



COMUNE DI SANT'ANTIMO
Provincia di Napoli
Segreteria Generale

Tel 081.8329501 / 2 - Fax 081.8337110

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 36 DEL 29.09.2011

OGGETTO: Schema convenzione urbanistica – Piano Casa;

L'anno duemilaundici e questo giorno ventinove del mese di settembre alle ore 18,00 nell'aula delle consuete adunanze presso la S.M. Giovanni XXIII, a seguito di invito diramato dal Presidente in data 21.09.2011 prot. 27054 si è riunito il Consiglio Comunale in seduta ordinaria e pubblica, di 1^ convocazione.

Presiede la seduta il Presidente Di Lorenzo Francesco.

Dei Consiglieri Comunali sono presenti, al momento della discussione dell'argomento di cui all'oggetto, n. 21 e assenti n. 10 sebbene invitati, come segue:

n. ord	Cognome e nome	pre- senti	as- - se- nt i	N Or d	Cognome e Nome	pre- sen- ti	As- sen- ti
1	PIEMONTE FRANCESCO	X		17	PETITO SANTO	X	
2	CEPARANO CARLO	X		18	MAZZEO FRANCESCO	X	
3	MARINIELLO IMMACOLATA		X	19	PEDATA FERDINANDO 1958		X
4	DI LORENZO FRANCESCO	X		20	PEDATA MICHELE	X	
5	GUISCARDO DOMENICO	X		21	RUSSO DOMENICO ANTONIO ANTIMO	X	
6	FERRIERO LEOPOLDO	X		22	CHIARIELLO SANTO		X
7	DI SPIRITO FRANCESCO	X		23	FERRARA ANTONIO	X	
8	DI DONATO RAFFAELE	X		24	ANGELINO MASSIMILIANO	X	
9	PUCA RAFFAELE	X		25	DI LORENZO LUIGI		X
10	PETRONE GAETANO	X		26	FLAGIELLO FRANCESCO		X
11	GRAPPA RAFFAELE	X		27	VERRONE MARIO		X
12	ESEMPIO FRANCESCO		X	28	GUARINO FRANCESCO		X
13	DI SPIRITO ANTIMO	X		29	DI GIUSEPPE PASQUALE	X	
14	MORLANDO FRANCESCO	X		30	GIACCIO GIOVANNI	X	
15	PEDATA FERDINANDO 1965		X	31	MARONE RAFFAELE		X
16	CAPPUCCIO NELLO	X					

Assiste il Segretario Comunale Dott.ssa Patrizia Magnoni incaricato della redazione del verbale. Il Presidente invita i presenti alla trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

OMISSIS

COMUNE DI SANT'ANTIMO

PROVINCIA DI NAPOLI

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: Schema di Convenzione Urbanistica per gli interventi di iniziativa privata ai sensi dell'articolo 7, commi 4 e 5, della Legge Regionale n°19 del 28 dicembre 2009 come modificata dalla Legge Regionale n°1 del 5 gennaio 2011 - Art. 28 Legge 17 agosto 1942 n°1150; Capo III punto 1 Titolo III dell'Allegato Legge Regionale 20 marzo 1982 n°14; Art. 26 Legge Regionale 22 dicembre 2004 n°16 e relativo Regolamento di attuazione; Art. 51 Legge 22 ottobre 1971 n°865 – Provvedimenti.

IL RESPONSABILE DEL VII SETTORE URBANISTICA / EDILIZIA

Premesso che:

- il Comune di Sant'Antimo è dotato di un Piano Regolatore Generale (PRG) approvato e vigente dall'anno 1977, che ha praticamente esaurito ogni sua funzione e capacità di regolamentazione del territorio;

- l'articolo 7 della legge regionale n°19/2009 del 28 dicembre 2009, come modificata dalla legge regionale n°1/2011 del 5 gennaio 2011, al comma 4 stabilisce che:

4. Se non siano disponibili aree destinate a edilizia residenziale sociale, le amministrazioni comunali, anche in variante agli strumenti urbanistici vigenti, possono individuare aree da utilizzare per edilizia residenziale sociale, da destinare prevalentemente a giovani coppie e nuclei familiari con disagio abitativo.

- a seguito di Determina a Contrarre n°17 del 08/07/2011, è stato pubblicato (prot.n°21781 del 15/07/2011) un avviso pubblico per manifestazione di interesse per la formazione di Programmi di Edilizia Residenziale Sociale per la riqualificazione di aree urbane degradate, al fine di poter consentire la realizzazione di n°340 nuovi alloggi complessivi per ERS;

- l'attuazione di detti interventi di ERS potrà avvenire o mediante lo strumento dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) di cui all'art. 26 della L.R. n°16/2004 e relativo Regolamento di attuazione, o mediante i programmi costruttivi di cui all'art. 51 della L.865/1971, comunque disciplinati, ai sensi dell'art. 28 Legge n°1150/1942, da una apposita convenzione urbanistica tra i proprietari – attuatori dell'intervento e l'Ente Comunale;

- l'articolo 7 della legge regionale n°19/2009 del 28 dicembre 2009, come modificata dalla legge regionale n°1/2011 del 5 gennaio 2011, al comma 5 stabilisce che:

5. Per immobili dismessi, in deroga agli strumenti urbanistici generali e ai parametri edilizi, con particolare riferimento alle altezze fissate dagli stessi strumenti purché nel rispetto degli standard urbanistici di cui al decreto ministeriale n°1444/1968 e nel rispetto delle procedure vigenti, sono consentiti interventi di sostituzione edilizia a parità di volumetria esistente, anche con cambiamento di destinazione d'uso, che prevedono la realizzazione di una quota non inferiore al trenta per cento per le destinazioni di edilizia sociale di cui all'articolo 1, comma 3, del decreto ministeriale 22 aprile 2008 (definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dell'obbligo di notifica degli aiuti di stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità Europea). La volumetria derivante dalla sostituzione edilizia può avere le seguenti destinazioni: edilizia abitativa, uffici in misura non superiore al dieci per cento, esercizi di vicinato, botteghe artigiane. Se l'intervento di sostituzione edilizia riguarda immobili già adibiti ad attività manifatturiere industriali, di allevamento intensivo, artigianali e di grande distribuzione commerciale, le attività di produzione o di distribuzione già svolte nell'immobile assoggettato a sostituzione edilizia devono essere cessate e quindi non produrre reddito da almeno tre anni antecedenti alla data di entrata in vigore della presente legge.

- con Delibera di Consiglio Comunale n°3 del 21/02/2011, in ossequio al comma 7 della norma citata, si è esclusa dall'applicazione di detto comma solo l'area ex Distilleria Palma, catastalmente individuata al foglio 3 mappale n°1031

- per quanto l'eventuale adozione e successiva approvazione dei PUA sia di competenza della Giunta Comunale (con competenza residuale di approvazione da parte del Consiglio Comunale solo in casi particolari), la legge urbanistica nazionale L. n°1150/1942 e quella regionale L.R. n°16/2004 lasciano la competenza esclusiva al Consiglio Comunale in merito all'acquisizione da parte del Comune degli standard urbanistici, che deve avvenire mediante sottoscrizione di una apposita convenzione urbanistica tra i proprietari – attuatori dell'intervento e l'Ente Comunale, i cui contenuti sono riportati all'art. 28 della legge 17/08/1942 n°1150, al Capo III punto 1 Titolo III dell'Allegato L.R. 20/03/1982 n°14 ed all'art. 26 della L.R. 22/12/2004 n°16 e relativo regolamento di attuazione;

- si rende necessario, pertanto, ai fini di celerità e semplificazione dell'azione amministrativa dell'Ente nei confronti dei proponenti, procedere all'approvazione di uno schema di convenzione per la realizzazione degli interventi di cui all'art. 7 commi 4 e 5 della L.R. 19/2009 (testo vigente), che sia unico ed identico per tutti gli interventi stessi nel disciplinare i rapporti tra diritti e doveri dei proponenti e del Comune di Sant'Antimo;

Tutto ciò premesso e considerato

PROPONE DI DELIBERARE

- 1) Di approvare le premesse che per l'effetto devono qui ritenersi integralmente trascritte;
- 2) Di approvare gli schemi di Convenzione Urbanistica per gli interventi di iniziativa privata ai sensi dell'articolo 7, commi 4 e 5, della Legge Regionale n°19 del 28 dicembre 2009 come modificata dalla Legge Regionale n°1 del 5 gennaio 2011, allegato alla presente delibera e costituendone parte integrante;
- 3) Di correggere la Delibera di Consiglio Comunale n°3 del 21/02/2011 nella parte in cui escludeva dall'applicazione dell'art. 5 della L.R. 19/2009 la Zona Omogenea A-B 167 di ristrutturazione, consentendo esplicitamente l'applicazione di detto articolo in tale area del territorio, altrimenti il deliberato richiamato cadrebbe in contraddizione in merito alle possibilità di uso dell'art. 7 comma 2
- 4) Di dare mandato al Responsabile del VII Settore di compiere tutti gli adempimenti conseguenti e necessari;

IL RESPONSABILE DEL VII SETTORE
(ing. Claudio VALENTINO)



Illustra Ing. Valentino Claudio;

Prendono la parola i Consiglieri Ceparano, Di Spirito, Cappuccio e Russo;

Replica l'Assessore Castiglione;

Il Presidente mette a votazione il 6 punto all'o.d.g.;

Presenti 21 Assenti 10;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta del Servizio Urbanistica allegata alla presente;

Uditi gli interventi integralmente riportati nell'allegata registrazione;

Favorevoli 18 Contrari 3

DELIBERA

Di approvare le premesse che per l'effetto devono qui ritenersi integralmente trascritte;

Di approvare gli schemi di convenzione urbanistica per gli interventi di iniziativa privata ai sensi dell'art. 7 commi 4 e 5 della L.R. n. 19 del 28.12.2009 come modificata dalla L.R. n.01 del 05.01.2011, allegato alla presente delibera e costituendone parte integrante;

Di correggere la delibera di C.C. n. 03 del 21.02.2011 nella parte in cui escludeva dall'applicazione dell'art. 05 della L.R. 19/2009 la Zona Omogenea A-B 167 di ristrutturazione, consentendo esplicitamente l'applicazione di detto articolo in tale area del territorio, altrimenti il deliberato richiamato cadrebbe in contraddizione in merito alle possibilità di uso art. 07 comma 2;

Di dare mandato al Responsabile del VII settore di compiere tutti gli adempimenti conseguenti e necessari.



