bollettino ufficiale della

regione Campania n°..... del.....ed è entrato in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione;

- che il PUA ha/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 e precisamente: la sostituzione edilizia a parità di volumetria esistente di un complesso produttivo, con attività cessate da almeno tre anni dall'entrata in vigore della L.R.C. n.19/2009, con realizzazione di edilizia abitativa, uffici e negozi, nonché alloggi sociali, per una quota non inferiore al trenta per cento del totale, che verranno venduti e/o concessi in locazione, a prezzi determinati dalla Regione Campania, a soggetti aventi i requisiti soggettivi di cui alle Linee Guida della D.G.R. n.356/2014;
- 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, precisando che, per la quota di alloggi sociali, il predetto contributo è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione ai sensi dell'art. 17 del D.P.R. n.380/2001;
- c) a fare realizzare a suo totale onere e spese le opere di urbanizzazione, salvo quanto disposto e descritto nelle presente Convenzione, e gli allacciamenti;
- d) a corrispondere un contributo aggiuntivo a quello dovuto ex art. 16 D.P.R. 380/2001, destinato ad una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria e determinato in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti del PUA, nei termini di seguito specificati;
- e) a cedere gratuitamente le aree da destinare a pubblici servizi, come indicate dal PUA, con le modalità meglio di seguito specificate.

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 dell'Ambito Unitario d'Intervento		mq.	6.175,00
• Superficie dell'Area Standard (Parcheggio)		<u>mq.</u>	<u>1.355,00</u>
• Superficie Fondiaria del Lotto		mq.	4.820,00
• Superficie Coperta dei Fabbricati		mq.	1.507,45
• Superficie Lorda di Solaio (SLS)		mq.	8.660,67
di cui: SLS commerciale	mq.	163,76	
SLS uffici	mq.	871,96	
SLS residenziale	mq.	4.881,88	
SLS edilizia sociale	mq.	2.743,07	
• Volume V.p.P. Totale		mc.	27.252,29
di cui: Vol.V.p.P. uffici	mc.	499,47	
Vol.V.p.P. commerciale	mc.	2615,89	
Vol.V.p.P. residenziale	mc.	14.889,73	
Vol.V.p.P. edilizia sociale	mc.	9.247,18	

• Indice di Fabbricabilità Territoriale (Ift)	mc/mq.	4,41
• Indice di Fabbricabilità Fondiaria (Iff)	mc/mq.	5,65
• Rapporto di Copertura	mq/mq.	0,31
• Parcheggi	mq.	5.256,54
di cui: privati (Art.2 L.122/89)	mq.	2.764,20
pertinenziali (Art.9 L.122/89)	mq.	2.492,34
• Altezza massima (totale mt. 49,35 – torrino 0,50)	mt.	48,85
• Distanza minima tra fabbricati	mt.	10,90
• Distanza minima da strade	mt.	4,10
• Nuovi abitanti	n.	234

ART. 4

Norme e vincoli edilizi

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

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

Le destinazioni funzionali che il PUA imprime agli edifici ed immobili privati non potranno essere mutate per almeno dieci anni decorrenti dalla data di rilascio dei relativi certificati di agibilità, stabilendo espressamente che i mutamenti di destinazione funzionale non autorizzati comporteranno l'applicazione delle sanzioni di cui all'artt.31 e seguenti del D.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, d'intesa con la Società di gestione, 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 monetizzare il costo dell'area e delle opere per il verde pubblico attrezzato, di cui al progetto preliminare 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 definitivi/esecutivi e a realizzare le opere di urbanizzazione primaria di cui ai precedenti articoli da 5 a 12 nonché a realizzare gli allacciamenti di tutte le reti da collegarsi ai pubblici servizi esistenti. Si dà atto che la esecuzione delle opere in argomento verrà effettuata a scomputo del 50% dell'intero contributo dovuto per oneri di urbanizzazione calcolato in via presuntiva in € 621.759,77 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 € 392.998,74 , 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 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.14_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.

Nei casi di applicazione della disciplina in materia di opere e lavori pubblici, nel caso in cui gli importi siano pari o superiori alla soglia comunitaria la Giunta Comunale conferisce, in sede di provvedimento di adozione/approvazione del PUA e quindi di sottoscrizione della Convenzione, mandato all'esperimento di una gara, sulla base del progetto preliminare redatto dal soggetto attuatore del PUA, con le modalità previste dall'articolo 55 del D.Lgs. n.163/2006; gara avente ad oggetto del contratto, previa acquisizione in sede di offerta della progettazione definitiva, la progettazione esecutiva e l'esecuzione delle opere;

Per le opere di urbanizzazione secondaria 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 approvazione del progetto definitivo/esecutivo. 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.

Le ditte esecutrici dei lavori devono comunque possedere i requisiti per la realizzazione di lavori pubblici in relazio-

ne all'importo delle opere da eseguire secondo quanto previsto dal D.Lgs. n.163/06 e smi;
Restano fermi i criteri e le procedure di "scomputo" di cui ai successivi articoli.

