



## COMUNE DI SALERNO

## P.U.A. - CR\_26

## SPAZIO RISERVATO ALL'ENTE

Visti / Approvazioni

Protocollo

Comune di Salerno

Prot. E N. 0131468 04/06/2024 16:51

Cla: 10.1



20240131468000

## COMMITTENTE

Intesa Immobiliare S.r.l.

## PROGETTAZIONE URBANISTICA

Ing. Gerardo Cancellario

Via G. Centola 6 - 84127 Salerno

Tel 089 754858 - email: cancellariog@tiscali.it

Arch. Giuseppe Giordano

Via G. Centola 6 - 84127 Salerno

Tel 089 9432126 - email: arch.g.giordano@gmail.com

## PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA

Arch. Annarita Aversa

Via Venini, 68 - Milano

Tel. 0236601256 - email: studio@architettitartigiananonimi.com

## PROGETTAZIONE PAESAGGISTICA

Arch. Vera Scaccabarozzi

Via A. Fava, 25 - Missaglia (LC)

Tel. 3313174215 - email: vera.scaccabarozzi@gmail.com

## Tavola

CONV  
REV6

## Elaborato

SCHEMA DI CONVENZIONE

## Scala

REV.	DATA	DESCRIZIONE MODIFICA
4	Ottobre 2023	Revisione per aggiornamento schema di convenzione 2023
5	Maggio 2024	Revisione per aggiornamento schema di convenzione 2024
6	Giugno 2024	Revisione per aggiornamento schema di convenzione 2024

## SCHEMA DI CONVENZIONE

disciplinante i rapporti tra il **Comune di Salerno** ed **Intesa Immobiliare SRL**, quale soggetto attuatore del Piano Urbanistico Attuativo relativo all'area sita in località Via Picensa, coincidente con il Comparto di PUC contraddistinto con la sigla **CR 26**.

L'anno duemila....., il giorno ..... del mese di ....., in Salerno, presso la sede Municipale, innanzi a me dott. ...., 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. **Roberto Aversa** nato a Salerno il 06/06/1952 in qualità di legale rappresentante p.t. della **Intesa Immobiliare SRL** con sede legale in Salerno alla Via S. Leonardo, 52

## P R E M E S S O

- che il Soggetto attuatore dichiara di essersi costituito nel rispetto delle condizioni previste dalla vigente normativa regionale;
- che detta circostanza è comprovata dal raffronto della Tabella millesimale (allegato sub A) di riparto fra i singoli proprietari del complessivo valore imponibile accertato ai fini dell'Imposta Comunale degli Immobili per tutti gli immobili ricadenti nel comparto di PUC con sigla CR26 e la Tabella (allegato sub B) riportante il valore imponibile riferito alle proprietà immobiliari del soggetto attuatore;
- che detto raffronto evidenzia che il Soggetto attuatore rappresenta, in virtù dell'elenco dei titoli di proprietà e/o disponibilità, previamente esibiti e verificati dall' Ufficiale rogante, una quota pari al 786‰ del complessivo valore imponibile, accertato ai fini dell'Imposta Comunale degli Immobili ricadenti nel comparto, percentuale maggiore a quella prevista dall'art.27 della L.R.C. 16/2004 (allegato sub A);
- che i predetti immobili rappresentano anche il 907‰ delle quote edificatorie complessive attribuite al comparto dagli indici di trasformazione edilizia previsti dal PUC e dal PUA (come da Tabella dei diritti edificatori (allegato sub C), percentuale maggiore a quella prevista dall'art.34 della L.R.C. 16/2004;
- che, pertanto, il Soggetto attuatore, anche considerato che il presente PUA prevede un unico comparto attuativo, è abilitato a procedere all'attuazione del comparto 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. 34 della L.R.C. n. 16/2004;
- che gli immobili rappresentati dal soggetto attuatore costituiscono una superficie di **14.728mq** della ST di Comparto (allegato sub B) e sono riportati in NCT/NCEU di Salerno con i seguenti dati:

- N.C.T., al foglio 39, mappale 38, per mq. 14.216; (EX 38)

- N.C.T., al foglio 39, mappale 1277, per mq. 512; (EX 38)

- N.C.E.U., al foglio 39, mappale n° 38, ex sub. 1 – cat. D8 (oggi sub 2 / F04)

- che gli immobili all'attualità non rientranti nella disponibilità del soggetto attuatore ed intestati al Comune di Salerno, hanno una superficie di 2690mq., riportata in NCT di Salerno con i seguenti dati:
  - N.C.T., al foglio 39, mappale n° 1273, per mq 2000; (EX 111)
  - N.C.T., al foglio 39, mappale n° 1274, per mq 60; (EX 111)
  - N.C.T., al foglio 39, mappale n° 961, per mq 630; (EX 114)
- che la Giunta Municipale con atto n°..... del..... ha adottato il Piano Attuativo dell'Area di Trasformazione AT....., facente parte del su richiamato Comparto Edificatorio, costituito dai seguenti elaborati grafici e descrittivi:

#### ELENCO TAVOLE

##### PUA CR\_26

##### RELAZIONI E ALLEGATI AMMINISTRATIVI

RGREV3	Relazione Generale	240230 - 26.10.2023
NTA REV3	Norme tecniche di attuazione	240230 - 26.10.2023
CRON	Cronoprogramma	49729 - 01.03.2023
BOOK A	Book Architettura	141356 - 24/05/2022
BOOK P	Book Paesaggio	141356 - 24/05/2022

Allegati e documentazione amministrativa:

ALL	a) ATTO COSTITUTIVO E VISURA CAMERALE INTESA IMMOBILIARE SRL;	
	b) DECRETO DI TRASFERIMENTO DI BENE IMMOBILE TRIBUNALE DI SALERNO;	
	c) FASCICOLO VISURE - ESTRATTO DI MAPPA.	49729 - 01.03.2023

##### CONSULENZE SPECIALISTICHE

	Relazione di compatibilità geologica e geologico tecnica	55892 - 13/06/2022
	NOTA INTEGRATIVA (L.R. del 8 Luglio 2019 "Le norme in materia di riduzione dalle esposizioni alla radioattività naturale derivante dal gas RADON in ambiente confinato chiuso")	240230 - 26.10.2023
	Relazione archeologica preliminare	55892 - 13/06/2022
	Relazione acustica	155892 - 13/06/2022

##### STATO DI FATTO

SF1	Scheda di comparto PUC 2005 - Zonizzazione PUC e vincolistica 2013	155892 - 13/06/2022
SF2	Rilievo celeri metrico con individuazione del limite del comparto	
	Documentazione fotografica	155892 - 13/06/2022
SF3	Profili e sezioni	155892 - 13/06/2022
SF4	Consistenza catastale delle aree ricadenti in comparto	
	Determinazione del DEp	189306 - 14/09/2023
C1	Perizia consistenza Palazzina Uffici ai sensi dell'art. 20 del vigente RUEC	49729 - 01.03.2023
C2	Perizia consistenza Edificio Pastificio ai sensi dell'art. 20 del vigente RUEC	49729 - 01.03.2023
C3	Perizia consistenza Edificio Molino-Silos ai sensi dell'art. 20 del vigente RUEC	49729 - 01.03.2023
C4	Rideterminazione del DEp ai sensi dell'art. 20 del vigente RUEC	49729 - 01.03.2023