COMUNE DI SANT'ANTIMO

(Provincia di Napoli)

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

Art. 7 comma 4 L.R. 19/2009 e L.R. 1/2011

Intervento di iniziativa privata - denominato

«Piano Casa: _____»

Articolo 28, legge 17 agosto 1942, n°1150

Articolo 51, legge 22 ottobre 1971, n°865 ¹

Capo III punto 1 Titolo III dell'Allegato, Legge Regionale 20
marzo 1982, n°14

Articolo 26 Legge Regionale 22 dicembre 2004, n°16 ²

(adattare al caso di specie) ³

Adottato con deliberazione della Giunta comunale n. ___ del _____

Approvato con deliberazione del/la Consiglio/Giunta comunale n. ___ del _____

N.B.1: In giallo sono evidenziati i riferimenti interni agli articoli e commi della convenzione; le note numeriche a fondo testo sono per ausilio alla compilazione

N.B.2: Le note di chiarimenti legislativi e giurisprudenziali a piè di pagina possono essere eliminate nel testo da stipulare.

N.B.3: Testo approvato con delibera di C.C. n° ___ del _____

**CONVENZIONE URBANISTICA PER INTERVENTO AI SENSI DELL'ART. 7,
COMMA 4 DELLA LEGGE REGIONALE N.19/2009 E N.1/2011**

L'anno duemila _____, addì _____ del mese di _____ (___/___/201___),
avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, notaio in _____

(oppure)

avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, Segretario Generale del Comune di Sant'Antimo
(NA), competente ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000,
n°267;

si sono costituiti i Signori:

1) (suolo)

_____ nat_ a _____ il _____ cod. fisc. _____
_____ nat_ a _____ il _____ cod. fisc. _____
resident_ in _____ (_____), via _____, _____, in qualità di titolar_ della
proprietà *esclusiva/indivisa/altra condizione giuridica della proprietà* dell'area situata nel Comune censuario
e amministrativo di Sant'Antimo (provincia di Napoli), individuata al N.C.T. foglio ... particella, di
superficie ___mq., di valore imponibile accertato ai fini ICI pari a € _____, come da atto di
proprietà/donazione/altro che si allega in copia alla presente;

2) (fabbricato)

_____ nat_ a _____ il _____ cod. fisc. _____
_____ nat_ a _____ il _____ cod. fisc. _____
resident_ in _____ (_____), via _____, _____, in qualità di titolar_ della
proprietà *esclusiva/indivisa/altra condizione giuridica della proprietà* del fabbricato situato nel Comune
censuario e amministrativo di Sant'Antimo (provincia di Napoli), individuato al N.C.E.U. foglio ... num. ...
sub ..., di valore imponibile accertato ai fini ICI pari a € _____, realizzato sul suolo originalmente riportato
al N.C.T. particella di superficie ___mq., come da atto di proprietà/donazione/altro che si allega in copia
alla presente

3) (persona giuridica)

_____ nat_ a _____ il _____ in qualità di _____
Rappresentante legale della società/ditta _____
/ ammini.re unico / _____
altra carica _____
cod. fisc. _____
con sede_ in _____ (_____), via _____, _____, quest'ultima titolare della
proprietà esclusiva dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Sant'Antimo (provincia di
Napoli), individuata a __ mappal_ n. _____ del foglio n. ___ N.C.T., di mq _____;

tutti soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente «**proponenti**», da una parte;

e il sig. _____, nato a _____ il _____ in qualità di _____
_____ del Comune di Sant'Antimo (NA), che qui interviene in nome e per conto dello
stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n°165 e dell'articolo
107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n°267, allo scopo autorizzato con la
deliberazione del/la Consiglio/Giunta Comunale n. ___ in data _____,

nel seguito del presente atto denominato semplicemente «**Comune**», dall'altra parte,

PREMESSO

- a) che i sopraindicati intervenuti proprietari **proponenti** dichiarano di avere la piena disponibilità degli immobili interessati, prima elencati, e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- b) che, a seguito di "Avviso Pubblico per la presentazione di Manifestazioni di Interesse per la formazione di Programmi di Edilizia Residenziale Sociale per la riqualificazione di aree urbane degradate"

prot.n°21781 del 15/07/2011, scadente il 30/09/2011, gli immobili di cui alla presente convenzione sono stati oggetto di proposta ritenuta ammissibile e quindi presente al n° ____ della graduatoria approvata con delibera di Giunta Comunale n° ____ del ____, esecutiva; pertanto, ai sensi dell'articolo 7 comma 4 della Legge Regionale n°19/2009, così come integrata e modificata dalla L.R. n°1/2011, l'Amministrazione comunale di Sant'Antimo (NA), con atto deliberativo consiliare/giuntale n° ____ del _____⁴, in variante al Piano Regolatore Generale (nel prosieguo **PRG**) vigente, ha individuato quale area da utilizzare per Edilizia Residenziale Sociale (nel prosieguo **ERS**), da destinare prevalentemente a giovani coppie e nuclei familiari con disagio abitativo gli immobili di cui alla presente convenzione;

- c) che gli immobili di cui alla presente convenzione hanno una superficie totale territoriale di mq _____;
- d) che quanto dichiarato alla precedente **lettera b)**, con la sottoscrizione della convenzione da parte del **Comune**, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380;
- e) che sull'area gravano i seguenti vincoli:
- e.1) tutto l'immobile è gravato da vincolo sismico (tutto il territorio di Sant'Antimo è dichiarato sismico di II categoria con deliberazione di Giunta Regionale della Campania n°5447 del 7 novembre 2002);
 - e.2) *(in caso di presenza di vincolo storico-architettonico)* tutto l'immobile / parte dell'immobile per circa mq _____ in posizione _____, è gravato da vincolo storico-architettonico imposto ai sensi della parte seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n°42;
 - e.3) *(in caso di presenza di vincolo paesistico)* tutto l'immobile / parte dell'immobile per circa mq _____ in posizione _____, è gravato da vincolo paesistico ambientale imposto ai sensi della parte terza del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n°42;
 - e.4) *(in caso di presenza di vincolo idrogeologico)* l'area è classificata nelle Carte della Pericolosità Idraulica e del Rischio idraulico come "Area ad elevata suscettibilità di allagamento ubicata al piede dei valloni", dal Piano Stralcio Assetto Idrogeologico (aggiornamento 2010) della Autorità di Bacino Nord Occidentale della Campania, di cui Legge 18 Maggio 1989 n°183 e Legge Regionale n°8 del 07/02/1994;
 - e.5) oltre a quanto descritto ai punti precedenti, sull'area non gravano altri vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, *(adeguare a seconda del caso specifico)* o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del PUA/Programma costruttivo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

VISTI

- f) la documentazione presentata al protocollo comunale al n. _____ del _____ ed al n° ____ del _____ e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. _____;
- g) *(in caso di procedura mediante PUA)* la deliberazione di Giunta/Consiglio comunale n. _____ in data _____, esecutiva, richiamata alla precedente **lettera b)** di variante al **PRG** ai sensi dell'art. 7 comma 4 della L.R. 19/2009, testo vigente; la deliberazione della Giunta comunale n. _____ in data _____, esecutiva, con la quale veniva adottato il PUA; l'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del PUA, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni; *(oppure, in presenza di osservazioni)* in seguito ai quali sono pervenute n. ____ osservazioni; la deliberazione del Consiglio/della Giunta comunale ⁽⁵⁾ n. _____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il PUA; *(oppure, in presenza di osservazioni)* con la quale solo state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il PUA;
- g) *(oppure, in caso di procedura mediante Programma Costruttivo ex art. 51 L.865/71)* la deliberazione di Giunta/Consiglio comunale n. _____ in data _____, esecutiva, richiamata alla precedente **lettera b)** di variante al **PRG** ai sensi dell'art. 7 comma 4 della L.R. 19/2009, testo vigente; la deliberazione del Consiglio comunale n° ____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato approvato il Programma Costruttivo ex art. 51 L.865/71;
- h) la nota prot. _____ in data _____ con la quale il **Comune** ha comunicato ai **proponenti** l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del PUA/Programma Costruttivo, con il

contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;

- i) l'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n°1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n°765; l'articolo 22 della legge 30 aprile 1999, n°136; il Capo III punto 1 Titolo III dell'Allegato della legge regionale 20 marzo 1982, n°14; gli articoli 26, 27, 32 e 33 della legge regionale 22 dicembre 2004, n°16; il Regolamento R.C. n°5 del 04/08/2011 "Regolamento di attuazione per il governo del territorio";
- j) il combinato disposto dell'articolo 32, comma 1, lettera g), e dell'articolo 122, comma 8, del decreto legislativo n°163 del 2006;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE – OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1. I **proponenti** si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante in solido fino al loro completo assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del **Comune** ai sensi della presente convenzione.

2. E' esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente del **Comune**, tolleranza o silenzio di quest'ultimo, fatti salvi il caso di cui all'articolo 21, comma 2, o il ricorso ai procedimenti di cui all'articolo 24.

3. Costituisce oggetto della presente convenzione la *nuova costruzione / recupero edilizio / manutenzione straordinaria / riqualificazione urbana (adattare al caso specifico)* di un complesso abitativo di **ERS** che verrà venduto e/o concesso in locazione a prezzi determinati nel presente atto a soggetti aventi requisiti di soggettivi di residenza, età, reddito, stato civile, come nel seguito della presente convenzione riportato, con effetti di calmiera sul mercato immobiliare a favore di soggetti bisognosi. L'intervento consta di (*adattare al caso specifico*):

			n°	S.u./cad (mq)	S.u. totale (mq)
A	Alloggi che andranno locati per una durata non inferiore a 25 anni	appartamenti tipo "---"	mq.		
		appartamenti tipo "---"	mq.		
		appartamenti tipo "---"	mq.		
		appartamenti tipo "---"	mq.		
A1	<i>(se presenti)</i> Alloggi destinati a cooperative edilizie tradizionali, o di autocostruzione o autorecupero	appartamenti tipo "---"	mq.		
		appartamenti tipo "---"	mq.		
		appartamenti tipo "---"	mq.		
		appartamenti tipo "---"	mq.		
B	Alloggi che andranno locati per una durata non inferiore a 10 anni con patto di futura vendita	appartamenti tipo "---"	mq.		
		appartamenti tipo "---"	mq.		
		appartamenti tipo "---"	mq.		
		appartamenti tipo "---"	mq.		
B1	Alloggi che andranno locati a canone sostenibile a soggetti, che saranno individuati dal Comune , per un periodo non inferiore ad anni 10	appartamenti tipo "---"	mq.		
		appartamenti tipo "---"	mq.		
		appartamenti tipo "---"	mq.		
TOTALE		Parte A + A1 + B + B1	mq.	---	
C	Alloggi che andranno ceduti al Comune gratuitamente	appartamenti tipo "---"	mq.		
		appartamenti tipo "---"	mq.		
		appartamenti tipo "---"	mq.		
D	Rimanente parte dell'intervento residenziale	appartamenti tipo "---"	mq.		
		appartamenti tipo "---"	mq.		
		appartamenti tipo "---"	mq.		
E	Parte dell'intervento a destinazione non residenziale (commercio, artigianato, ecc.)	Tipologia -----	mq.		
		Tipologia -----	mq.		
		Tipologia -----	mq.		
TOTALE		GENERALE intervento	mq.	---	

4. Sul Totale Generale dell'intervento riportato nella tabella, la somma delle Superfici utili totali A+A1+B+B1 deve superare il 55%.

