

COMUNE DI SALERNO

protocollo

PUA

Ambito di Riqualificazione Urbana
(Quaranta Michele & C. s.r.l.)
in via Irno 205
(delibera di G.M. n° 191 del 27.06.2014)

Proprietà partecipante: Eredi "Soc. Quaranta Michele & C. s.r.l."

Soggetto Proponente: LUMA s.r.l. (delegato dai Sigg. Quaranta)

Progettisti: Arch. Rocco Fasolino e Arch. Angelo Viscido

data: GIUGNO 2022

8sc
Tav. rev.09



Schema di Convenzione

metamorfose

macchina ... per abitare

SCHEMA DI CONVENZIONE

per comparti ad iniziativa privata maggioritaria

Disciplinante i rapporti tra il Comune di Salerno e la società "Luma S.r.l.", quale soggetto attuatore del Piano Urbanistico Attuativo relativo all'area sita alla via Irno 205, coincidente con l'Ambito di Riqualificazione Urbana individuato dalla delibera di G.C. n° 191/2014 e alla relativa di proposta preliminare di P.U.A. approvato con delibera di G.C. n° 18 del 31.01.2017.

L'anno duemilaventidue 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) arch. **Maria Maddalena Cantisani**, Dirigente del servizio Trasformazioni Urbanistiche, domiciliato per la funzione in Salerno, presso il Palazzo di città, il quale agisce e stipula in forza dei poteri derivanti dall'art. 107 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n° 267, e successive modifiche ed integrazioni, e dall'art. 95 dello stesso Statuto dello stesso Comune. Lo stesso nel prosieguo del presente atto sarà nominato per brevità **"Comune"**;

2) **"Luma s.r.l."** con sede a Salerno alla via S. Leonardo, 52, iscritta al registro delle imprese di salerno al numero (coincidente con codice fiscale e partita IVA), in persona dell'Amministratore Unico Sig Luigi Chianese nato a Napoli il 12/03/1967,(nel prosieguo detta parte, per brevità, sarà denominata **"soggetto attuatore"**),

PREMESSO

- che il Soggetto attuatore dichiara di essersi costituito con le modalità e finalità contenute negli atti richiamati in epigrafe, nel rispetto delle condizioni previste dalla vigente normativa regionale;
- che detta circostanza è comprovata dal raffronto della Tabella millesimale (allegato **sub A allegata alla presente**) di riparto fra i singoli proprietari del complessivo valore imponibile accertato ai fini dell'imposta comunale per tutti gli immobili ricadenti nell'Ambito di Riqualificazione Urbana alla via Irno 205 riferito alle delibere in premessa e la Tabella consortile (allegato **sub B allegata alla presente**) riportante il valore imponibile riferito alla superficie SLS delle proprietà immobiliari rientranti sempre nell'Ambito di Riqualificazione Urbana;
- che detto raffronto evidenzia che il Soggetto attuatore rappresenta, in virtù dell'elenco dei titoli di proprietà e/o disponibilità, preiamente esibiti e verificati dall' Ufficiale rogante:
 - **Quota IMU** prop. Quaranta 81,63%
 - **Quota SLS** prop. Quaranta 90,67%
- (come da Tabella dei diritti edificatori allegato **sub B**), percentuale maggiore (o pari) a quella prevista dall'art.34 della L.R.C. 16/2004;
- che gli immobili rappresentati dal soggetto attuatore hanno una superficie (s.l.s.) di **5.806,59** mq., riportati in NCEU di Salerno con i seguenti dati:
al foglio 66, mappale n° 106, sub. 13, 15, 27, 30 così ripartiti per piano:

Piano 2° seminterrato	industriale	mq.	1.084,04
Piano 1° seminterrato	industriale	mq.	2.026,23
Piano rialzato	commerciale	mq.	1.937,74
Piano primo	commerciale/direzionale	mq.	758,57
TOTALE SLS		mq.	5.806,59