##### PROGETTO ARCHITETTONICO

PA1	Zonizzazione di progetto - Dimensionamento e verifica degli standard e delle dotazioni - Suddivisione in lotti funzionali	49729 - 01.03.2023
PA2	Planimetria generale di progetto con piani terra	49729 - 01.03.2023
PA3REV3	Planimetria della destinazione d'uso del suolo	240230 - 26.10.2023
PA4	Prospetto asseverato di determinazione del contributo di costruzione	189306 - 14/09/2023
PA5	Tipologie edilizie e calcolo SLS: Tabelle riepilogative QSR e QSP di progetto	49729 - 01.03.2023
PA6.1	Tipologie edilizie e calcolo SLS: piani metri e Piano interrato -2	49729 - 01.03.2023
PA6.2	Tipologie edilizie e calcolo SLS: planimetrie Piano interrato-1	49729 - 01.03.2023
PA6.3	Tipologie edilizie e calcolo SLS: planimetrie Piano O	49729 - 01.03.2023
PA6.4	Tipologie edilizie e calcolo SLS: planimetrie Piano 1	49729 - 01.03.2023
PA6.5	Tipologie edilizie e calcolo SLS: planimetrie Piano 2	49729 - 01.03.2023
PA6.6	Tipologie edilizie e calcolo SLS: planimetrie Piano 3	49729 - 01.03.2023
PA6.7	Tipologie edilizie e calcolo SLS: planimetrie Piano 4-6	49729 - 01.03.2023
PA6.8	Tipologie edilizie e calcolo SLS: planimetrie Piano 7-8	49729 - 01.03.2023
PA6.9	Tipologie edilizie e calcolo SLS: planimetrie Piano 9	49729 - 01.03.2023
PA6.10	Tipologie edilizie e calcolo SLS: planimetrie Piano 10-12	49729 - 01.03.2023
PA6.11	Tipologie edilizie e calcolo SLS: planimetrie Piano 13-15	49729 - 01.03.2023
PA6.12	Tipologie edilizie e calcolo SLS: planimetrie Piano 16-20	49729 - 01.03.2023
PA6.13	Tipologie edilizie e calcolo SLS: planimetrie Piano 21	189306 - 14/09/2023
PA6.14	Tipologie edilizie e calcolo SLS: Coperture	49729 - 01.03.2023
PA7.1	Tipologie edilizie: Prospetto "A" via Parmenide - "C" Sud-Est"	155892 - 13/06/2022
PA7.2	Tipologie edilizie: Prospetto "B" via Pienza, "D" Laterale	155892 - 13/06/2022

PA8.1	Tipologie edilizie: Sezioni AA-BB-CC	189306 - 14/09/2023
PA8.2	Tipologie edilizie: Sezioni DD-EE	189306 - 14/09/2023
PA8.3	Sezione FF' - Verifica distanze rete RFI	141356 - 24/05/2022
PA9	Rendering	155892 - 13/06/2022

#### RELAZIONE PAESAGGISTICA

RP	Relazione Paesaggistica DCPM 12.12.2005	49729 - 01.03.2023
RP1	BOOK PUA- TAVOLE STATO DI FATTO E PROGETTO	49729 - 01.03.2023
RP2	SISTEMAZIONE GENERALE PUA AREE ESTERNE	49729 - 01.03.2023
RP3	BOOK ARCHITETTURA	49729 - 01.03.2023
RP4	BOOK PAESAGGIO	49729 - 01.03.2023
ARCH.	RELAZIONE ARCHEOLOGICA PRELIMINARE	49729 - 01.03.2023

#### STUDIO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA DELLE OO.UU. PRIMARIE E SECONDARIE

RI	Relazione Illustrativa	49729 - 01.03.2023
RT	Relazione Tecnica	214669 - 27.09.2023
RS	Prime indicazioni sulla stesura dei piani di sicurezza	49729 - 01.03.2023
URB 0	Zonizzazione - Articolazione delle OO.UU. in lotti funzionali Sistemazione generale delle aree esterne	49729 - 01.03.2023
URB 1.1	Rete acque bianche	214669 - 27.09.2023
URB 1.2	Rete acque nere	214669 - 27.09.2023
URB 1.3	Particolari fogna bianca e nera	49729 - 01.03.2023
URB 2.1	Rete ENEL - TELECOM	49729 - 01.03.2023
URB 2.1.1	Particolare cabina BT/MT	49729 - 01.03.2023
URB 2.2	Rete metano	49729 - 01.03.2023
URB 2.3	Rete idrica	49729 - 01.03.2023
URB 2.4	Rete pubblica illuminazione	49729 - 01.03.2023
URB 3	Viabilità e parcheggi pubblici interrati	49729 - 01.03.2023
URB 3.1	Particolari e sezioni stradali tipo	49729 - 01.03.2023
URB 4	Verde pubblico ed urbanizzazione secondaria	49729 - 01.03.2023
URB 4.1	Book paesaggio	49729 - 01.03.2023
URB 5	Preventivo sommario di spesa	49729 - 01.03.2023
URB 6	Cronoprogramma	49729 - 01.03.2023

- 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 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

**Precisato che** l'atto convenzionale de quo è valevole solo per le aree di trasformazione come individuate dal PUC e non per le aree PROG che saranno disciplinate con specifico atto convenzionale;

***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 nella presente Convenzione;
- c) a realizzare a suo totale onere e spese le opere di urbanizzazione, salvo quanto disposto e descritto nella presente Convenzione, e gli allacciamenti;
- d) a corrispondere a proprie cure e spese, ovvero a cure e spese dei suoi aventi causa, alla manutenzione ordinaria e straordinaria del verde attrezzato, qualificato sia come urbanizzazione primaria che come urbanizzazione secondaria, ovvero per l'urbanizzazione primaria per 5 anni successivi alla consegna, ovvero senza soluzione di continuità laddove le caratteristiche del verde realizzato siano tali da renderlo agevolmente fruibili dalla collettività (ad esempio perché realizzato in prossimità degli edifici residenziali), nei limiti e secondo quanto disposto nella presente Convenzione, per gli spazi di verde qualificato come urbanizzazione secondaria, alla manutenzione ordinaria e straordinaria per il termine di 1 (uno) anno a far data dalla relativa consegna in favore del Comune;
- 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 del Comparto (ST)	mq	18.053,00
di cui:		
Superficie dell' Area di Trasformazione (AT)	mq	17.608
Viabilità Via Pienza	mq	445,00
• Superficie Territoriale del Comparto (ST) produttiva di DEp:	mq	17.418,00
• Superficie Territoriale del Comparto (ST) produttiva di DEp		
al netto del sedime dei fabbricati oggetto di demolizione:	mq	8.263,73
• Superficie Fondiaria	mq	8.637,00
• <i>Indice Urbanistico (IU) (14.500,00 mq SLS/ 17.608mq ST ATR)</i>		0,82