5. Costituisce altresì oggetto della presente convenzione la progettazione e realizzazione, a totale costo dei **proponenti** e con le modalità nel prosieguo meglio precisate, delle opere di urbanizzazione primaria, di cui all'articolo 4, le opere di urbanizzazione secondaria, di cui all'articolo 5, le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi, di cui all'articolo 6, le opere costituenti obbligazioni addizionali, di cui all'articolo 8, con le precisazioni di cui all'articolo 13, le opere in regime di esclusiva di cui all'articolo 7, (adattare al caso specifico) che una volta realizzate e collaudate verranno cedute gratuitamente al **Comune**, nonché la cessione gratuita al patrimonio comunale delle aree relative.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.

2. I **proponenti** sono obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai **proponenti** con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del **Comune** e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo, sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3.

3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai **proponenti** non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

4. In caso di risoluzione della presente convenzione per grave inadempimento, grave irregolarità e grave ritardo dei **proponenti**, il **Comune** si avvale, senza pregiudizio per ogni altro diritto e azione a tutela dei propri interessi, della procedura prevista dagli articoli 136 e 138 del D.Lgs 163/2006 "Codice dei Contratti".

5 In caso di fallimento dei **proponenti** trovano applicazione i commi 18 e 19 dell'articolo 37 del Codice dei Contratti.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di ricevimento, da parte dei **proponenti**, della comunicazione di cui alla lettera h) delle premesse, con gli estremi dell'avvenuta approvazione definitiva del PUA/Programma Costruttivo, intesa come esecutività della relativa deliberazione, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione.

2. Nel calcolo dei termini non sono computati i ritardi imputabili al **Comune** nella predisposizione della documentazione necessaria alla stipula della convenzione o per mettere a disposizione la propria organizzazione interna, compreso il soggetto competente alla firma.

3. Le opere relative alla viabilità devono essere ultimate entro il termine massimo di 12 (dodici) mesi almeno per quanto riguarda la transitabilità delle strade, anche in assenza del tappetino bituminoso. (Se del caso, in presenza di esigenze particolari) Sono fatte salve le opere relative alla viabilità per il solo tratto _____ che devono essere eseguite entro il termine massimo di 6 (sei) mesi, anche in assenza del tappetino bituminoso.

La realizzazione del solo tappetino di usura delle strade pubbliche e di uso pubblico può essere differita fino all'ultimazione degli edifici previsti all'interno del PUA/Programma costruttivo, fermo restando il termine ultimo e inderogabile di cui al comma 7.

4. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di 36 (trentasei) mesi. (Se del caso, in presenza di esigenze particolari) ⁽⁶⁾ Sono fatte salve le opere relative alla _____ per il solo tratto _____ che devono essere eseguite entro il termine massimo di _____ (_____) mesi.

5. (Nel caso di PUA) In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4 devono essere realizzate prima del rilascio di qualsiasi Permesso di Costruire o della presentazione della D.I.A., relativi agli interventi previsti dal PUA, con esclusione del solo tappetino stradale.

6. Il grado di avanzamento delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4 e delle opere

di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 6, deve avvenire in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità degli edifici prima della utilizzazione di questi. Nessun edificio può essere usato o ritenuto agibile qualora sia carente di uno o più d'uno dei servizi pubblici garantiti dalle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4 e di allacciamento di cui all'articolo 6.

(opzione 1: in caso di PUA)

7. Entro i termini previsti dalla L.R. n°19/2009, così come modificata ed integrata dalla L.R. n°1/2001, i **proponenti** devono aver conseguito l'ottenimento dei Permessi di Costruire o presentato le D.I.A. per la completa edificazione degli interventi previsti dal PUA. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 5 (cinque) anni.

(opzione 2: in caso di Programma costruttivo)

7. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 3 (tre) anni dalla data di comunicazione di inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione, che precede l'inizio dei lavori di realizzazione degli edifici.

8. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature e servizi pubblici, in forma gratuita a favore del **Comune**, avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente convenzione, come previsto all'articolo 22. La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dai **proponenti** è pertanto attribuita automaticamente in forma gratuita al **Comune**, essendo le opere realizzate direttamente su aree già di proprietà di quest'ultimo.

9. Gli stessi termini e le stesse condizioni di cui al comma 8 si applicano alle aree per le urbanizzazioni e alle aree per attrezzature e servizi pubblici per le quali non è prevista la cessione al **Comune** bensì l'assoggettamento alla servitù permanente all'uso pubblico, come previsto dall'articolo 22. ⁽⁷⁾

ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. I **proponenti** assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, ai sensi del Capo III punto 1 Titolo III dell'Allegato della legge regionale 20 marzo 1982, n°14, e dell'articolo 28, comma 5, num.2, della legge n°1150 del 1942, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di PUA/Programma costruttivo, che saranno meglio precisate nel progetto di cui all'articolo 11, comma 2, e di seguito descritte: *(adattare l'elenco al caso specifico)*

A.1.	strade veicolari, sia quelle previste dal PRG che quelle previste dal PUA/Programma costruttivo;
A.2.	percorsi pedonali e marciapiedi;
A.3.	pista ciclabile;
B.1.	spazi di sosta e di parcheggio;
C.1.	fognature per acque nere;
C.2.	fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali; <i>(se del caso aggiungere)</i> nonché vasche di accumulo e dispositivi di misurazione ed evacuazione delle acque di prima pioggia ai sensi dei disposti di legge;
C.3.	allacciamento e recapito delle fognature di cui ai punti C.1 e C.2 nelle reti di fognatura pubblica esistente;
D.1.	rete idrica per l'acqua potabile;
D.2.	rete idrica per l'acqua meno pregiata per usi compatibili senza il requisito della purezza potabile; ⁽⁸⁾
D.3.	almeno n. ___ idranti antincendio stradale del tipo a colonna;
E.1.	rete di distribuzione del gas metano;
E.2.	almeno n. ___ cabina/e di decompressione / depressurizzazione / controllo per il gas metano;
F.1.	rete di distribuzione dell'energia elettrica;
F.2.	rete di pubblica illuminazione completa di punti luce adeguatamente <i>alimentati mediante pannelli solari a cellule fotovoltaiche; (oppure) alimentati a mezzo della linea fornita dal gestore del servizio di pubblica illuminazione;</i>

F.3.	almeno n. ____ cabina/e di trasformazione da media tensione a bassa tensione con capacità ____ Kw;
G.1.	rete telefonica fissa;
G.2.	siti per l'installazione delle antenne per la rete di telefonia mobile ai sensi dell'articolo 86 del decreto legislativo 1 agosto 2003, n°259;
G.3.	cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni predisposti anche per rete di cablatura telematica ai sensi dell'articolo 16, comma 7-bis, del D.P.R. n°380 del 2001;
H.	spazi di verde ⁽⁹⁾

In merito alla viabilità (punti A.1 – A.2 – A.3 – B.1) si conviene che ogni dettaglio (carreggiata, marciapiede, banchina, rotonda, segnalazioni, intersezioni, ecc.) sarà conforme al Codice della Strada (D.lg. n°285/1992) ed alle altre norme vigenti in materia.

2. La potenzialità minima dei servizi, stimati per l'intero intervento, è la seguente:

- a) di ____ Kw per l'energia elettrica;
- b) di ____ Kw per il gas metano;
- c) di n. ____ utenze per la rete telefonica fissa;
- d) di n. ____ utenze servite per la rete trasmissione dati;
- e) di n. ____ abitanti serviti per l'acqua potabile ad usi civili o assimilato;
- f) di litri/ora ____ di acqua per attività diverse da quelle civili.

3. Le potenzialità minime di cui al **comma 2**, devono essere distribuite razionalmente, in ogni caso, la loro distribuzione tra le diverse unità immobiliari è esclusiva responsabilità dei **proponenti** e il **Comune** è esonerato da ogni responsabilità o competenza al riguardo. Ogni maggiore richiesta di potenze o capacità che si rendesse necessaria nel futuro, rispetto a quanto previsto al **comma 2**, è sempre a carico dei **proponenti** o dei singoli utilizzatori, comunque estranea alle obbligazioni del **Comune**.

4. Le opere di urbanizzazione sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore e, in ogni caso:

- a) tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con i criteri di cui all'articolo 40 della legge 1 agosto 2002, n°166;
- b) le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere conformi alle norme vigenti in materia e, se queste ultime lo richiedano, al parere dell'A.R.P.A.C o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale;
- c) le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui agli articoli da 73 a 105, e agli allegati 4, 5 e 6, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n°152, nonché delle altre norme attuative da questo richiamate.

5. I **proponenti** assumono inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo: *(adattare l'elenco al caso specifico)*

- a) per ogni servizio tecnologico, almeno un idoneo allacciamento predisposto per ogni lotto, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete, dimensionato adeguatamente in relazione alla volumetria assegnata a ciascun lotto e predisposto per l'installazione di un contatore per ogni servizio pubblico ogni ____⁽¹⁰⁾ metri quadrati di superficie lorda di pavimento potenzialmente realizzabile in base alle previsioni del PUA/Programma costruttivo;
- b) segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa;
- c) impianto automatico temporizzato e comandato a distanza, per l'irrigazione delle aiuole, degli spartitraffico e delle altre aree verdi o comunque piantumate;
- d) allacciamento autonomo con punto di consegna per la pubblica illuminazione in modo da rendere possibile l'erogazione del servizio a soggetti diversi;
- e) _____.