- “Eredi Quaranta Michele & C. S.r.L.” civico 205 riportato in catasto al foglio 66 p.lla 106 sub. 13, 15, 27, 30 in virtù dell'atto di fusione rep. N° 16073/6168 in data 11.12.1989 rogito a cura del notaio Pasquale Colliani di Salerno e registrato a Salerno il 13.12.1989 al n° 9831.

foglio 66	particella 106 sub 13
foglio 66	particella 106 sub 13
foglio 66	particella 106 sub 13
foglio 66	particella 106 sub 13

- Saint Gobain foglio 66 particella 106 sub 29
- Bassi foglio 66 particella 106 sub 24
- Bassi foglio 66 particella 106 sub 25
- Mannara foglio 66 particella 106 sub 23
- Russolillo foglio 66 particella 106 sub 21
- (D'Avino) foglio 66 particella 106 sub 22

- **Superficie Territoriale dell'Ambito di Riqualificazione (ST)** mq **4.070,23**
- **Superficie Territoriale maggioritaria (prop. Quaranta)** mq **3.387,36**

- che la Giunta Municipale con atto n°..... del..... ha adottato il Piano Urbanistico Attuativo dell'Ambito di riqualificazione Urbana su via Irno 205, costituito dai seguenti elaborati grafici e descrittivi:

1. ELENCO ELABORATI

1R	Relazione tecnica-illustrativa	
2R	Relazione paesaggistica	
3R	Relazione clima acustico	
4CM	Computo Metrico opere di Urbanizzazione Primaria (Ponte pedonale)	
5CM	Computo Metrico opere di Urbanizzazione Secondaria (Sala polivalente)	
6C	Cronoprogramma	
7C	Contributo di Costruzione e scomputo	
8SC	Schema di Convenzione	
9NTA	Norme Tecniche di Attuazione	
10R	Relazione compatibilità geologica	
1SF	Corografia e planimetria catastale	1:2000 - 1:500
2SF	Planimetria generale reti e sottoservizi	1: 200
3SF	Piante 1° e 2° piano seminterrato	1: 200
4SF	Piante rialzato e piano primo	1: 200
5SF	Sezioni e Prospetti Stato di Fatto	1: 200
6SF	Calcolo della superficie SLS e volume Stato di Fatto	1: 200
7SF	Calcolo SLS e Volume	1: 200
8P	Planimetria generale dell'intervento e mobilità	1: 500
9P	Zonizzazione PUA	1: 200
10P	Piante piani seminterrato, terra, I, II, III, IV, V e VI	1: 200
11P	Piante piani VII, VIII, IX, X, XI, XII e coperture	1: 200
12P	Prospetti e sezioni	1: 200
13P	Calcolo SLS e Volumi	1: 200
14P	Calcolo SLS e Volumi	1: 200
15P	Schede tipologie edilizie	1: 200
16P	Schede calcolo SNR e SU	1: 200
17P	Render e fotoinserimenti	1: 200
18UP	Piante, prospetti e render - Ponte pedonale	1: 200
19US	Piante, prospetti, sezione e render - Piazza	1: 200
20P	Planimetria rete fognaria, idrica e gas metano	1: 200

- 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 ;
- b) a corrispondere il contributo dovuto ex art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, salvo la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria a scomputo parziale e/o totale, secondo quanto disposto e descritto nelle presente Convenzione;
- c) a 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:

PARAMETRI DELL'AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA

• Superficie Territoriale dell'Ambito di Riqualificazione (ST)	mq	4.070,23
• Superficie Territoriale maggioritaria (prop. Quaranta)	mq	3.387,36
• Superficie Fondiaria	mq	2.313,86
• Superficie cabina ENEL	mq	40,00
• Superficie STANDARD	mq	1.033,50