• Superficie Lorda di Solaio (SLS) QST progetto PUA	mq 14.500,00
Di cui: QSR LOTTO 1	mq 8.278,41
QSR LOTTO 2	mq 2.596,59
Tot. QSR (75% QST)	mq 10.875,00
Di cui: QSP LOTTO 1	mq 2.759,47
QSP LOTTO 2	mq 865,53
Tot. QSP (25% QST)	mq 3.625,00
• H max ammissibile in Lotti fondiari (rispetto allo 0,00 di progetto = +10,75m s.l.m. cfr tav.PA7.1) :	max m 75,15
• Distanza minima tra fabbricati:	m 10,00
• Distanza minima dai confini: in zona B come da R.U.E.C.	m 5,00
• Distanza minima dalle strade:	m 4,00
• Abitanti equivalenti edilizia libera	n.334
Di cui - LOTTO 1	n.254
Di cui - LOTTO 2	n.80
• Standard da cedere all'Amministrazione di progetto PUA e su più livelli:	mq 9.526
Di cui - LOTTO 1	
A verde attrezzato	mq 3.383
A parcheggio (interrato)	mq 2.010
Di cui - LOTTO 2	
A verde attrezzato	mq 1.077
A parcheggio	mq 550
Ad urbanizzazione secondaria	mq 2.506
• Ricorso alla monetizzazione per Standard Verde Secondo Lotto Funzionale	mq 60
• Copertura strada pubblica da cedere all'Amministrazione di progetto PUA:	mq 652
• Viabilità di progetto PUA su più livelli:	mq 2.450
Di cui - LOTTO 1	
Di progetto in superficie in ATR	mq 1.163
Per adeguamento Via Parmenide in ATR	mq 148
Per adeguamento Via Pienza	mq 289
Viabilità interrata in ATR	mq 652
Di cui - LOTTO 2	
Per adeguamento Via Parmenide in ATR	mq 42
Per adeguamento Via Pienza	mq 156

#### ART. 4

##### **Norme e vincoli edilizi**

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

I titoli abilitanti (PdC, SCIA alternativa al PDC, 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 cinque anni decorrenti dalla data di efficacia del provvedimento attestante l'agibilità degli immobili, purché siano rispettati gli obblighi di cui alla presente convenzione.

Le destinazioni d'uso potranno essere modificate in tutto o in parte anche prima dei 5 anni in caso di realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale-ERS di cui al DM 22.04.2008 nella misura non inferiore alla quota del 20% della volumetria prevista.

I mutamenti di destinazione funzionale non autorizzati comporteranno l'applicazione delle sanzioni di cui agli artt. 31 e seguenti del D.P.R. n. 380/01.

Una volta decorsi i termini anzi detti sarà consentito il previsto cambio di destinazione d'uso mediante SCIA alternativa al PdC o PdC.

#### 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 P.F.T.E., 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 P.F.T.E., 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 P.F.T.E., 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 P.F.T.E., 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 P.F.T.E., redatto a sue spese, d'intesa con la Società di gestione, approvato dal Comune ed agli atti del PUA

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



**ART.10**  
**Rete telefonica**

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

**ART.11**  
**Parcheggi Pubblici**

Il Soggetto attuatore si impegna a provvedere a propria cura e spese alla realizzazione dei parcheggi pubblici di cui al P.F.T.E., approvato dal Comune ed agli atti del PUA.

**ART.12**  
**Verde Attrezzato**

Il soggetto attuatore si impegna a provvedere a propria cura e spese alla realizzazione del verde pubblico attrezzato di cui al P.F.T.E., redatto a sue spese, approvato dal Comune ed allegato agli atti del PUA ed alla relativa manutenzione ordinaria e straordinaria a far data dalla consegna, come meglio precisato al successivo art. 23.

Tanto, a meno che il verde realizzato non abbia delle caratteristiche morfologiche tali da non renderlo agevolmente fruibile dalla collettività, quali ad esempio, la prossimità del verde agli edifici residenziali o altro.

In tal caso, infatti, graverà sul soggetto attuatore e sui suoi aventi causa, l'obbligo di provvedere a proprie cura e spese alla manutenzione ordinaria e straordinaria del verde *sine die*.

**ART.13**  
**Opere di Urbanizzazione Primaria ed Allacciamenti - Scomputo**

Il Soggetto attuatore, si obbliga a redigere i progetti 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.

Considerato che il contributo dovuto per oneri di urbanizzazione, calcolato in via presuntiva in **2.187.345,17 €** ed in via definitiva al momento del rilascio dei titoli abilitanti, con l'applicazione dei costi in quel momento vigenti, e che detto contributo viene poi ripartito nella misura del 70% a titolo di oneri per opere di urbanizzazione primaria e nella misura dell'altro 30% a titolo di oneri per opere di urbanizzazione secondaria, si dà atto che l'esecuzione delle opere in argomento (primarie) verrà effettuata a scomputo del 70% del contributo dovuto per tutti gli oneri, ovvero del 100% della quota prevista per gli oneri relativi alle sole opere di urbanizzazione primaria.

A fronte dell'importo di cui sopra verranno fatte realizzare dal Soggetto attuatore opere di **urbanizzazione primaria ed allacciamenti** per un importo complessivo di **2.029.847,49 €** calcolato in questa fase in via presuntiva, risultante dal P.F.T.E. agli atti del PUA ed in via definitiva quale risulterà dai computi metrici estimativi facenti parte dei progetti esecutivi. Tale importo verrà calcolato nel rispetto delle modalità previste per la redazione del quadro economico delle OO.PP..

Essendo tale importo superiore al 100% del contributo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria, calcolato in via presuntiva in **1.531.141,62 €**, **nulla è dovuto** al Comune circa il versamento di tale parte di contributo da parte del Soggetto attuatore cui compete, comunque, la completa realizzazione a sua cura e spese delle opere suddette, anche qualora lo sviluppo dei progetti esecutivi comporti un incremento del costo complessivo come sopra determinato.

Tutte le opere di urbanizzazione primaria e relative aree, di cui ai precedenti articoli da 5 a 12, saranno cedute al Comune senza corrispettivo.

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



#### ART.14

##### **Opere di Urbanizzazione Secondaria - Scomputo**

Il Soggetto attuatore ha redatto, a propria cura e spese, il P.F.T.E. delle opere di urbanizzazione secondaria previste nell'Area di Trasformazione secondo le indicazioni impartite dall'Amministrazione.

Le opere di urbanizzazione secondaria con contributo a carico del soggetto attuatore, riguardano la seguente tipologia:

- verde attrezzato di quartiere per **2.506 mq**, in conseguenza all'obbligo imposto da RFI con accordo prefettizio della demolizione dell'ex mulino Antonio Amato destinato originariamente ad urbanizzazione secondaria (scuola elementare / centro espositivo) funzionali allo sport all'aperto e al tempo libero così come specificate nel progetto redatto dal soggetto attuatore a proprie spese e agli atti del PUA.

Quale contributo per la realizzazione di dette opere è dovuta una somma pari al 30% del contributo per tutti gli oneri di urbanizzazione determinata in base all'applicazione delle tabelle parametriche vigenti.