6. E' parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria a completamento della viabilità e

pertanto deve essere realizzato, contemporaneamente alla formazione del cassonetto stradale, un muretto di delimitazione, in calcestruzzo armato, interamente sui lotti fondiari ad edificarsi ed esterno agli spazi destinati alla cessione al **Comune** (per le opere di urbanizzazione e per gli standard) o all'uso pubblico. Tale muretto deve essere di dimensioni adeguate ed in ogni caso con larghezza non inferiore a cm 20 ed altezza non inferiore alla quota prevista della pavimentazione finita o della superficie sistemata finale dello spazio destinato alla cessione al **Comune** o all'uso pubblico. Tale muretto, che resta di proprietà del lotto fondiario (quindi dei **proponenti** o loro aventi causa) e può essere sopralzato per la realizzazione delle recinzioni in conformità alle norme del REC, deve essere previsto e realizzato su tutti i lati confinanti con gli spazi pubblici o di uso pubblico.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

(opzione 1: nessuna opera di urbanizzazione secondaria sarà eseguita a cura e spese dei proponenti)

1. Ai sensi del Capo III punto 1 Titolo III dell'Allegato della legge regionale 20 marzo 1982, n°14, non sono previste opere di urbanizzazione secondaria da eseguirsi a cura dei **proponenti**. Pertanto essi provvederanno al pagamento di una somma pari al costo di una quota parte di quelle secondarie determinata con deliberazione del Consiglio comunale sulla base delle tabelle parametriche e dell'art. 3 delle norme per l'applicazione delle stesse, entrambe approvate con deliberazione del Consiglio regionale n°119/ 1 in data 28 luglio 1977, aggiornata dalla Delibera n°208/5 del 26/03/1985, come meglio precisato nell'articolo 10, comma 1.

(opzione 2: qualora siano previste opere di urbanizzazione secondaria eseguite a cura dei proponenti)

1. I **proponenti**, liberamente ed in accordo con il **Comune**, assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle sole opere di urbanizzazione secondaria di seguito elencate, ai sensi dell'articolo 28, comma 5, num.2, della legge n°1150 del 1942, ed in deroga al Capo III punto 1 Titolo III dell'Allegato della legge regionale 20 marzo 1982, n°14, così come evidenziate sugli elaborati del PUA/Programma costruttivo, che saranno meglio precisate nel progetto di cui all'articolo 11, comma 2, determinate tenuto conto dell'entità insediativa, dei contestuali oneri obbligatori di urbanizzazione primaria, degli obblighi di cessione gratuita di aree in favore del **Comune**: *(adattare l'elenco al caso specifico)*

A.1.	asili nido;
A.2.	scuole materne;
A.3.	scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
B.	mercati di quartiere;
C.1.	delegazioni comunali;
C.2.	chiese e altri edifici religiosi;
C.3.	impianti sportivi di quartiere;
D.	aree verdi di quartiere costituite da _____ ; ⁽¹¹⁾
E.1.	centri sociali;
E.2.	attrezzature culturali e sanitarie; nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate;
E.3.	piazze per la localizzazione dei contenitori per la raccolta dei rifiuti solidi urbani e dei rifiuti differenziati;

ART. 6 - OPERE DI ALLACCIAMENTO DELLA ZONA AI PUBBLICI SERVIZI [↓] (vedi nota)

[↓] Corte di Cassazione, Sez. II civile, sent. n°2458 del 16/04/1984: «A norma dell'art. 8, n°2, della legge 6 agosto 1967 n°765 l'autorizzazione comunale alla lottizzazione è subordinata alla stipula di una convenzione (da trascriversi a cura del proprietario istante) la quale prevede l'assunzione a carico del proprietario stesso degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria, di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione ovvero di quelle opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi. Tali opere necessarie ai detti allacciamenti a tronchi principali di reti pubbliche di distribuzione, non sono opere di urbanizzazione primaria o secondaria, ma sono a queste ultime equiparate ai fini dell'attribuzione al proprietario proponente di una quota di spese da corrispondere al

1. I **proponenti** assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi, ai sensi dell'articolo 28, comma 5, num.2, della legge n°1150 del 1942, e del Capo III punto 1 Titolo III dell'Allegato della legge regionale 20 marzo 1982, n°14, ivi compresi la realizzazione, il potenziamento o l'estensione delle dorsali, delle connessioni e delle attrezzature intermedie (cabine di trasformazione, cabine di depressurizzazione, stazioni di pompaggio ecc.) delle infrastrutture a rete di cui all'articolo 4, così come evidenziate sugli elaborati del PUA/Programma costruttivo, che saranno meglio precisate nei progetti di cui all'articolo 11, comma 2, di seguito descritte: *(adattare al caso specifico)*

A.1.	strada veicolare di interesse prevalentemente superiore al comparto oggetto dell'intervento, al servizio di un territorio più vasto;
A.2.	percorsi pedonali e marciapiedi accessori alla strada di cui al punto A.1;
A.3.	pista ciclabile di interesse prevalentemente superiore al comparto oggetto dell'intervento, al servizio di un territorio più vasto;
B.	potenziamento/realizzazione della condotta dell'acquedotto di via _____ fino alla rete di distribuzione dell'acqua potabile interna all'area di intervento;
C.	potenziamento/realizzazione del collettore fognario delle acque nere di via _____ fino alla rete di fognatura interna all'area di intervento;
D.	potenziamento/realizzazione del collettore fognario delle acque bianche di via _____ fino alla rete di fognatura interna all'area di intervento;
E.	potenziamento/realizzazione del _____;
F.	potenziamento/realizzazione del _____;

2. Le opere di cui al comma 1 devono garantire la disponibilità e la potenzialità dei servizi nella misura minima di cui all'articolo 4, comma 2. Qualora durante il periodo di validità della presente convenzione si rendano necessari ulteriori interventi rispetto a quelli di cui al comma 1, per ragioni non imputabili al **Comune**, trova applicazione l'articolo 4, comma 3, secondo periodo.

3. *(eventualmente, se del caso)* Il **Comune** concorre parzialmente alla realizzazione o al potenziamento dei pubblici servizi di cui al comma 1, lettere _____, avendo accertato anche sotto il profilo tecnico e finanziario, con apposita relazione a comprova approvata unitamente all'area di intervento convenzionato:

- a) che tali opere sono a beneficio immediato di insediamenti già esistenti;
- b) che il concorso del **Comune** è in misura inferiore a quella proporzionale al predetto beneficio;
- c) che l'interesse pubblico e il beneficio pubblico alla realizzazione di tali opere è tale da giustificare il predetto concorso.

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4, comma 1, lettere _____, _____ e _____ ⁽¹²⁾, nonché le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 6 comma 1, lettere _____ ⁽¹³⁾, sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva di cui all'articolo 12, comma 5, i quali ne curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo tecnico e funzionale.

2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria. Qualora per le opere di cui al comma 1, il regime di esclusiva di cui ai commi 3 e 4 preveda che sia eseguito il collaudo tecnico o specifica certificazione a cura degli stessi soggetti esecutori, i relativi oneri sono a carico dei **proponenti**.

3. Per quanto attiene le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4, comma 1, lettere _____, *(adeguare alle indicazioni del comma 1)*, nonché le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 6 comma 1, lettere _____, *(adeguare alle indicazioni del comma 1)*, i **proponenti** provvedono

Comune indipendentemente da ogni trasferimento di lotti a terzi o dall'utilizzazione da parte di costoro dei lotti stessi per edificarvi, con la conseguenza che il relativo importo può essere recuperato dal proprietario ripartendolo fra gli acquirenti dei lotti, ove ciò non sia escluso dai singoli contratti di vendita dei lotti del comprensorio»;

tempestivamente, e comunque entro trenta giorni dalla sottoscrizione della convenzione, a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, per l'attrezzamento dell'intero comparto del PUA/Programma costruttivo, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. I **proponenti** provvedono al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi fissati dai soggetti esecutori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla presente convenzione.

4. Per quanto attiene le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4, comma 1, lettere ____, (*adeguare alle indicazioni del comma 1*), nonché le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 6 comma 1, lettere ____, (*adeguare alle indicazioni del comma 1*), il **Comune** provvede tempestivamente, e comunque entro trenta giorni dalla sottoscrizione della convenzione, a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, per l'attrezzamento dell'intero comparto del PUA/Programma costruttivo, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. Entro trenta giorni dalla data di recapito al **Comune** della nota di conferma o di aggiornamento dei preventivi di spesa, questi vengono comunicati ai **proponenti** i quali provvedono, entro i successivi trenta giorni, al deposito presso la Tesoreria Comunale delle somme corrispondenti che il **Comune** versa tempestivamente ai soggetti esecutori.

5. Qualora alla stipula della presente convenzione gli oneri di cui ai commi precedenti siano già stati corrisposti e le relative obbligazioni assolte, in tutto o in parte, per uno o più d'uno dei servizi a rete di competenza di soggetti operanti in regime di esclusiva, e ne sia stata fornita prova mediante fattura o altro documento di spesa debitamente quietanzato, le garanzie di cui all'articolo 17 sono ridotte di conseguenza.

6. Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva, si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente dei lavori murari o diversi, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi sono eseguiti ed assolti con le stesse modalità previste per tutte le altre opere di urbanizzazione primaria.

7. Restano in ogni caso a carico dei **proponenti**, che ne devono tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa di cui ai commi 3 e 4, causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza degli stessi **proponenti** o causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto, ovvero da provvedimenti delle autorità competenti emessi in forza di legge.