ART.15

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.

Le spese di collaudo sono a carico del Soggetto attuatore che si impegna a versarle al Comune in corso d'opera e/o a collaudo effettuato.

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

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

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

ART.16

Cessione delle aree

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

- a. a trasferire o far conseguire il trasferimento al Comune gratuitamente delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria così come indicate nella Tav. n. 12 allegata alla presente convenzione ed aventi una superficie complessiva di mq. 1.355,00;
- b. a corrispondere, a richiesta del Comune, all'atto della stipula della presente, una somma non inferiore al valore di mercato di altre aree da reperire nella stessa zona omogenea.

ART.17

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 € 621.759,77, 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.18

Tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione

I tempi di realizzazione degli interventi pubblici e di quelli privati sono strettamente connessi e, pertanto quelli di realizzazione degli interventi pubblici dovranno coincidere o essere inferiori a quelli fissati dai rispettivi titoli abilitanti per gli edifici privati.

Il Soggetto attuatore potrà produrre le richieste per il rilascio dei titoli abilitanti per gli interventi privati solo dopo aver prodotto quelle per gli interventi pubblici.

A tal fine il Soggetto attuatore allega alla presente il cronoprogramma di entrambi gli interventi.

Nel cronoprogramma degli interventi, i lavori per la realizzazione degli interventi privati e delle relative opere di urbanizzazione primaria, che dovranno comunque essere coordinati, potranno essere articolati temporalmente per lotti funzionali.

Si stabilisce fin da ora che il Comune non procederà al rilascio del certificato di agibilità relativo ai singoli edifici privati finché non si sarà proceduto al formale trasferimento delle aree e delle opere relative agli interventi pubblici

connessi, previsti nella presente convenzione e articolati anche per lotti funzionali come previsto nel cronoprogramma dei lavori.

ART.19

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.20

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 dalle vigenti norme e dal Regolamento Comunale per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

ART.21

Trasferimento delle aree ed adesione alla convenzione

Il Soggetto attuatore si obbliga ad inserire in ogni eventuale atto di trasferimento totale o parziale di immobili oggetto della presente convenzione, nonché di costituzione di diritti in favore di terzi, le clausole seguenti, da riportare nella nota di trascrizione inviando poi al Comune di Salerno copia autentica della nota stessa:

"L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza e si obbliga a rispettare tutte le clausole contenute nella convenzione stipulata con il Comune di Salerno in data _____ e trascritta il _____, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali, dando atto che la stessa convenzione è relativa all'attuazione dell'Area di Trasformazione....., ricadente nel Comparto Edificatorio.....".

Tale clausola dovrà essere specificamente approvata dall'acquirente ai sensi dell'art.1341 c.c., impegnandosi ad inserire la presente clausola anche negli eventuali successivi atti di trasferimento, che in mancanza saranno inopponibili al Comune.

ART.22

Obblighi in tema di cessione e locazione degli alloggi sociali

1- Il Soggetto attuatore si obbliga a cedere in proprietà o in locazione gli alloggi sociali di cui all'art. 2, ai soggetti in possesso dei seguenti requisiti:

a) essere cittadino italiano o di uno Stato aderente all'Unione Europea, oppure essere cittadino extracomunitario titolare di carta di soggiorno o regolarmente soggiornante in possesso di permesso di soggiorno almeno biennale, che eserciti una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo;

b) residenza anagrafica o attività lavorativa nel Comune di riferimento;

c) non titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare, nell'ambito regionale. Tale requisito sussiste anche qualora l'alloggio sia inutilizzabile dal proprietario perché gravato dal diritto di usufrutto, uso, abitazione a tempo indeterminato. La titolarità di quote di alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare, sul territorio regionale, non rileva ai fini dell'accesso, tranne nel caso in cui le restanti quote del diritto appartengano al coniuge o altro componente il nucleo familiare;

d) assenza di precedenti assegnazioni in locazione semplice ovvero in proprietà con patto di futura vendita di alloggio realizzato con contributi pubblici e assenza di precedenti finanziamenti agevolati, in qualunque forme concessi dallo Stato o da enti pubblici sempre che l'alloggio non sia più utilizzabile ovvero perito senza diritto al risarcimento del danno;

e) indicatore ISEE non superiore ad €30.000.

2- I requisiti sopraindicati devono essere posseduti dal richiedente e dagli altri componenti il nucleo familiare, alla data della stipula del contratto di locazione; ai fini della permanenza, i requisiti sopraindicati devono essere posseduti in occasione di ogni rinnovo contrattuale.