Considerato che il contributo dovuto per i soli oneri di urbanizzazione secondaria, calcolato in via presuntiva in **656.203,55 €** ed in via definitiva all'atto del rilascio dei titoli abilitanti con l'applicazione dei costi in quel momento vigenti, si dà atto che la esecuzione delle opere in argomento da parte del soggetto attuatore verrà effettuata a scomputo del 30% dell'intero contributo dovuto per tutti gli oneri di urbanizzazione, ovvero del 100% della quota prevista per i soli oneri di urbanizzazione secondaria.

A fronte dell'importo di cui sopra verranno fatte realizzare dal Soggetto attuatore opere di urbanizzazione secondaria per un importo complessivo di **799.669,25 €**, calcolato in questa fase in via presuntiva, così come risultante dal progetto agli atti del PUA ed in via definitiva quale risulterà dai computi metrici estimativi facenti parte dei progetti esecutivi.

Tale importo verrà calcolato nel rispetto delle modalità previste per la redazione del quadro economico delle OO.PP..

Essendo tale importo superiore al 100% del contributo dovuto per oneri di urbanizzazione secondaria calcolato in via presuntiva in **656.203,55 €**, **nulla è dovuto** al Comune circa il versamento di tale parte di contributo da parte del Soggetto attuatore cui compete, comunque, la completa realizzazione a sua cura e spese delle opere suddette, anche qualora lo sviluppo dei progetti esecutivi comporti un incremento del costo complessivo come sopra determinato.

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

Il Soggetto attuatore, e per esso i suoi aventi causa, si obbliga alla manutenzione ordinaria e straordinaria del verde pubblico attrezzato per il successivo anno dalla consegna ovvero sine die, nei casi previsti dall'art. 2 lettera D, della presente convenzione, nei limiti e secondo quanto disposto e descritto nella presente Convenzione.

#### ART.15

##### **Affidamento ed esecuzione opere – inizio lavori – direzione – certificato regolare esecuzione - consegna**

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

In conformità alla previsione di cui all'art. 16 – comma 2 del DPR n.380/01 e all'art. 13/comma 7 DLgs n. 36/23, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione avverrà mediante affidamento diretto del Soggetto Attuatore. L'Impresa esecutrice dovrà possedere e comprovare i requisiti di ordine generale di cui all'art. 94 del DLGS n.36/2023 e quelli specifici di qualificazione per l'esecuzione dei lavori prescritti dallo stesso Decreto Legislativo.

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

I lavori dovranno essere iniziati entro il termine all'uopo assegnato in sede di rilascio del PdC.

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

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

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

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

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

In alternativa

Nei casi 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 redatto dal soggetto attuatore del PUA, con le modalità previste dall'Allegato I.12 del D.Lgs. n. 36/2023; 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.36/2023 e s.m.i.;

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

#### ART.16

##### **Progettazioni, verifiche e validazioni, collaudi delle opere di urbanizzazione - Varianti**

Il Soggetto Attuatore, al momento della presentazione del P.F.T.E. 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. Ferma l'autonomia del Soggetto Attuatore nella fase di realizzazione dei lavori, eventuali varianti al progetto posto in esecuzione devono essere approvate dall'Amministrazione Comunale. A tal fine, il Soggetto Attuatore trasmetterà al Comune il progetto di variante accompagnato da idonea relazione circa le ragioni che hanno determinato la modifica in corso d'opera.

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

In alternativa (nell'ipotesi di lavori superiori alla soglia per le quali non è possibile il C.R.E.)

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 sempre a carico del Soggetto attuatore, in corso d'opera e/o a collaudo effettuato sia in caso di nomina diretta da parte dello stesso che da parte dell'Ente.

Entro sei mesi 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 saranno a carico del soggetto attuatore gli oneri relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opere, compreso l'onere relativo all'illuminazione stradale.

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

#### ART.17

##### Cessione delle aree

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

- 1 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. PA1 allegata alla presente convenzione (**all. D**) ed aventi una superficie complessiva di **5.112 mq**; ad assoggettare a servitù di uso pubblico le aree facenti parte dei lotti fondiari come indicate nella Tav. n. PA3 allegata alla presente convenzione (**all.E**) ed aventi una superficie complessiva di **5.571 mq** sottoposte alle relative norme del RUEC;
- 2 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 di Trasformazione nella misura di **2.506 mq**, come indicate nella Tav. PA1 allegata alla presente convenzione (**all. D**) (in alternativa, a richiesta del Comune, corrispondere, all'atto della stipula della presente, una somma non inferiore al valore di mercato di altre aree da reperire nella stessa zona omogenea).
- 3 a trasferire o far conseguire il trasferimento al Comune gratuitamente, contestualmente alla stipula della presente convenzione ovvero prima del rilascio del primo PdC o altro titolo abilitante relativo agli interventi privati, le aree per la realizzazione della viabilità di progetto interna all'ATR26 così come indicate nella Tav. PA1 allegata alla presente convenzione (**all. D**) ed aventi una superficie di **1.163 mq** (viabilità in superficie) e di **652 mq** (viabilità interrata);
- 4 a adeguare i tratti di viabilità esistente lungo via Parmenide (mq. 190) e lungo via Pienza (445 mq) così come indicati nella Tav. PA1 allegata alla presente convenzione (**all. D**);

Le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria all'interno dell'Area di Trasformazione e le aree destinate a standard poste al di fuori dell'Area di Trasformazione saranno conseguite dal Comune secondo la articolazione temporale fissata nel cronoprogramma degli interventi.

#### ART.17bis

##### **Monetizzazione delle aree a standard**

Il soggetto attuatore, ha rappresentato l'impossibilità di garantire tutta la dotazione di standard indotti dall'intervento di progetto e propone, in luogo della cessione di 60 mq di superficie di terreno da destinare a verde attrezzato, di corrispondere una somma equivalente al relativo valore di mercato dell'area.

L'Amministrazione Comunale con delibera di Consiglio n. 39 del 30.07.2007 ha approvato i costi unitari per la monetizzazione delle aree da destinare a standard che, per l'ambito d'intervento di che trattasi, ricadente nella zona omogenea B, ed in particolare nell'Ambito di Equivalenza n. 3 (Semiconsolidato) è pari a 180 €/mq, pertanto il costo della monetizzazione è di complessivi **10.800,00 €** che il Soggetto Attuatore si impegna a versare in una unica soluzione contestualmente alla stipula della presente convenzione.

#### ART.17ter

##### **Diritti edificatori dei terreni di proprietà comunale**

Considerato che i diritti edificatori di proprietà comunale da acquisire con la procedura di alienazione, prevista con atto del C.C. n°40 del 30.07.2007 e con successive specifiche deliberate dall'organo esecutivo dell'Ente con atto n° 373 del 4/12/2014, risultano essere pari a **1.345,00 mq** di SLS, il controvalore dei terreni da porre a base d'asta viene determinato sulla scorta della Relazione di Stima, approvata con delibera di G.C. n. 240 del 23.02.2007, riguardante i Valori Venali delle aree comprese nei Comparti Edificatori del PUC, secondo i diversi ambiti di equivalenza cui appartengono detti immobili, per cui, applicando i criteri della suddetta Relazione di Stima e utilizzando il valore dell'Indice di Edificazione proprio fissato dal PUC per l'Ambito di Equivalenza n. 3 (IEp = 0,5 mq/mq), all'interno del quale ricadono gli immobili in oggetto, si perviene al controvalore di **316,41 €/mq x 2.690,00 mq = 851.142,90 €**.