ART. 8 - OPERE DA ESEGUIRE QUALI OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI

1. I **proponenti** assumono a proprio totale carico gli oneri per la progettazione ed esecuzione delle opere addizionali, come evidenziate sugli elaborati del PUA/Programma costruttivo, che saranno meglio precisate nei progetti di cui all'articolo 11, comma 2, di seguito descritte: (*adattare al caso specifico*)

A Edilizia **RS** che viene ceduta al **Comune**, realizzata esclusivamente sui suoli di cui al successivo articolo 14 comma 1 lett. B):

- n° _____ appartamenti da S.u. _____ mq/cad.,

- n° _____ appartamenti da S.u. _____ mq/cad.,

- n° _____ appartamenti da S.u. _____ mq/cad.,

- altro: _____ quali tipologie edilizie congruenti, connesse, consequenziali e consentite,

B Edilizia **RS** che viene ceduta al **Comune**, realizzata in fisica comunione con la rimanente parte dell'intervento:

- n° _____ appartamenti da S.u. _____ mq/cad.,

- n° _____ appartamenti da S.u. _____ mq/cad.,

- n° _____ appartamenti da S.u. _____ mq/cad.,

- altro: _____ quali tipologie edilizie congruenti, connesse, consequenziali e consentite,

C _____;

(eventualmente)

2. Il **Comune** concorrere parzialmente alla realizzazione delle opere di cui al **comma 1, lettera C**, avendo accertato anche sotto il profilo tecnico e finanziario, con apposita relazione a comprova approvata unitamente al piano attuativo convenzionato:

- a) che tali opere sono a beneficio immediato di insediamenti già esistenti;
- b) che il concorso del **Comune** è in misura inferiore a quella proporzionale al predetto beneficio;
- c) che l'interesse pubblico e il beneficio pubblico alla realizzazione di tali opere debbano essere realizzate e tale da giustificare il predetto concorso.

ART. 9 - OPERE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive dei **proponenti** a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:

- a) eventuali strade a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previsti come da cedere al **Comune** né da asservire all'uso pubblico, dal progetto esecutivo o dal planovolumetrico, da chiudere con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;
- b) passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
- c) posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
- d) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;
- e) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
- f) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.

2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

ART. 10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ED ONERI DI URBANIZZAZIONE – COSTI DI COSTRUZIONE

1. Secondo le indicazioni dell'art. 3 delle norme per l'applicazione della Delibera del Consiglio Regionale della Campania n°119/1 del 28/07/1977, aggiornata dalla Delibera n°208/5 del 26/03/1985:

- le opere di urbanizzazione e gli allacciamenti così incidono sull'ammontare degli oneri di urbanizzazione (art. 16, comma 2, D.P.R. n°380/2001):

- a) opere di urbanizzazione primaria: il 30%;
- b) opere di urbanizzazione secondaria: il 50%;
- c) opere di allacciamento ai pubblici servizi: il 20%;

- non è ammessa compensazione tra opere di urbanizzazione primaria e secondaria e oneri per gli allacciamenti né tra contributi per le opere di urbanizzazione e costi di costruzione.

2. Ai sensi di legge, il valore degli oneri di urbanizzazione vigente sul territorio comunale è quello ottenuto dai deliberati regionali citati, aggiornato ogni cinque anni dal consiglio comunale, in conformità alle relative disposizioni regionali.

(opzione 1: vengono realizzate opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed allacciamenti)

3. I **proponenti** si obbligano a redigere i progetti e a realizzare completamente: le opere di urbanizzazione primaria, di cui al precedente articolo 4; le opere di urbanizzazione secondaria, di cui al precedente articolo 5; le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi, di cui al precedente articolo 6; le opere costituenti obbligazioni addizionali, di cui al precedente articolo 8, con le precisazioni di cui al successivo articolo 13. Le opere di cui all'articolo 7, se progettate ed eseguite con costi a carico dei soggetti che operano in regime di esclusiva, non rientrano nel conteggio dei costi di cui ai successivi commi.

4. Si dà atto che la esecuzione delle opere in argomento verrà effettuata a scempe del contributo dovuto per oneri di urbanizzazione, calcolato in € con l'applicazione dei valori tabellari al momento vigenti, salvo conguaglio e verifica del dovuto all'atto del rilascio dei certificati di agibilità. A fronte dell'importo di cui sopra verranno realizzate dai **proponenti**:

- a) opere di urbanizzazione primaria per un importo complessivo di € ,
 b) opere di urbanizzazione secondaria per un importo complessivo di € ,
 c) opere di allacciamenti per un importo complessivo di € ,

calcolati in questa fase in via presuntiva, risultante dal progetto agli atti del PUA/Programma costruttivo ed in via definitiva quale risulterà dai computi metrici estimativi facenti parte dei progetti esecutivi.

5.1. (*adeguare al caso di specie*) Gli importi delle *opere di urbanizzazione primaria / opere di urbanizzazione secondaria / allacciamento ai pubblici servizi* risultano essere superiori a quelli determinati in base all'applicazione della percentuale di cui al comma 1 sulle tabelle vigenti per il calcolo degli oneri di urbanizzazione. Pertanto per essi nulla è dovuto al **Comune** in merito a detti oneri di urbanizzazione da parte dei **proponenti** (salvo conguaglio a seguito di verifica definitiva di cui al comma 4) cui compete, comunque, la completa realizzazione a loro cura e spese delle opere suddette, anche qualora lo sviluppo dei progetti esecutivi comporti un incremento del costo complessivo come sopra determinato.

5.2. (*adeguare al caso di specie*) Gli importi delle *opere di urbanizzazione primaria / opere di urbanizzazione secondaria / allacciamento ai pubblici servizi* risultano essere inferiori a quelli determinati in base all'applicazione della percentuale di cui al comma 1 sulle tabelle vigenti per il calcolo degli oneri di urbanizzazione. Pertanto è dovuto al **Comune** il versamento della differenza della relativa aliquota degli oneri di urbanizzazione da parte dei **proponenti** (salvo conguaglio a seguito di verifica definitiva di cui al comma 4) cui compete, comunque, la completa realizzazione a loro cura e spese delle opere suddette, anche qualora lo sviluppo dei progetti esecutivi comporti un incremento del costo complessivo come sopra determinato.

(*opzione 2: vengono realizzate solo opere di urbanizzazione primaria ed allacciamenti*)

3. I **proponenti** si obbligano a redigere i progetti e a realizzare completamente: le opere di urbanizzazione primaria, di cui al precedente articolo 4; le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi, di cui al precedente articolo 6; le opere costituenti obbligazioni addizionali, di cui al precedente articolo 8, con le precisazioni di cui al successivo articolo 13. Le opere di cui all'articolo 7, se progettate ed eseguite con costi a carico dei soggetti che operano in regime di esclusiva, non rientrano nel conteggio dei costi di cui ai successivi commi.

4. Si dà atto che la esecuzione delle opere in argomento verrà effettuata a scomputo del contributo dovuto per oneri di urbanizzazione, calcolato in € con l'applicazione dei valori tabellari al momento vigenti, salvo conguaglio e verifica del dovuto all'atto del rilascio dei certificati di agibilità. Pertanto verranno realizzate dai **proponenti**:

- a) opere di urbanizzazione primaria per un importo complessivo di € ,
 b) opere di allacciamenti per un importo complessivo di € ,

calcolati in questa fase in via presuntiva, risultante dal progetto agli atti del PUA/Programma costruttivo ed in via definitiva quale risulterà dai computi metrici estimativi facenti parte dei progetti esecutivi.

5.1. (*adeguare al caso di specie*) Gli importi delle *opere di urbanizzazione primaria / allacciamento ai pubblici servizi* risultano essere superiori a quelli determinati in base all'applicazione della percentuale di cui al comma 1 sulle tabelle vigenti per il calcolo degli oneri di urbanizzazione. Pertanto è dovuto al **Comune** solo il versamento del 50% degli oneri di urbanizzazione (aliquota della urbanizzazione secondaria) da parte dei **proponenti** (salvo conguaglio a seguito di verifica definitiva di cui al comma 4) cui compete, comunque, la completa realizzazione a loro cura e spese delle opere suddette, anche qualora lo sviluppo dei progetti esecutivi comporti un incremento del costo complessivo come sopra determinato.

5.2. (*adeguare al caso di specie*) Gli importi delle *opere di urbanizzazione primaria / allacciamento ai pubblici servizi* risultano essere inferiori a quelli determinati in base all'applicazione della percentuale di cui al comma 1 sulle tabelle vigenti per il calcolo degli oneri di urbanizzazione. Pertanto è dovuto al **Comune** il versamento del 50% degli oneri di urbanizzazione (aliquota della urbanizzazione secondaria) nonché il versamento della differenza della relativa aliquota degli oneri di urbanizzazione da parte dei **proponenti** (salvo conguaglio a seguito di verifica definitiva di cui al comma 4) cui compete, comunque, la completa realizzazione a loro cura e spese delle opere suddette, anche qualora lo sviluppo dei progetti esecutivi comporti un incremento del costo complessivo come sopra determinato.

(*in ogni caso*)

6. Tutte le opere e relative aree, di cui ai precedenti articoli da 4 a 8, saranno cedute al **Comune** senza corrispettivo.

7. Al **Comune** spetta in ogni caso la insindacabile possibilità di richiedere ai **proponenti** anziché la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione e di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, il pagamento diretto e definitivo di una somma determinata in base all'applicazione delle tabelle parametriche vigenti per il calcolo degli oneri di urbanizzazione.

8. Nei conteggi dei precedenti commi sono esclusi i volumi degli immobili di Edilizia Residenziale Sociale ceduti in proprietà al **Comune**, riportati al precedente articolo 8 comma 1 lett. A-B, in quanto per essi gli oneri di urbanizzazione non sono dovuti.

9. I costi di costruzione sono dovuti nell'aliquota vigente. Solo per gli immobili di Edilizia Residenziale Sociale ceduti in proprietà al **Comune**, riportati al precedente articolo 8 comma 1 lett. A-B, i costi di costruzione non sono dovuti.

10. Le modalità di pagamento sono all'atto del rilascio del titolo abilitativo alla esecuzione delle opere, secondo i valori preventivati, salvo conguaglio. Le eventuali rateizzazioni accordabili sono eventualmente previste dalla normativa comunale vigente.

ART. 11 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE

1. Con la stipula della presente convenzione i **proponenti** e il **Comune** danno espressamente atto della congruità, completezza e adeguatezza del progetto *preliminare/definitivo* delle opere di cui agli articoli 4, 5, 6 e di cui all'articolo 8 comma 1 lett. A-C, (*adattare al caso specifico*) integrante il PUA/Programma costruttivo e approvato unitamente a questo, con particolare riguardo al computo metrico estimativo delle stesse opere redatto utilizzando i prezzi unitari dedotti, in applicazione degli articoli 89, comma 2, e 133, comma 8, del decreto legislativo n°163 del 2006 e relativo regolamento di attuazione, dal Tariffario Prezzi Unitari regionale vigente, scontati del 15%. Il computo di che trattasi sarà poi maggiorato del 10% per tenere in conto gli oneri tecnici, e le spese, a carico dei Concessionari, cioè le c.d. "somme a disposizione dell'amministrazione", fatta salva l'imposta del Valore Aggiunto che si intende assolta direttamente dai **proponenti**.