• Superficie Lorda di Solaio (SLS)	mq	5.806,59
di cui: SLS residenziale	mq	4.531,24
SLS commerciale	mq	535,46
SLS direzionale	mq	739,89
• Volume vuoto per pieno Totale	mc	18.863,18
di cui: Volume residenziale	mc	14.353,59
Volume commerciale	mc	2.061,52
Volume direzionale	mc	2.448,07

	<u>Previsione</u>	<u>Progetto</u>
• Parcheggi pertinenziali (L. 122/89)	mq 1.886,32	mq 1.952,35
• Altezza massima rispetto a Via Irno	mt 48,00	mt 42,35
• Distanza minima tra fabbricati	mt 10,00	mt 10,00
• Nuovi abitanti (SLS res.le/32,6 mq)	n°/ab. 139,00	
• Standard a verde attrezzato (da cedere al Comune)	mq 1.033,50 + mq 690	monetizzati
• Standard a parcheggio	mq 347,50	monetizzati
• Standard urb.ne secondaria	mq 709	monetizzati

ART. 4 **Norme e vincoli edilizi**

Per l'edificazione saranno osservate le norme e prescrizioni specificate nel PUA approvato. I titoli abilitanti (PdC, DIA, S.C.I.A., C.I.L., C.I.L.A., 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 o dalla presentazione della S.C.A., segnalazione Certificata 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**

Non è prevista la realizzazione di rete stradale

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 ex 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 di fattibilità tecnico - economico, redatto a sue spese, approvato dal Comune ed agli atti del PUA.

ART. 8 **Impianti del gas**

Il Soggetto attuatore si impegna a provvedere, a propria cura e spese, alla realizzazione della rete del gas, di cui al progetto preliminare, redatto a sue spese, d'intesa con la Società di gestione, approvato dal Comune ed agli atti del PUA.

ART.9

Impianti di energia elettrica e pubblica illuminazione

Il Soggetto attuatore si impegna a provvedere, a propria cura e spese, alla realizzazione della rete elettrica di cui al progetto preliminare, redatto a sue spese, d'intesa con la Società di gestione, approvato dal Comune ed agli atti del PUA.

Il Soggetto attuatore si impegna, altresì, a provvedere, a propria cura e spese, alla realizzazione della rete elettrica e degli impianti di pubblica illuminazione, di cui al progetto preliminare, redatto a sue spese, approvato dal Comune ed agli atti del PUA

ART.10

Rete telefonica

Il Soggetto attuatore si impegna a provvedere, a propria cura e spese, alla realizzazione della rete telefonica di cui allo studio di Fattibilità T. ed Economico, redatto, a sue spese, d'intesa con la Società di gestione, approvato dal Comune ed agli atti del PUA.

ART.11

Verde attrezzato

Il Soggetto attuatore si impegna a provvedere a propria cura e spese alla realizzazione del verde pubblico attrezzato di cui allo studio di Fattibilità T. ed Economico, redatto a sue spese, approvato dal Comune ed allegato agli atti del PUA.

ART.12

Parcheggi Pubblici

Non è prevista la realizzazione di parcheggi pubblici.

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 €. 645.552,60, 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 €. 418.954,85, 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.

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.

Tale importo risulta essere superiore al 50% dell'intero contributo dovuto per oneri di urbanizzazione calcolato in via presuntiva in €. 645.552,60, 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.

ART.14

Opere di Urbanizzazione Secondaria

Non saranno realizzate opere di urbanizzazione secondaria.

Quale contributo è pertanto dovuta la somma pari al 50% dell'intero contributo per oneri di urbanizzazione calcolato in via presuntiva in €. 645.552,60.

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% dell'intero contributo 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.