Controvalore che il soggetto attuatore si impegna a versare per l'acquisizione dei diritti edificatori anche qualora la gara vada deserta nonché, a versare l'importo derivante dalla gara qualora decida di avvalersi del diritto di prelazione, garantito al soggetto attuatore, nel rispetto del maggior importo di gara.

#### 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 **2.187.345,17 €**, 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 a 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 ovvero delle previsioni che precedono.

Il costo di costruzione di cui all'art. 16 del T.U. 380/2001 sarà versato dal soggetto attuatore, all'atto del rilascio dei permessi di costruire o altro titolo abilitante.

#### ART.19

##### **Tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione - Agibilità**

I tempi di realizzazione degli interventi pubblici e di quelli privati sono strettamente connessi e, pertanto quelli di realizzazione degli interventi pubblici dovranno coincidere o essere inferiori a quelli fissati 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. F**) 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.

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

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

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

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

Nelle more della ultimazione delle opere di urbanizzazione secondaria, sarà consentita l'agibilità per una quota non superiore all'80% della SLS prevista dal PUA, ovvero per la quota residua, in misura proporzionale alle opere di urbanizzazione secondaria realizzate e nel rispetto del cronoprogramma all'uopo previsto.

#### 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

##### **Obbligo di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione**

Il soggetto attuatore si impegna, per sé e per i suoi aventi causa, a provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli spazi di verde, qualificato sia come urbanizzazione primaria che secondaria, anche successivamente alla consegna del verde stesso nei limiti e con le modalità di cui ai successivi commi.

In particolare, le Parti convengono che:

a.1 – limitatamente agli spazi di verde appena prossimi agli edifici la manutenzione ordinaria e straordinaria avverrà senza soluzione di continuità a far data dalla relativa consegna in favore del Comune;

a.1.bis - Il soggetto attuatore si impegna, per sé e per i suoi aventi causa, a provvedere anche alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere pubbliche relative alla "copertura strada pubblica (T)" di 652mq così come indicata nell'allegato C;

a.2 – per gli spazi di verde qualificati come urbanizzazione primaria, non prossimi agli edifici, la manutenzione ordinaria e straordinaria sarà limitata alla durata di cinque anni a far data dalla consegna in favore del Comune;

a.3 – per gli spazi di verde qualificato come urbanizzazione secondaria, la manutenzione ordinaria e straordinaria sarà garantita per il termine di 1 (uno) anno a far data dalla relativa consegna in favore del Comune;

b – al fine di garantire condizioni di sicurezza e decoro, gli spazi di verde, laddove la manutenzione ordinaria e straordinaria sarà a carico esclusivo del Soggetto Attuatore, potranno essere recintati dal e il Soggetto Attuatore, garantendo la relativa fruibilità pubblica.

#### 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, con la presente convenzione viene dal soggetto attuatore prestata al Comune ed in suo favore fideiussione n.....del ..... rilasciata da....., quale primaria compagnia o istituto di credito a tanto autorizzato, per l'importo di **3.961.365,44 €**, di cui **2.841.786,49 €** pari al costo delle opere di urbanizzazione *primaria ed allacciamenti* incrementato del 40%, ai sensi dell'art. 118, comma 2, del vigente RUEC, e **1.119.578,95 €** pari al costo delle opere di urbanizzazione *secondaria* incrementato del 40%, ai sensi dell'art. 118, comma 2, del vigente RUEC.

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.26 **Polizza successiva alla consegna delle opere di urbanizzazione**

Costituisce condizione per l'efficacia della presa in carico da parte del Comune delle opere di urbanizzazione l'avvenuta stipula da parte del soggetto attuatore di una polizza assicurativa-



postuma, nelle ipotesi all'uopo previste dalla legge, a garanzia della regolare esecuzione delle opere realizzate, ovvero a copertura di eventuali danni causati a terzi derivanti da difetti costruttivi, per i successivi 10 anni dalla relativa consegna.

La stipula di detta copertura assicurativa costituisce un obbligo per il soggetto attuatore, in quanto contribuisce a consolidare l'obbligazione di risultato della corretta esecuzione delle opere eseguite.

Nel caso di esecuzione delle opere per stralci funzionali il soggetto attuatore stipulerà una polizza assicurativa postuma decennale per ciascun lotto di importo proporzionale al valore delle opere consegnate.

Le polizze per considerarsi idonee dovranno essere emesse da un Istituto Assicurativo incluso nell'elenco di quegli istituti autorizzati a prestare polizza 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 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 polizza ha validità legale per il decennio successivo alla consegna delle opere garantite, 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 degli obblighi eventualmente derivanti dai possibili rischi connessi all'oggetto della polizza.
- 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 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 fidejussioni 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 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**

**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 2, 4, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 26 e 27.

**L'Ufficiale Rogante**

**Il Comune**

**Il Soggetto Attuatore**

## ALLEGATI ALLA CONVENZIONE:

ALL. SUB A .....	TABELLA MILLESIMALE IMPONIBILE IMU
ALL. SUB B .....	TABELLA MILLESIMALE IMU SOGGETTO ATTUATORE
ALL. SUB C .....	TABELLA MILLESIMALE DEP
ALL. D .....	TAV. PA1 - ZONIZZAZIONE
ALL. E .....	TAV. PA3 - USO DEL SUOLO
ALL. F .....	CRONOPROGRAMMA

TABELLA AI FINI VALORE IMPONIBILE COMPARTO - ALLEGATO SUB A

Ditta	CATASTO	Foglio	Particella/subparticella	Categoria/qualita	ST	Reddito dominicale	Reddito agrario	Rendita catastale	Valore unitario straordinario Relazione di Classe	Valore terreni / Imponibile Imu fabbricati	Dsp IMU
Intesa Immobiliare SRL	NCEU/NCT	39	38 SUB1	D8 - Uffici	14.216			45.672,00 €		3.117.114,00 €	786
				D8 - Pastificio							
				D8 - Mulino-silos							
			1277	ente urbano	512						
Comune di SALERNO	NCT	39	1273	incolt prod	2.000	0,52 €	0,21 €		316,41	632.820,00 €	214
Comune di SALERNO	NCT	39	1274	incolt prod	60	0,02 €	0,01 €		316,41	18.984,60 €	
Comune di SALERNO	NCT	39	961	incolt prod	630	0,16 €	0,07 €		316,41	199.338,30 €	

1000

3.968.256,90 €

949,23

Legenda:

	SOGGETTO PROPONENTE
	COMUNE DI SALERNO

TABELLA AI FINI IMU SOGGETTO ATTUATORE - ALLEGATO SUB B													
Ditta	CATASTO	Foglio	Particella/sub	Categoria/qualità	ST	Reddito dominicale	Reddito agrario	Rendita catastale	Valore unitario (extraurbano) Relazione di Stima	Valore terreni / Imponibile Imu fabbricati	Pagamento IMU	QUOTA MILESIMALE	
												IMU	IMU SOGG. ATTUATORE
Intesa Immobiliare SRL	NCEU/NCT	39	38 SUB1	D8 - Uffici	14.216			45.672,00 €		3.117.114,00 €	23.690,07	786	1000
				D8 - Pastificio									
				D8 - Mulino-silos									
			1277	ente urbano	512								
Comune di SALERNO	NCT	39	1273	incolt prod	2.000	0,52 €	0,21 €		316,41	632.820,00 €	0,00	214	0
Comune di SALERNO	NCT	39	1274	incolt prod	60	0,02 €	0,01 €		316,41	18.984,60 €	0,00		
Comune di SALERNO	NCT	39	961	incolt prod	630	0,16 €	0,07 €		316,41	199.338,30 €	0,00		

1000

1000

23.690,07

3.968.256,90 €

949,23

Legenda:

	SOGGETTO PROPRIETARIO
	COMUNE DI SALERNO

TABELLA DIRITTI EDIFICATORI - ALLEGATO SUB C																
INTESSA	CATASTO	Foglio	Particella/Area	Categoria (usufr.)	ST	Permetto. autorizzativa	Permetto. servitù	Permetto. Cassella	A. COSTR. SAGOM. FARMACI OGGETTO DI FARMACAZIONE (mg) DA FARMACI OGGETTO DI FARMACAZIONE (mg) (1000 mg)	3.1. AREA DI PRODOTTO IN DOP (mg)	3.2. PRODOTTO DI FARMACI OGGETTO DI FARMACAZIONE (mg)	kg	DA S. S. L. AREA DA FARMACI (mg)	DEI FARMACI PER FARMACAZIONE	DEI FARMACI	milligrammi di COMPARTO
Intesa Immobiliare S.p.A.	NCEU/NCT	39	38 SUB1	D8 - Uffici	14.216			45.672,00 €	233,70		5.061,73	0,5	2.530,87	771,82	12.899,18	907
				D8 - Pastificio					7.951,36					6.111,97		
				D8 - Mulino-silos					959,21					3.484,52		
Comune di SALERNO	NCT	39	1277	ente urbano	512						512,00	0,5	256,00	0,00	256,00	
	NCT	39	1273	inscalt prod	2.000	0,52 €	0,21 €		0,00		2.000,00		1.000,00			
	NCT	39	1274	inscalt prod	60	0,02 €	0,01 €		0,00		60,00	0,5	30,00	0,00	1.345,00	93
Comune di SALERNO	NCT	39	961	inscalt prod	630	0,16 €	0,07 €		0,00		630,00		315,00			

9.154,27      8.262,73      4.331,87      10.368,31      14.590,18      1.000,000

Legenda:   
 SOGGETTO PROPRIETARIO   
 COMUNE DI SALERNO



LOTTO FUNZIONALE	Dep 2023 (mq)	QST PUA (mq)	QST	%	QSR RESIDENZIALE DI PROGETTO (MQ)		%	QSP PRODUTTIVO DI PROGETTO (MQ)		%	ATR (MQ)	I.U.	ABITANTI EQUIVALENTI (QSR / 32,60MQ)	STANDARD MINIMI PRODUZIONE E SERVIZI		STANDARD MINIMI RESIDENZE			RIEPILOGO STANDARD MINIMI DOVUTI			STANDARD DI PROGETTO			MONETIZZA ZIONE (MQ)	FONDIAR (MQ)
					PARCHEGGIO 80% QSP DI CUI ALMENO IL 50 A PARCHEGGIO (MQ)	VERDE ATTREZZATO 80% QSP RESIDUO (MQ)		PARCHEGGIO (2,5MQ/AB)	URBANIZZAZIONE SECONDARIA (7,5MQ/MQ)					VERDE PUBBLICO (10MQ/AB)	TOT. MIN. PARCHEGGIO (MQ)	TOT. MIN. URB2 (MQ)	TOT. MIN. VERDE (MQ)	PARCHEGGIO (MQ)	URB2 (MQ)	VERDE PUBBLICO (MQ)						
LOTTO 1 - NUOVO FABBRICATO	14.500,18	14.500,00	11.037,88	76,12%	8.278,41	75,00%	2.759,47	25,00%	11.183	0,82	254	1.374,00	833,58	635	1905	2540	2.009,00	1.905,00	3.373,58	2.010	0	3.383	0	5837		
LOTTO 2 - EX MULINO			3.462,12	23,88%	2.596,59	75,00%	865,53	25,00%	6.425		80	346,21	346,21	200	600	800	546,21	600,00	1.146,21	550	2.506	1.077	60	2800		
			14.500,00		10.875,00		3.625,00		17.608		334	1.720,21	1.179,79	835,00	2.505,00	3.340,00	2.555,21	2.505,00	4.519,79	2.560	2.506	4.460	60	8637		
												2.900,00		6.680,00			9.580,00			9.526						
												9.580,00														

## LOTTO 1 + LOTTO2

ID	LIVELLO	VELOCITÀ (KM/H)	AREA VERDE (MQ)	AREA VERDE (MQ)	AREA VERDE (MQ)	AREA VERDE (MQ)	AREA VERDE (MQ)	AREA VERDE (MQ)	AREA VERDE (MQ)	AREA VERDE (MQ)	AREA VERDE (MQ)	AREA VERDE (MQ)	AREA VERDE (MQ)	AREA VERDE (MQ)	AREA VERDE (MQ)	AREA VERDE (MQ)	AREA VERDE (MQ)	AREA VERDE (MQ)	AREA VERDE (MQ)	AREA VERDE (MQ)	AREA VERDE (MQ)	AREA VERDE (MQ)	AREA VERDE (MQ)	AREA VERDE (MQ)	AREA VERDE (MQ)
V1	PT		995																						
V2	PT		1.005																						
V3	PT		1.031																						
V4	PT		352																						
V5	PT		1.077																						
CSP	PT		652																						
P1	-1																								
P2	-2																								
U112	PT			2.506																					
F1a	PT				3.684																				
F1b	PT				2.108																				
F1c	PT				45																				
F2a	PT				2.251																				
F2b	PT				37																				
F2c	PT				512																				
U112	PT		1.163																						
U112	PT		1.351	5.112	2.506	8.637																			