(opzione 1 - opere di urbanizzazione eseguite in seguito a procedura indetta dai proponenti) ↓ (vedi nota)

2. Essendo l'importo delle opere di urbanizzazione (primaria / e secondaria) (*adattare al caso specifico*) e di allacciamento ai pubblici servizi, nonché quelle di cui all'articolo 8 comma 1 lett. A-C, inferiore alla soglia comunitaria, i **proponenti**, ai sensi dell'art. 122 comma 8 del Codice dei contratti, devono dotarsi della progettazione a livello esecutivo, redatta da un progettista abilitato individuato dagli stessi **proponenti** e a spese di questi ultimi.

3. La progettazione di cui al comma 2, posta a base della gara, è corredata da un capitolato speciale d'appalto ai sensi dell'articolo 12, comma 3.

3.bis. I **proponenti** possono delegare, con atto di delega irrevocabile a redigersi davanti al Segretario comunale, il **Comune** a svolgere tutta la procedura di cui al precedente comma 2, che resta comunque a totale loro spese.

(opzione 2 - opere di urbanizzazione eseguite in seguito a gara pubblica indetta dal Comune) ⊗ (vedi nota)

↓ Codice dei contratti - **Art. 122. Disciplina specifica per i contratti di lavori pubblici sotto soglia**

8. Per l'affidamento dei lavori pubblici di cui all'articolo 32, comma 1, lettera g), si applica la procedura prevista dall'articolo 57, comma 6; l'invito è rivolto ad almeno cinque soggetti se sussistono in tale numero aspiranti idonei.

⊗ Codice dei contratti - **Art. 32. Amministrazioni aggiudicatrici e altri soggetti aggiudicatori**

1. Salvo quanto dispongono il comma 2 e il comma 3, le norme del presente titolo, nonché quelle della parte I, IV e V, si applicano in relazione ai seguenti contratti, di importo pari o superiore alle soglie di cui all'articolo 28:

g) lavori pubblici da realizzarsi da parte dei soggetti privati, titolari di permesso di costruire, che assumono in via diretta l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del contributo previsto per il rilascio del permesso, ai sensi dell'articolo 16, comma 2, del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380, e dell'articolo 28, comma 5 della legge 17 agosto 1942, n°1150. L'amministrazione che rilascia il permesso di costruire può prevedere che, in relazione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'avente diritto a richiedere il permesso di costruire presenti all'amministrazione stessa, in sede di richiesta del permesso di costruire, un progetto preliminare delle opere da eseguire, con l'indicazione del tempo massimo in cui devono essere completate, allegando lo schema del relativo contratto di appalto. L'amministrazione, sulla base del progetto preliminare, indice una gara con le modalità previste

2. Essendo l'importo delle opere di urbanizzazione (primaria / e secondaria) (*adattare al caso specifico*) e di allacciamento ai pubblici servizi, nonché quelle di cui all'articolo 8 comma 1 lett. A-C, uguale o superiore alla soglia comunitaria, ai sensi dell'art. 32, comma 1, lettera g), secondo periodo, del Codice dei contratti, il **Comune** pone a base di gara la progettazione preliminare di cui al comma 1. Le opere di urbanizzazione sono eseguite in conformità ad un progetto a livello esecutivo, redatto dall'aggiudicatario della gara individuato con la procedura di cui all'articolo 12, comma 2, nei termini stabiliti dal capitolato speciale d'appalto di cui al comma 3 del presente articolo.

3. La progettazione di cui al comma 2, posta a base della gara, è corredata da un capitolato speciale d'appalto ai sensi dell'articolo 12, comma 2.

(*in ogni caso*)

4. (*in caso di procedura mediante PUA*) In ogni caso, prima dell'inizio dei lavori, la progettazione esecutiva delle opere convenzionate, di cui agli articoli 4, 5, 6 e 8 comma 1 lett. A-C, è presentata al **Comune** per l'ottenimento dei relativi atti di assenso ed è approvata dal **Comune** con le modalità e i termini di cui al decreto legislativo 12 aprile 2006, n°163, trattandosi di attività edilizia prevista dall'articolo 7 del D.P.R. n°380/2001. La progettazione esecutiva deve essere corredata dal verbale di verifica di cui all'articolo 112 del decreto legislativo n°163 del 2006 e, qualora sprovvista del verbale di verifica, questa è effettuata da tecnici individuati dal **Comune** e a spese dei **proponenti**. I Permessi di Costruire degli edifici saranno rilasciati a seguito della realizzazione delle infrastrutture, ad esclusione del tappetino stradale

4. (*in caso di procedura mediante Programma costruttivo*) Si da atto che tra i documenti trasmessi al Consiglio Comunale per la approvazione della delibera di localizzazione ex art.51 L.865/71 vi è il progetto definitivo delle opere di cui agli articoli 4, 5, 6 e 8, (*adattare al caso specifico*) che quindi viene ad essere contestualmente approvato dal Consiglio Comunale, anche ai sensi e per gli effetti degli artt.17 e 19 del DPR 327/2001. In ogni caso, prima dell'inizio dei lavori delle opere convenzionate, la progettazione esecutiva delle opere di cui agli articoli 4, 5, 6 e 8 comma 1 lett. A-C, è presentata al **Comune** per l'ottenimento dei relativi atti di assenso ed è approvata dal **Comune** con le modalità e i termini di cui al decreto legislativo 12 aprile 2006, n°163, trattandosi di attività edilizia prevista dall'articolo 7 del D.P.R. n°380/2001. La progettazione esecutiva deve essere corredata dal verbale di verifica di cui all'articolo 112 del decreto legislativo n°163 del 2006 e, qualora sprovvista del verbale di verifica, questa è effettuata da tecnici individuati dal **Comune** e a spese dei **proponenti**. Il Permesso di Costruire dell'intero Programma costruttivo condiziona la realizzazione dei fabbricati alla realizzazione delle infrastrutture, ad esclusione del tappetino stradale

5. Gli elaborati costituenti la progettazione esecutiva di cui al comma 4 devono essere forniti al **Comune** sia su supporto cartaceo che su supporto magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso e liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.

6. La progettazione delle opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui alla Parte Terza del Codice dei contratti approvato con decreto legislativo 12 aprile 2006, n°163, individuate all'articolo 7, può essere affidata, in assenza di specifici divieti imposti per legge o regolamento, agli stessi soggetti concessionari, affidatari o gestori; il relativo onere è a completo carico dei **proponenti**; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 7. In tal caso la progettazione esecutiva di cui al comma 4 deve tener conto delle opere di cui al presente comma in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione, costi preventivati da sostenere.

7. La disciplina della progettazione di cui ai commi 2, 3 e 4, deve essere applicata unitariamente alle opere di cui agli articoli 4, 5, 6 e 8 comma 1 lett. A-C. ⁽¹⁴⁾

8. Le spese tecniche per la redazione del PUA/Programma costruttivo e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono estranee alla presente convenzione.

ART. 12 - ESECUZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE

dall'articolo 55. Oggetto del contratto, previa acquisizione del progetto definitivo in sede di offerta, sono la progettazione esecutiva e le esecuzioni di lavori. L'offerta relativa al prezzo indica distintamente il corrispettivo richiesto per la progettazione definitiva ed esecutiva, per l'esecuzione dei lavori e per gli oneri di sicurezza;

(opzione 1 - esecuzione in seguito a procedura indetta dai proponenti, per opere al di sotto della soglia)

1. Le opere di urbanizzazione (primaria / e secondaria) (*adattare al caso specifico*) e di allacciamento ai pubblici servizi, nonché quelle di cui all'articolo 8 comma 1 lett. A-C, di importo inferiore alla soglia comunitaria, sono eseguite da impresa in possesso dei requisiti di cui all'articolo 40 del decreto legislativo 12 aprile 2006, n°163 e al relativo regolamento di attuazione, nonché, ove occorra, dei requisiti di cui all'articolo 3 del D.M. 22 gennaio 2008, n°37, selezionata dai **proponenti** mediante procedura negoziata, tenuta ai sensi dell'art. 57, comma 6, del Codice dei contratti, sulla base di un capitolato speciale d'appalto, in conformità ai progetti di cui all'articolo 11, comma 2.

2. Il bando di gara e tutta la documentazione ancillare necessaria allo svolgimento della stessa, sono sottoposti al **Comune** per la presa d'atto almeno 30 giorni prima della loro pubblicazione. Il **Comune** accerta la legittimità degli atti e la loro conformità alla disciplina applicabile, nonché la loro coerenza con le previsioni del PUA/Programma costruttivo approvato e con la presente convenzione urbanistica. Qualora il **Comune** non si pronunci entro il predetto termine, i **proponenti** possono procedere all'indizione della gara e alle pubblicazioni di rito.

3. Fatto salvo quanto previsto al comma 4, lettera b), l'esecuzione dei lavori è disciplinata da un capitolato speciale d'appalto e da un contratto di diritto privato regolamentati dai principi civilistici e per i quali l'applicazione del regolamento generale di attuazione del Codice dei contratti e del Capitolato generale d'appalto, è una mera facoltà dei **proponenti**.

4. I lavori appaltati ai sensi del comma 2:

- a) sono eseguiti sotto la direzione dei lavori affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dai **proponenti**, comunicati al **Comune** prima dell'indizione della gara di cui al comma 2 e il cui onere è a carico dei **proponenti**;
- b) sono sottoposti a collaudo ai sensi dell'articolo 141 del decreto legislativo n°163 del 2006 e delle relative norme regolamentari di attuazione, come previsto dall'articolo 21 della presente convenzione.

5. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui alla Parte Terza del Codice dei contratti approvato con decreto legislativo 12 aprile 2006, n°163. Tali opere sono eseguite e dirette dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico dei **proponenti**; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 7.

6. La stipulazione del contratto d'appalto avviene tra i **proponenti** e l'impresa affidataria senza necessità di intervento da parte del **Comune** il quale, fatto salvo il potere di controllo, resta estraneo ai rapporti economici tra le parti, avendo solo l'interesse al risultato di una corretta esecuzione, verificata mediante il collaudo.