ART.15_bis

Affidamento ed esecuzione opere

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

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

ART.16

Progettazioni, verifiche e validazioni, collaudi delle opere di urbanizzazione

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

Per tutte le figure professionali da impegnare per le opere di urbanizzazione da eseguirsi a cura del Soggetto Attuatore, sarà applicato quanto previsto dal vigente Regolamento Comunale per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Il collaudo dovrà essere effettuato da tecnici abilitati, estranei alla progettazione, direzione dei lavori e coordinamento e sicurezza. La Commissione di collaudo deve essere nominata dal

Soggetto attuatore prima dell'inizio dei lavori, nel rispetto dei requisiti di cui all'art. 216 del D.P.R. n° 207/2010, e comunicata al Comune. Per i lavori di import inferiore ad euro 500.000,00 (cinquecentomila/00) il collaudo è sostituito dal certificato di regolare esecuzione rilasciato dal direttore dei lavori ai sensi dell'art. 141 – comma 3 del D.Lgs n° 163/2006.

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 e trasmesso al Settore Opere e Lavori Pubblici del Comune, entro i successivi 15 giorni, per la relativa approvazione entro il termine di 30 giorni dal suo ricevimento.

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.

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 nonché le previsioni di cui all'art. 16 del Regolamento per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione approvato con delibera di C.C. n° 16 del 03.07.2014.

ART.17

Cessione delle aree

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

- a) Le dimensioni dell'area di intervento per le opere di urbanizzazioni non permettono la realizzazione in toto delle stesse, per cui per le superfici eccedenti si procederà alla loro monetizzazione come previsto dalla delibera n° **18/2017**;
- b) a trasferire o far conseguire il trasferimento al Comune gratuitamente delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria reperite all'interno dell'Area dell'ambito di riqualificazione urbana nella misura di mq.1.033,50 come indicate nella Tav. **n. 9 P** allegata alla presente convenzione (**all.C**) ed aventi una superficie complessiva di mq.1.033,50.
- c) Le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria all'interno dell'Ambito di riqualificazione Urbana saranno conseguite dal Comune secondo la articolazione temporale fissata nel cronogramma degli interventi.

ART.18

Scomputo oneri di urbanizzazione

La quota di contributo di cui all'art.16 del T.U. 380/2001, relativa agli oneri di urbanizzazione è di presuntivi **EURO 645.552,60**, 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 Regolamento Comunale per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione. Il costo di costruzione di cui all'art. 16 del T.U. 380/2001 sarà versato dal soggetto attuatore, all'atto del rilascio dei permessi di costruire o altro titolo abilitante.

ART.19

Tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione

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

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

A tal fine il Soggetto attuatore allega alla presente il cronoprogramma **(all. D)** di entrambi gli interventi. 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.

ART.20

Termini massimi di esecuzione e cessione

Il Soggetto attuatore, fermo restando il rispetto dei termini per l'esecuzione di cui al precedente art.19, assume altresì la obbligazione di completare e rendere agibili le opere di urbanizzazione con relativa cessione e consegna di opere, impianti ed aree, nel termine massimo di cinque anni a decorrere dalla data di stipula della presente convenzione, fermo restando la validità del PUA fissata in dieci anni. Trascorsi i termini e i tempi previsti per la stipula dell'atto di cessione delle opere e delle aree, queste saranno acquisite nella proprietà e disponibilità del Comune con oneri a carico della parte inadempiente e senza obbligo del Comune medesimo a compensi o rimborsi di qualsiasi natura. Trattandosi di un procedimento complesso, che comprende più procedimenti affidati alla responsabilità di diverse strutture del Comune, il Servizio Trasformazioni Urbanistiche coordinerà i vari responsabili dei procedimenti e svolgerà un ruolo di impulso sia nei confronti degli Uffici del Comune che nei confronti dei soggetti attuatori del PUA, notiziando periodicamente l'Amministrazione sullo stato di avanzamento degli interventi previsti dal PUA e segnalando eventuali disfunzioni nella sua attuazione e sul rispetto dei tempi previsti nel cronoprogramma.