totale ATR 17.608  
viabilità Via Pienza (d1+d2) 445  
totale Comparto 18.053

\* Non riportato nel bilancio degli standard a verde pubblico

## LOTTO1

ID	LIVELLO	VELOCITÀ (KM/H)	AREA VERDE (MQ)	AREA VERDE (MQ)	AREA VERDE (MQ)	AREA VERDE (MQ)	AREA VERDE (MQ)	AREA VERDE (MQ)	AREA VERDE (MQ)	AREA VERDE (MQ)	AREA VERDE (MQ)	AREA VERDE (MQ)	AREA VERDE (MQ)	AREA VERDE (MQ)	AREA VERDE (MQ)	AREA VERDE (MQ)	AREA VERDE (MQ)	AREA VERDE (MQ)	AREA VERDE (MQ)	AREA VERDE (MQ)	AREA VERDE (MQ)	AREA VERDE (MQ)	AREA VERDE (MQ)	AREA VERDE (MQ)	AREA VERDE (MQ)
V1	PT		995																						
V2	PT		1.005																						
V3	PT		1.031																						
V4	PT		352																						
CSP	PT		652																						
P1	-1																								
P2	-2																								
U112	PT																								
F1a	PT				3.684																				
F1b	PT				2.108																				
F1c	PT				45																				
U112	PT		1.163																						
U112	PT		1.311	4.035	5.637																				

totale ATR 11.183  
viabilità Via Pienza (d1) 285  
totale Sublotto 11.472

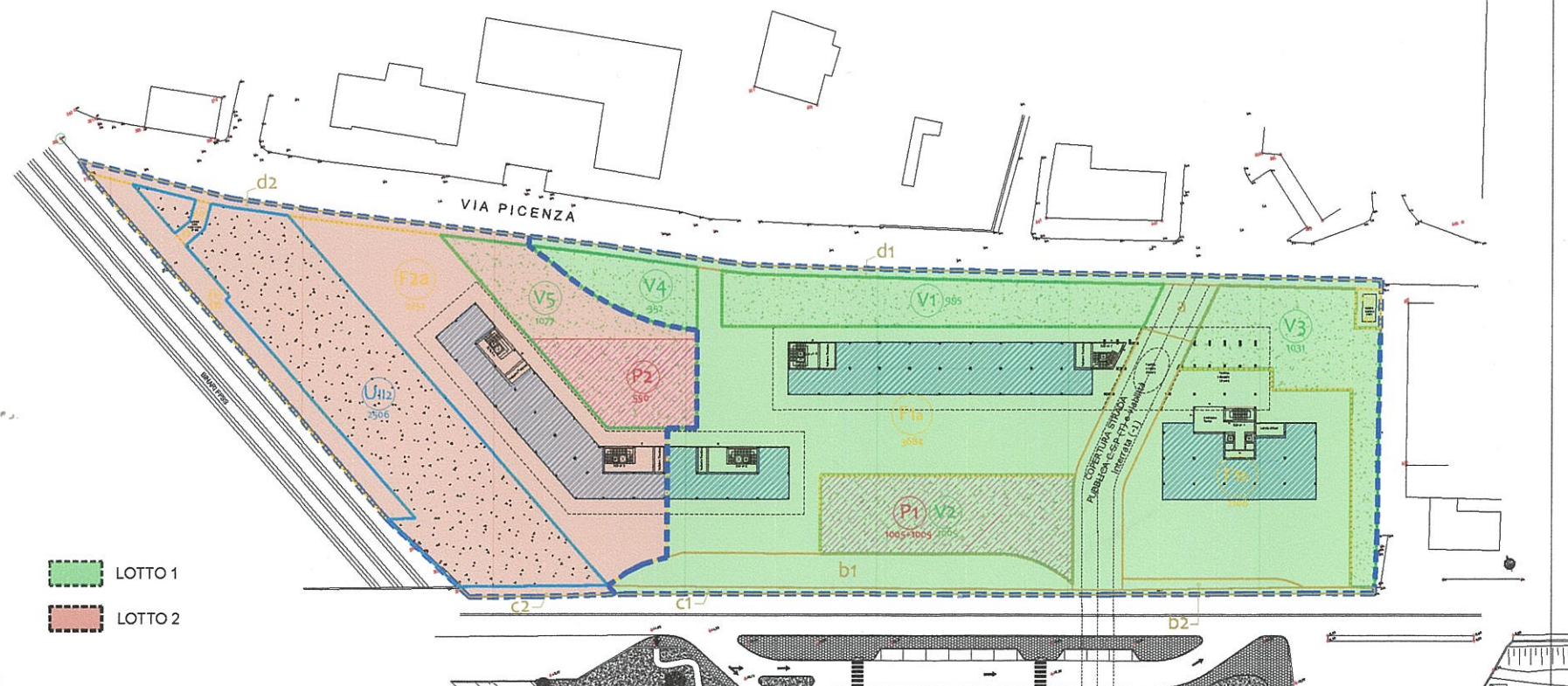
\* Non riportato nel bilancio degli standard a verde pubblico

## LOTTO2

ID	LIVELLO	VELOCITÀ (KM/H)	AREA VERDE (MQ)	AREA VERDE (MQ)	AREA VERDE (MQ)	AREA VERDE (MQ)	AREA VERDE (MQ)	AREA VERDE (MQ)	AREA VERDE (MQ)	AREA VERDE (MQ)	AREA VERDE (MQ)	AREA VERDE (MQ)	AREA VERDE (MQ)	AREA VERDE (MQ)	AREA VERDE (MQ)	AREA VERDE (MQ)	AREA VERDE (MQ)	AREA VERDE (MQ)	AREA VERDE (MQ)	AREA VERDE (MQ)	AREA VERDE (MQ)	AREA VERDE (MQ)	AREA VERDE (MQ)	AREA VERDE (MQ)	AREA VERDE (MQ)
V5	PT		1.077																						
P2	-2																								
U112	PT			2.506																					
F2a	PT				2.251																				
F2b	PT				37																				
F2c	PT				512																				
U112	PT		42																						
U112	PT		42	1.077	2.506	2.800																			

totale ATR 6.425  
viabilità Via Pienza (d2) 156  
totale Sublotto 6.581

## ALLEGATO D



LOTTO 1  
LOTTO 2



COMUNE DI SALERNO

P.U.A. - CR\_26 - 2021

SPAZIO RISERVATO ALL'ENTE

Visti / Approvazioni

Protocollo

COMMITTENTE  
Intesa Immobiliare S.r.l.

PROGETTAZIONE URBANISTICA  
Ing. Gerardo Cancellaro  
Via S. Costantino, 84027 Salerno  
Tel. 089 9402101 - email: g.cancellaro@intesa.com

PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA  
Arch. Annarita Averna  
Via S. Costantino, 84027 Salerno  
Tel. 089 9402101 - email: a.averna@intesa.com

PROGETTAZIONE PAESAGGISTICA  
Arch. Vera Scaccabarozzi  
Via A. Farini, 84027 Salerno  
Tel. 089 9402101 - email: v.scaccabarozzi@intesa.com

Tavola  
PA1  
Elaborato  
PROGETTO  
ZONIZZAZIONE ED ARTICOLAZIONE  
IN DUE LOTTI FUNZIONALI  
TABELLA RIEPILOGATIVA  
DEGLI STANDARD

Scala  
1:500

REV.	DATA	DESCRIZIONE MODIFICA
0	Maggio 2018	Emissione
1	Aprile 2021	Torisione per parere negativo RFI
2	Febbraio 2022	Revisione per aggiornamento SLS - Art. 28 RUEC 2022