3- E' prevista una riserva del 40% degli alloggi a favore di soggetti che, fermo il possesso dei requisiti di cui al punto 4 dell'allegato A alla Delibera G.R. n.356 del 08-08-2014 e purché il reddito sia compatibile con il pagamento del canone d'affitto così come definito nei successivi punti, appartengono ad una delle seguenti categorie sociali:

- a. soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio per fine locazione;
- b. soggetti che siano o abbiano nel proprio nucleo familiare persone ultra sessantacinquenni, malati terminali o portatori di handicap con invalidità superiore al 66 per cento o figli fiscalmente a carico;
- c. giovani coppie, che contraggono matrimonio in un periodo compreso fra i diciotto mesi antecedenti e i diciotto mesi successivi alla data del contratto di locazione;
- d. famiglie monoparentali composte da un solo genitore, nella situazione di celibe/nubile, separato secondo legge, divorziato o vedovo, con almeno un figlio a carico;
- e. immigrati regolari;
- f. soggetti che risiedono legittimamente in baracche e container e che hanno partecipato a precedenti bandi speciali ERP e che sono stati esclusi dalla partecipazione per superamento del limite del reddito.

4- Gli alloggi sociali possono essere locati o assegnati in locazione direttamente dal proprietario, entro sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori, a soggetti aventi i requisiti di cui suddetto punto 4 e, per la quota percentuale loro destinata, appartenenti ad una delle categorie di cui al punto 5 della stessa Delibera G.R. n.356 del 08-08-2014, previa stipula della convenzione di cui al comma 8 dell'art. 10 della L. 80/2014.

5- Il proprietario trasmette al comune i nominativi dei conduttori degli alloggi sociali, allegando copia dei contratti di locazione e/o degli atti di assegnazione, debitamente registrati, nonché delle dichiarazioni e delle attestazioni agli stessi allegate.

ART.23

Determinazione del prezzo massimo di cessione degli alloggi sociali

1- Gli alloggi sociali, realizzati nell'ambito di tale intervento, dovranno essere alienati ad un prezzo non superiore a quello risultante dall'applicazione dei massimali di costo di cui al Decreto Dirigenziale Dip.53 D.G.9 n. 470 del 03-12-2014.

2- Per il Comune di Salerno tale valore massimo alla data odierna è pari ad € _____ per metro quadrato di Superficie complessiva (SC) ,come risultante dall'allegato A al suindicato D.D. n. 470/2014.

3- Ai fini della determinazione delle superfici e del calcolo della Superficie complessiva (SC) da utilizzare per la verifica dei costi degli interventi di nuova Edilizia Residenziale, valgono le definizioni già contenute nel DM.LL.PP. 05/08/1994, alle quali si demanda.

4- La Superficie complessiva per la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi sociali viene calcolata in base all'art.6 del predetto allegato A al D.D. n. 470/2014.

5- Fermo l'obbligo della piena e completa utilizzazione, secondo lo scopo dell'intervento di tutti gli alloggi sociali, è data facoltà al Soggetto attuatore di stabilire se cedere in proprietà oppure a concedere in locazione gli alloggi stessi.

6- Specificamente per gli alloggi sociali, nell'arco temporale del contratto di fitto agevolato alle condizioni di cui al comma 1 dell'art. 24, il Soggetto attuatore può alienare su richiesta del Conduttore fittavolo un alloggio sociale alle condizioni di cui al precedente comma 2. Scaduto il contratto di fitto agevolato, l'alloggio ritorna nella disponibilità del Soggetto attuatore che potrà alienarlo o fittarlo alle stesse condizioni con i vincoli di cui al D.D. n. 470/2014.

ART.24

Determinazione dei canoni di locazione degli alloggi sociali

1- Il criterio per la fissazione dei canoni di locazione degli alloggi sociali è quello del canone concertato previsto dagli accordi territoriali di cui all'articolo 2, comma 3, della legge. 431/98 ai quali applicare una riduzione del 20 per cento.

2- Per gli ulteriori aspetti ed elementi attinenti al canone si fa riferimento all'accordo definito in sede locale ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e smi (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo).

3- Il canone di locazione sarà aggiornato, anno per anno, in ragione del 75% della variazione in aumento, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo, per le famiglie di operai ed impiegati intervenuta rispetto all'anno precedente.

ART.25

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.26

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 diEuro, di cui €pari al costo delle opere di urbanizzazione primaria ed allacciamenti, €pari al valore di mercato delle aree per opere di urbanizzazione primaria e allacciamenti, €pari al valore di mercato delle aree per opere di urbanizzazione secondaria all'interno dell'AT ed €pari al valore di mercato delle aree per opere di urbanizzazione secondaria all'esterno dell'AT, € pari al controvalore determinato dall'ufficio per acquisizione immobili, salvo l'effettivo deposito delle somme ai sensi dell'art.34 della Legge Regione Campania n.16/2004.

Le polizze fidejussorie per considerarsi idonee dovranno essere emesse da un Istituto Assicurativo o bancario incluso nell'elenco di quegli istituti autorizzati a prestare polizza fidejussoria a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri Enti pubblici, di cui al Decreto Ministeriale 18.3.83 e successive modifiche ed integrazioni, e dovranno, inoltre, contenere le seguenti clausole:

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

ART.27

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