7. I **proponenti**, in alternativa a tutta o parte della procedura di cui ai precedenti commi 1, 2, 3, possono delegare, con atto di delega irrevocabile a redigersi davanti al Segretario comunale, il **Comune** a provvedere alla selezione dell'impresa qualificata. In tal caso il **Comune**, in quanto amministrazione aggiudicatrice, non potrà avvalersi della procedura negoziata di cui all'articolo 122, comma 8, del Codice dei Contratti, ma dovrà necessariamente ricorrere alla procedura di evidenza pubblica. In tal caso i **proponenti** devono corrispondere al **Comune**, entro 15 giorni da ogni specifica richiesta, quanto determinato da quest'ultimo in relazione ai singoli stati di avanzamento e alle singole spese sostenute e documentate in atti ufficialmente approvati e facenti fede fino a querela di falso. In caso di mancato o anche solo ritardato pagamento, il **Comune** può avvalersi senza riserve dell'escussione della garanzia di cui all'articolo 17.

(opzione 2 - esecuzione in seguito a procedura indetta dal Comune, per opere sopra soglia)

1. Le opere di urbanizzazione (primaria / e secondaria) (*adattare al caso specifico*) e di allacciamento ai pubblici servizi, nonché quelle di cui all'articolo 8 comma 1 lett. A-C, sono eseguite dall'operatore economico aggiudicatario della procedura di cui al comma 2, a spese esclusive dei **proponenti**, ai sensi dell'articolo 28, comma 5, num.2, della legge n°1150 del 1942, in conformità ai progetti di cui all'articolo 11, comma 2.

2. Il **Comune** affida l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, sulla base di un capitolato speciale d'appalto, con una delle procedure e uno dei criteri previsti dal decreto legislativo 12 aprile 2006, n°163. Le tempistiche e il cronoprogramma delle opere, compatibilmente con i termini di cui all'articolo 3, sono concordati preventivamente con i **proponenti** ai quali sono sottoposti prima dell'approvazione del progetto

posto a base di gara e che devono esprimersi entro i successivi 15 giorni; in caso di mancato accordo entro il predetto termine, il **Comune** provvede motivatamente prescindendo dal parere dei **proponenti**. All'esecuzione dei lavori si applica, in quanto compatibile, la disciplina di cui al regolamento generale di attuazione del Codice dei contratti ed il Capitolato generale d'appalto.

3. I **proponenti** devono corrispondere al **Comune**, entro 15 giorni da ogni specifica richiesta, quanto determinato da quest'ultimo in relazione ai singoli stati di avanzamento e alle singole spese sostenute e documentate in atti ufficialmente approvati e facenti fede fino a querela di falso. In caso di mancato o anche solo ritardato pagamento, il **Comune** può avvalersi senza riserve dell'escussione della garanzia di cui all'articolo 17.

4. La direzione dei lavori è eseguita da soggetti abilitati individuati dal **Comune** in conformità alle vigenti disposizioni; alla ripetizione dei corrispettivi per la direzione dei lavori, determinati nel quadro economico dei progetti di cui all'articolo 11, comma 1, si applica il comma 3.

5. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui alla Parte Terza del Codice dei contratti approvato con decreto legislativo 12 aprile 2006, n°163. Tali opere sono eseguite e dirette dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico dei **proponenti**; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 7.

ART. 13 – PRECISAZIONI PER LE OPERE OGGETTO DI OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI

1. Le opere oggetto di obbligazioni addizionali di cui all'articolo 8 comma 1 lett. A-C sono affidate ed eseguite con le modalità e alle condizioni di cui all'articolo 12.

2. Le opere oggetto di obbligazioni addizionali di cui all'articolo 8 comma 1 lett. B sono eseguite dai proponenti con le stesse modalità della rimanente parte dell'intervento immobiliare. Le obbligazioni dei **proponenti** sono limitate al costo effettivamente sostenuto per l'esecuzione delle opere di cui all'articolo 8 comma 1 lett. B, a prescindere da quanto preventivato ai sensi dell'articolo 17, comma 1, lettera e.2), ⁽¹⁵⁾; tale costo non è soggetto ad alcuna verifica o sindacato da parte del **Comune**, che ne accerta esclusivamente la conformità al progetto e l'adeguatezza del risultato mediante il collaudo ai sensi dell'articolo 21.

ART. 14 - DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

1. Come meglio precisato all'articolo 22, vengono cedute in forma gratuita al **Comune** le aree per attrezzature e servizi pubblici che, ai sensi della proposta approvata, competono al PUA/Programma costruttivo e sono così quantificate: *(la tabella deve essere adattata al singolo PUA/Programma costruttivo costituente l'offerta approvata)*

				A) Valore D.M. 1444/68 e LR 14/82	B) Valore di progetto (proposta approvata)
A	Destinazione residenziale	Superficie territoriale (S.T.) intero comparto	mq.	---	
		Aree da conferire al sistema della mobilità	mq.	---	
		Abitanti ad insediarsi	n.	---	
		Superficie conferita per standard urbanistici (20mq/ab)	mq.		
		di cui: aree per l'istruzione (min. 5,00mq/abitante)	mq.		
		di cui: aree per attrezzature di interesse comune (min. 2,50mq/abitante)	mq.		
		di cui: aree per parcheggio pubblico (min. 2,50mq /abitante)	mq.		
B	ERS (articolo 8 comma 1 lett. A)	Aree isolate su cui realizzare la ERS da cedere in proprietà alla Amministrazione Comunale	mq.	---	
C	Destinazione produttiva di carattere industriale, artigianale o assimilabile	Superficie territoriale (S.T.) a destinazione prod.	mq.		
		Superficie da conferire al sistema della mobilità	mq.		
		Superficie destinata a spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico, parcheggi	mq.		

D	Destinazione commerciale e direzionale	Superficie lorda di pavimento (S.l.p.)	mq		
		Superfici per servizi pubblici (min. 80% di S.l.p.)	mq		
	TOTALE	Aree cedute al Comune	mq	(16)	(17)

2. In relazione all'attuazione delle previsioni del PUA/Programma costruttivo, *all'interno/all'esterno* (18) di quest'ultimo sono reperite direttamente aree per attrezzature e servizi pubblici ai sensi del comma 1, per una superficie netta di mq _____ (19)

3. Ai sensi dell'articolo 3, secondo comma, lettera c), del D.M. 2 aprile 1968, n°1444, non costituiscono aree per attrezzature e servizi pubblici e non possono pertanto essere computate come tali:

- a) le aree di manovra e di viabilità che siano utilizzate per il disimpegno degli accessi ai lotti o comunque che costituiscano strade al servizio degli insediamenti privati anche se utilizzate promiscuamente per l'accesso ai parcheggi pubblici o di uso pubblico;
- b) le aree a verde lungo le strade utilizzate per spartitraffico, delimitazione percorsi, scarpate, aiuole, reliquati o altre aree a verde assimilabili che non siano effettivamente utilizzabili per la destinazione a parco, gioco o sport;
- c) le aree di rispetto stradale e ferroviario, salvo che, compatibilmente con la loro ubicazione e la situazione oggettiva, siano destinate a parcheggi o ad ambiti di verde pubblico.

ART. 15 – MONETIZZAZIONE IMMOBILI E AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI NON CEDUTE *(adeguare la numerazione dei commi)*

(opzione 1: aree cedute in misura pari o superiore a quella legale)

1. Ai sensi del Capo III punto 1 Titolo III dell'Allegato della legge regionale 20 marzo 1982, n°14, e visto l'articolo 14 della presente convenzione, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al PUA/Programma costruttivo sono reperite direttamente nella misura di mq _____. Tale misura è pari / superiore (20) a quella prevista dalle norme vigenti per cui non vi è alcuna monetizzazione o altra forma di conguaglio.

(opzione 2: aree cedute in misura inferiore a quella legale con previsione di monetizzazione)

1. Ai sensi del Capo III punto 1 Titolo III dell'Allegato della legge regionale 20 marzo 1982, n°14, e visto l'articolo 14 della presente convenzione, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al PUA/Programma costruttivo e che non sono reperite direttamente assommano a mq (_____) (21) - _____ (22) = mq _____ (23)

2. Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di € _____ (euro _____) al metro quadrato, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:

$$\text{mq} \text{ _____ } (24) \times \text{€}/\text{mq} \text{ _____} = \text{€} \text{ _____} \text{ (euro _____)}$$

3. L'importo totale della monetizzazione è versato dai **proponenti** alla Tesoreria del **Comune** all'atto della sottoscrizione della presente convenzione, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dai **proponenti** medesimi in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili (ovvero) e, se non diversamente valutato, è pari al valore ai fini ICI del suolo di Zona Omogenea B del PRG vigente (ovvero) ai sensi dell'art. 34 della L.R. 16/2004, è determinato dall'Ufficio Tecnico Urbanistico comunale sulla base dei valori accertati per altri immobili aventi caratteristiche analoghe.

(se del caso)

4. Il **Comune** ha facoltà insindacabile di chiedere ai **proponenti**, in alternativa alla cessione degli immobili di **ERS** di cui all'articolo 8 comma 1 lett. A-B, la loro monetizzazione. Si chiarisce fin d'ora che:

- il valore della monetizzazione è quello riportato nel Programma di investimento, allegato alla proposta citata alla lettera b) delle premesse, alla voce "Ricavi per vendita" (25) salvo diversi accordi;
- per una eventuale rateizzazione del pagamento, varranno le condizioni per le garanzie di cui all'articolo 17.

ART. 16 - OBBLIGHI PARTICOLARI (26)

1. I **proponenti** si impegnano a rimborsare al **Comune**, a semplice richiesta di quest'ultimo, le spese sostenute per la pubblicità legale del PUA/Programma costruttivo, e tutte le altre spese riportate al successivo articolo 26.

2 I **proponenti** si impegnano a locare le seguenti unità immobiliari di Edilizia **RS**:

- n° _____ appartamenti da S.u. _____ mq/cad.,
- n° _____ appartamenti da S.u. _____ mq/cad.,
- n° _____ appartamenti da S.u. _____ mq/cad.,

riportate al punto B.1 della tabella dell'articolo 1, comma 1.