ID	LIVELLO	AREE PUBBLICHE			AREE FONDIARIE	
		VERDE A (mq)	VERDE B (mq)	VERDE C (mq)	PAZ. (mq)	ESIST. (mq)
V1	PT			995		
V2	PT			1.005		
V3	PT			1.031		
V4	PT			1.077		
V5	PT			352		
CSP*	PT			652		
UII2	PT			2.506		
F1a	PT				1.130	2.554
F1b	PT				622	1.486
F1c	PT				45	
F2a	PT				720	1.531
F2b	PT				37	
F2c	PT				512	
VERDE C (mq)		1.163				
VERDE C (mq)		190				
VERDE C (mq)		1.353	5.112	2.506	3.066	5.571**
VERDE C (mq)		8.971			8.637	
VERDE C (mq)				17.608		
VERDE C (mq)				445		
VERDE C (mq)				18.053		

totale ATR  
viabilità Via Picenza (d1)+(d2)  
totale Comparto

\* Non riportato nel bilancio degli standard a verde pubblico  
\*\* Di cui 1493mq per porticati privati di uso pubblico

ALLEGATO E



COMUNE DI SALERNO

P.U.A. - CR\_26

SPAZIO RISERVATO ALL'ENTE

Visiti / Approvazioni	Protocollo
-----------------------	------------

COMMITTENTE

Intesa Immobiliare S.r.l.

PROGETTAZIONE URBANISTICA

Ing. Gerardo Cancellaro  
Via G. Cesare 6 - 84127 Salerno  
Tel. 089 754850 - email: cancellaro@iscad.it  
Arch. Giuseppe Giordano  
Via G. Cesare 6 - 84127 Salerno  
Tel. 089 9432126 - email: arch.g.giordano@gmail.com

PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA

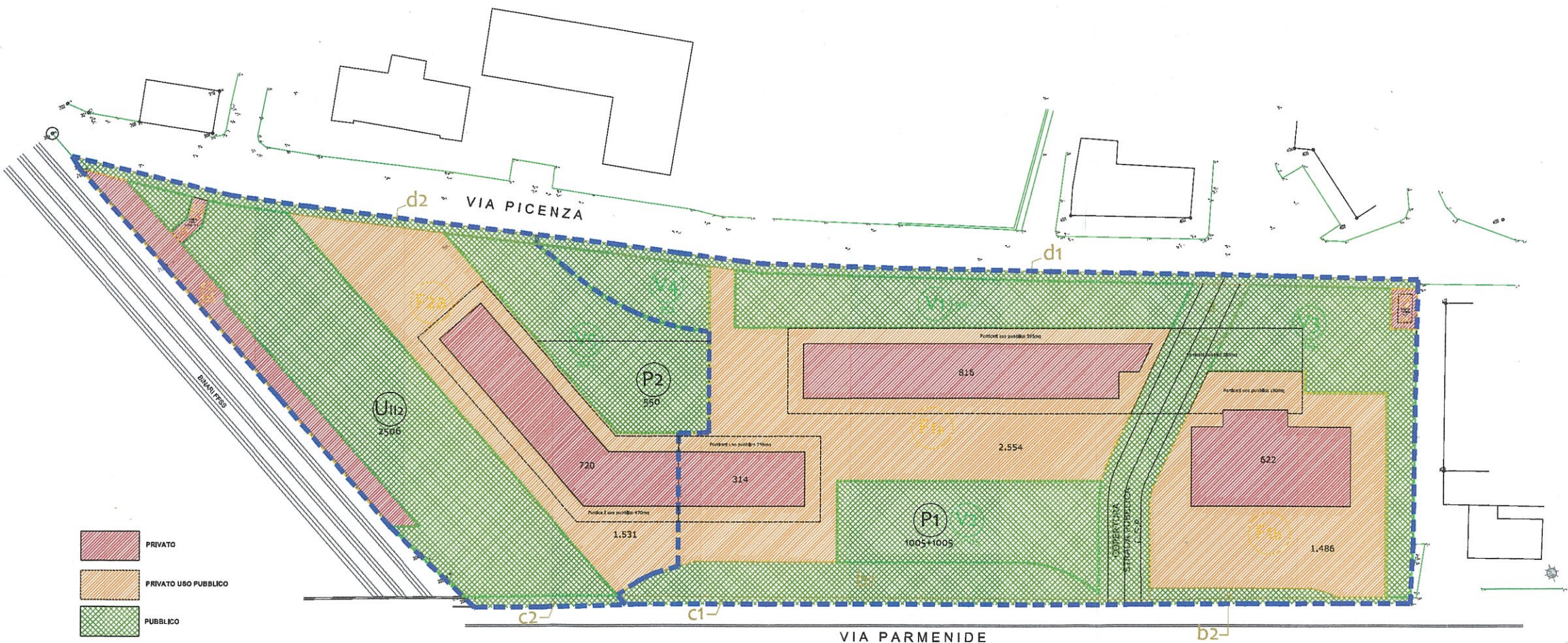
Arch. Annarita Aversa  
Via Verdi 86 - Milano  
Tel. 023601255 - email: studio@architettonicaannarita.com

PROGETTAZIONE PAESAGGISTICA

Arch. Vera Scaccabarozzi  
Via A. Fava, 25 - Miasaglia (LC)  
Tel. 3313174216 - email: vera.scaccabarozzi@gmail.com

Tavola	Elaborato	Scala
PA3 REV3	PLANIMETRIA DELLA DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO	1:500

REV.	DATA	DESCRIZIONE MODIFICA
1	Aprile 2021	Revisione per parere negativo RFI
2	Febbraio 2023	Revisione per aggiornamento SLS
3	Ottobre 2023	Revisione per indicazione porticati di uso pubblico







## COMUNE DI SALERNO

## P.U.A. - CR\_26

## SPAZIO RISERVATO ALL'ENTE

Visti / Approvazioni

Protocollo

## COMMITTENTE

**Intesa Immobiliare S.r.l.**

## PROGETTAZIONE URBANISTICA

**Ing. Gerardo Cancellario**

Via G.Centola 6 - 84127 Salerno

Tel 089 754858 - email: cancellariog@tiscali.it

**Arch. Giuseppe Giordano**

Via G.Centola 6 - 84127 Salerno

Tel 089 9432126 - email: arch.g.giordano@gmail.com

## PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA

**Arch. Annarita Aversa**

Via Venini, 68 - Milano

Tel. 0236601256 - email: studio@architettiartigiananonimi.com

## PROGETTAZIONE PAESAGGISTICA

**Arch. Vera Scaccabarozzi**

Via A. Fava, 25 - Missaglia (LC)

Tel. 3313174215 - email: vera.scaccabarozzi@gmail.com

Tavola**CRON**  
REV2Elaborato

CRONOPROGRAMMA

Scala

REV.	DATA	DESCRIZIONE MODIFICA
0	Maggio 2019	Emissione
1	Aprile 2021	Revisione per parere negativo RFI
2	Febbraio 2023	Revisione per aggiornamento SLS

## ALLEGATO F

**CRONOPROGRAMMA PUA CR\_26 - FEB 2023**[illegible][illegible][illegible][illegible]

\* La programmazione è condizionata alla condivisione con RFI delle fasi lavorative in considerazione del traffico ferroviario