ART.21

Modalità delle cessioni delle opere e degli impianti

La cessione delle opere e degli impianti relativi alle urbanizzazioni primarie avverrà dopo che esse saranno state eseguite in conformità alle indicazioni dei progetti esecutivi

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

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

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

ART.22

Trasferimento delle aree ed adesione alla convenzione

Il Soggetto attuatore si obbliga ad inserire in ogni eventuale atto di trasferimento totale o parziale 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.23

Inadempienze

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

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

Resta comunque subordinato il rilascio del certificato di agibilità alla perfetta adempienza di tutti gli obblighi di cui alla presente convenzione.

ART.24

Garanzie

A garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti, con la presente convenzione 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'Ambito di Riqualificazione Urbana, 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.25
Spese

Le spese comunque derivanti per rogiti registrazioni e quant'altro, nessuna esclusa, in conseguenza della stipula della presente convenzione saranno a carico del soggetto attuatore. I compensi e spese varie, compresi gli oneri tributari per il rilascio delle fideiussioni di cui ai precedenti articoli sono a carico del soggetto attuatore.

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

Il Comune
Arch. Maria Maddalena Cantisani

Il Soggetto Attuatore
Sig. Luigi Chianese

.....
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.

Il Comune
Arch. Maria Maddalena Cantisani

Il Soggetto Attuatore
Sig. Luigi Chianese

.....
L'Ufficiale Rogante
.....

ALLEGATO sub "A"

Tabella riassuntiva della superficie lorda di solaio (SLS) delle proprietà rientranti nell'Ambito di Riqualificazione						SUB "B"
n°	Posizione	Proprietà	S.L.S. stato di fatto		%	
1	Pianto terra	Ditta Giordano	mq.	65,00	1,02	
2	Pianto terra	Ditta D'Avino	mq.	65,00	1,02	
3	Pianto terra	Mannara	mq.	65,00	1,02	
4	Pianto terra	Ditta Bassi	mq.	65,00	1,02	
5	Pianto terra	Ditta Bassi	mq.	65,00	1,02	
6	Pianto terra	Ditta Saint Gobain	mq.	270,00	4,23	
7	Piano Secondo Seminterrato	eredi Quaranta	mq.	1.084,04	17,00	
8	Piano Primo Seminterrato	eredi Quaranta	mq.	2.026,23	31,77	
9	Piano Rialzato	eredi Quaranta	mq.	1.937,74	30,38	
10	Piano Primo	eredi Quaranta	mq.	735,17	11,53	
				6.378,18	100,00	
				Quaranta %	90,67	

Rispetto all'intero Ambito di Riqualificazione Urbana la somma delle percentuali della superficie lorda di solaio SLS dei sub partecipanti all'intervento, e tutti di proprietà degli eredi "Quaranta", è del **90,67%** nel rispetto di quanto previsto all'art. 34 della Legge Regionale 16/2004

ALLEGATO sub "B"

Riqualificazione Urbana alla via Irno 205 evidenziando i valori degli imponibili IMU riferito alle proprietà del soggetto attuatore.													SUB "A"
n°	Tip. Immobile	106/sub	Proprietà	Comune	Tibuto	Rendita €.	Rivalutata €.	Valore €.	Possesso	Mesi	Al.Acc	Imposta IMU	%
1	Cat. C/1	sub. 21	Ditta Giordano	H703	3918	1.685,72	1.770,01	97.350,33	100,0%	12	9,0%	876,15	2,49
2	Cat. C/1	sub.22	D'Avino	H703	3918	1.685,72	1.770,01	97.350,33	100,0%	12	9,0%	876,15	2,49
3	Cat. C/1	sub. 23	Mannara	H703	3918	1.685,72	1.770,01	97.350,33	100,0%	12	9,0%	876,15	2,49
4	Cat. C/1	sub. 24	Bassi	H703	3918	1.685,72	1.770,01	97.350,33	100,0%	12	9,0%	876,15	2,49
5	Cat. C/1	sub. 25	Bassi	H703	3918	1.685,72	1.770,01	97.350,33	100,0%	12	9,0%	876,15	2,49
6	Cat. C/1	sub. 29	Saint Gobain	H703	3918	4.000,00	4.200,00	231.000,00	100,0%	12	9,0%	2.079,00	5,92
7	Cat. D/8	sub. 13	Quaranta	H703	3925/3930	15.090,00	15.844,50	1.029.892,50	100,0%	12	9,0%	9.269,03	26,39
8	Cat. D/8	sub. 27	Quaranta	H703	3925/3930	17.808,00	18.690,40	1.215.396,00	100,0%	12	9,0%	10.938,56	31,14
9	Cat. D/8	sub. 30	Quaranta	H703	3925/3930	9.891,21	10.385,77	675.075,08	100,0%	12	9,0%	6.075,68	17,30
10	Cat. A/2	sub. 15	Quaranta	H703	3918	1.580,36	1.659,38	265.500,48	100,0%	12	9,0%	2.389,50	6,80
												35.132,52	100,00
												Quaranta %	81,63

Rispetto all'intero Ambito di Riqualificazione Urbana la somma delle percentuali dell'imponibile IMU dei sub partecipanti all'intervento, e tutti di proprietà degli eredi "Quaranta", è del **81,63%** nel rispetto di quanto previsto all'art. 27 della Legge Regionale 16/2004

Riepilogo delle superfici interessate all'intervento (riferite alla prop. Eredi Quaranta Michele)

Piano 2° seminterrato	industriale	mq	1.084,04
Piano 1° seminterrato	industriale	mq	2.026,23
Piano rialzato	commerciale	mq	1.937,74
Piano primo	commerciale/direzionale	mq	758,57
TOTALE SLS		mq	5.806,59

DATI GENERALI	
PARAMETRI DELL'AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA	
Superficie territoriale dell'Ambito di Riqualificazione	4070,28 mq
Superficie Territoriale assegnata (prop. comunale)	4070,28 mq
Superficie Territoriale assegnata (prop. privata)	2313,86 mq
Area FINEL	4000 mq
Area FINEL	1003,50 mq
• Spazio pubblico attrezzato	STANDARD

PUA

Ambito di Riqualificazione Urbana
(Quaranta Michele & C. s.r.l.)
in via Irno 205
(delibera di G.M. n° 191 del 27.06.2014)


Foglio di Partecipazione

Eredi "Soc. Quaranta Michele & C. s.r.l."

Soggetto Proponente:
LUMA s.r.l. (delegato dal Sig. Quaranta)

Progettisti:
Arch. Recco Fasolino e Arch. Argenti Mesco

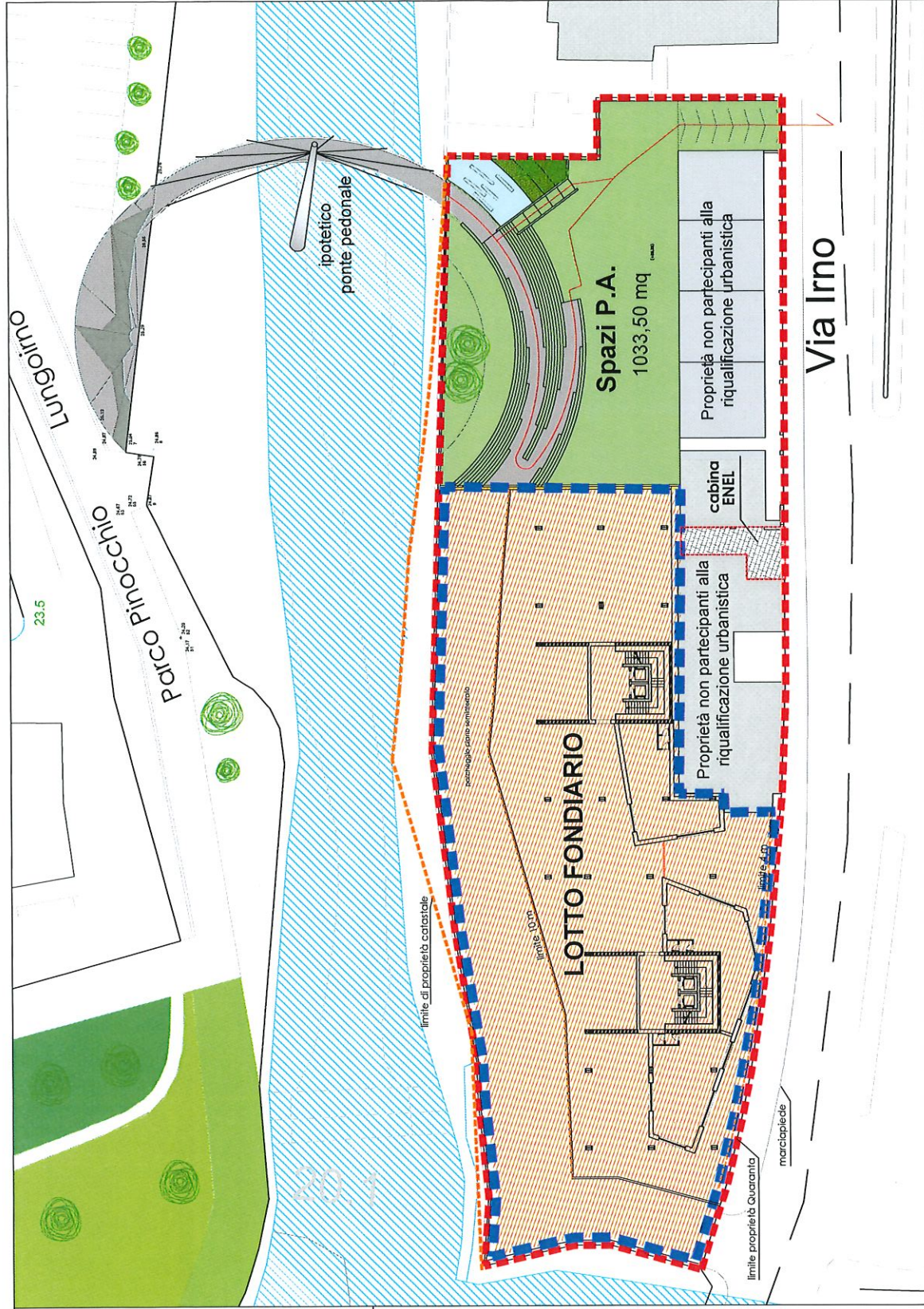
Data:
GIUGNO 2022

Stampa:


9P
rev. 09

PROGETTO
Zonizzazione PUA

app. 1:200



CRONOPROGRAMMA																																
n°	MESE	1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°	9°	10°	11°	12°	13°	14°	15°	16°	17°	18°	19°	20°	21°	22°	23°	24°	25°	26°	27°	28°	29°	30°	
	SETTIMANE																															
1	Allestimento cantiere																															
2	Demolizioni e trasporti a rifiuto																															
3	Scavi																															
4	Fondazioni																															
5	Struttura in elevazione																															
6	Impianti e sottoservizi esterni																															
7	Rete esterna raccolta acque																															
8	Viabilità di lotto																															
9	Tamponature esterne																															
10	Tramezzature interne																															
11	Impianti elettrici interni																															
12	Impianti idrici interni																															
13	Impianti climatizzazione																															
14	Intonaci esterni																															
15	Intonaci interni																															
16	Infissi esterni																															
17	Pavimentazioni e rivest. esterni																															
18	Pavimentazioni e rivest. interni																															
19	Pitturazioni esterne																															
20	Infissi interni																															
21	Pitturazioni interne																															
22	Allacciamenti																															
23	Opere a verde																															
24																																
25																																

ALLEGATO sub “D”