(se del caso, aggiungere)

3. I **proponenti** si impegnano a cedere, gratuitamente al **Comune**, con le modalità di cui all'articolo 22, le superfici edificabili individuate nella planimetria allegata alla presente convenzione, per farne parte integrante e sostanziale, ⁽²⁷⁾ a titolo di *aree per attrezzature e servizi pubblici di qualità, edilizia convenzionata, edilizia sociale, opere pubbliche specifiche ecc. (adattare al caso di specie)*, individuate con il colore _____, di mq _____, foglio _____ mappale/i _____;

(opzione 1: qualora aree od opere di competenza dei proponenti siano state anticipate da terzi)

4. I **proponenti** si impegnano a corrispondere a _____, entro il termine di mesi _____ (_____) dalla stipula della presente convenzione, la somma di € _____ (euro _____), a titolo di contribuzione per l'avvenuta realizzazione de _____ pari alla quota del _____ % del costo complessivo di tale intervento, corrispondente all'utilità di competenza del comparto oggetto del PUA/Programma costruttivo.

(opzione 2: qualora aree od opere di competenza di terzi siano anticipate dai proponenti)

4. Qualora entro il periodo di validità della presente convenzione sia approvato l'intervento relativo agli immobili di cui al foglio _____ mappale/i _____, il **Comune** si impegna a prescrivere che la relativa convenzione urbanistica preveda, a carico dei relativi **proponenti** del predetto comparto e a favore degli odierni **proponenti**, il contributo di € _____ (euro _____) per l'avvenuta realizzazione, a cura di questi ultimi, de _____, pari alla quota del _____ % del costo complessivo di tale intervento, corrispondente all'utilità di competenza del comparto di futuro intervento.

ART. 17 - IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dai **proponenti**, comprensive degli oneri accessori, ammonta a € _____ (euro _____), come risulta dal quadro economico integrante il progetto di cui all'articolo 11, comma 1, e approvato unitamente al PUA/Programma costruttivo, comprensivo dei costi di costruzione da computo metrico estimativo (separatamente per i lavori e per gli oneri per l'attuazione dei piani di sicurezza, di cui all'articolo 131, comma 3, primo periodo, del Codice dei contratti ed al punto 4.1.4 dell'allegato XV al Decreto n°81 del 2008), I.V.A., spese tecniche per progettazione e direzione lavori e collaudo, nonché ogni altra obbligazione avente contenuto economico patrimoniale, così ripartito: *(adattare al caso specifico)*

- a) opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4: euro _____;
- b) opere di urbanizzazione secondaria di cui all'articolo 5: euro _____;
- c) opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 6: euro _____;
- d) opere di urbanizzazione in regime di esclusiva di cui all'articolo 7: euro _____;
- e1) opere addizionali di cui all'articolo 8 comma 1 lett. A-C: euro _____;
- e2) opere addizionali di cui all'articolo 8 comma 1 lett. B: euro _____;
- f) obbligazioni particolari di cui all'articolo 16, commi _____ e _____: ⁽²⁸⁾ euro _____.

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i **proponenti** prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 1, mediante garanzia *fideiussoria bancaria / polizza assicurativa (solo quelle emesse da imprese di assicurazione autorizzate all'esercizio del ramo cauzione riportate nell'elenco comunicato dallo Istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni Private e di Interesse Collettivo)* n. _____ in data _____ emessa da _____ ⁽²⁹⁾ per euro _____ ⁽³⁰⁾ con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del **Comune**, fatto salvo quanto previsto al comma 7.

3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei **proponenti**, quando una parte funzionale autonoma delle opere (pari ad almeno il 50% delle opere ad eseguirsi) sia stata regolarmente eseguita e, sempre previa collaudo, anche parziale, il **Comune** ne abbia accertato la regolare esecuzione ai sensi dell'articolo 21, comma 4 oppure comma 6.

4. La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta dei **proponenti**, quando essi abbiano assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'articolo 7 ovvero una o più d'una delle obbligazioni particolari di cui all'articolo 16 e tale circostanza sia adeguatamente provata mediante l'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati.

5. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i **proponenti** sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del **Comune**, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento. La garanzia è valida se e solo se le clausole descritte nel presente comma sono trascritte preventivamente sulla polizza stessa.

6. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al **Comune**, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei **proponenti** di cui all'articolo 23, comma 1, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal **Comune** a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

7. La garanzia si estingue per il 80% (ottanta per cento) del suo importo all'approvazione del collaudo favorevole, ancorché tacito, ai sensi dell'articolo 21, comma 2; si estingue per la parte rimanente una volta ultimati tutti gli interventi edilizi sui lotti dei **proponenti** o loro aventi causa a qualsiasi titolo, e comunque trascorsi 3 (tre) anni dal predetto collaudo favorevole, ai sensi dell'articolo 21, comma 4.

8. Devono altresì essere presentate dai **proponenti**, prima dell'inizio dei lavori, la polizza di assicurazione per danni di esecuzione responsabilità civile verso terzi e la polizza di assicurazione indennitaria decennale opere (qualora necessaria), ai sensi del Codice dei Contratti, art. 129 commi 1 e 2, e al D.P.R. n°207/2010, artt. 125 e 126, secondo le modalità ed i limiti previsti dalle norme di legge citate.

ART. 18 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. L'intero intervento edilizio deve essere realizzato secondo le tecniche realizzative riportate nella letteratura tecnica e nella giurisprudenza alla base della Edilizia Residenziale Sociale, come (in maniera esemplificativa e non esaustiva) riportato al paragrafo 1.4 Parte IV della "Relazione Programmatica di attuazione dell'art. 7, comma 4, della Legge Regionale «Piano Casa»" approvata con determina del Responsabile del VII Settore Urbanistica / Edilizia n°29 del 15/07/2011.

2. Non è consentito apportare in fase di esecuzione alcuna modifica al PUA/Programma costruttivo approvato.

(opzione 1: in caso di PUA)

3. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i **proponenti** possono presentare le domande per ottenere i Permessi di Costruire o le D.I.A. per l'edificazione in conformità al PUA. L'efficacia dei Permessi di Costruire o le D.I.A., è subordinata al pagamento del contributo "costo di costruzione" di cui all'articolo 16, comma 9, del D.P.R. n°380 del 2001, con le modalità previste dalla presente convenzione e dalla normativa comunale e nella misura in vigore al momento della presentazione della richiesta di Permesso di Costruire o della D.I.A.

(opzione 2: in caso di Programma costruttivo)

3. L'efficacia del Programma costruttivo è subordinata al pagamento del contributo "costo di costruzione" di cui all'articolo 16, comma 9, del D.P.R. n°380 del 2001, con le modalità previste dalla normativa comunale e nella misura in vigore al momento della sottoscrizione della presente convenzione.

(in ogni caso)

4. Per le costruzioni comunque assentite prima del collaudo di cui all'articolo 21 la quantificazione o l'esenzione dal pagamento degli oneri concessori di cui al precedente apposito articolo, è sempre effettuata con la condizione "salvo conguaglio" essendo subordinata all'accertamento della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione eseguite a scomputo.

5. Le modalità di pagamento e le eventuali rateizzazioni accordabili sono eventualmente previste dalla normativa comunale vigente.

(eventualmente)

6. Ai sensi dell'art. 26, comma 5, della legge regionale n°16/2004, la giunta comunale ha conferito alla delibera di approvazione del PUA valore di Permesso di Costruire abilitante gli interventi previsti, subordinando tale permesso all'acquisizione dei pareri, autorizzazioni, nulla-osta e provvedimenti all'uopo necessari, ed indicati nella delibera di approvazione medesima. Viene qui precisato che la fattispecie non rappresenta deroga ai disposti della presente convenzione, né in merito alla progettazione degli interventi (di cui al precedente articolo 11) né tanto meno in merito alla loro esecuzione (articoli 12 e 13), la cessione aree (articolo 15) le garanzie (articolo 17), che vanno comunque completamente rispettati.

ART. 19 - CANONE DI LOCAZIONE E PREZZO DI VENDITA DEGLI ALLOGGI

1. Per gli alloggi in affitto, vi è la determinazione obbligatoria del canone di locazione in misura non superiore a quello derivante dai valori risultanti dagli accordi locali sottoscritti ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n°431, e successive modificazioni e integrazioni ovvero, qualora non aggiornati, dal valore determinato ai sensi dell'art. 3, comma 114, della legge 24 dicembre 2003, n°350. Il valore così ottenuto potrà essere articolato in relazione alla diversa capacità economica degli aventi diritto, alla composizione del nucleo familiare e alle caratteristiche dell'alloggio.

2. Deve essere rispettata la Legge Regione Campania n°19 del 14/08/1997.

3. In ogni caso il valore annuo a metro quadrato del canone di locazione non può superare il 3% dell'importo riportato al successivo comma 5. Ogni patto diverso o in deroga è nullo.

4. Ai sensi del D.P.C.M. 16/07/2009 "Piano nazionale di edilizia abitativa", nel caso di alloggi in locazione con patto di promessa di vendita, la durata della locazione non potrà essere inferiore a dieci anni e, decorso tale periodo minimo, gli alloggi potranno essere alienati secondo le seguenti modalità, nell'ordine di seguito indicato:

- a) offerta in prelazione agli inquilini, in forma collettiva, ad un prezzo massimo pari al costo iniziale dell'abitazione rivalutato, su base annua, del 1,3 per cento oltre l'inflazione reale registrata tra la data del rilascio del certificato di agibilità e il momento dell'offerta;
- b) offerta in prelazione agli inquilini, in forma individuale, ad un prezzo massimo pari al costo iniziale dell'abitazione rivalutato, su base annua, del 2 per cento oltre l'inflazione reale registrata tra la data del rilascio del certificato di agibilità e il momento dell'offerta;
- c) cessione dell'alloggio sul mercato, con offerta in prelazione agli inquilini;
- d) offerta al **Comune** ed agli IACP ad un prezzo pari al costo iniziale dell'abitazione rivalutato dell'inflazione reale registrata tra la data del rilascio del certificato di agibilità e il momento dell'offerta.

5. Il "costo iniziale dell'abitazione", di cui ai precedenti commi, è quello riportato nel Programma di investimento, allegato alla proposta citata alla lettera b) delle premesse, alla voce "Ricavi per vendita"³¹. Ogni patto diverso o in deroga è nullo.

6. Ove le costruzioni di cui alla presente convenzione beneficiano di contributi pubblici a fondo perduto, il valore di alienazione di cui al comma 4 sarà ridotto dell'intero ammontare di tale contributi.

7. Nel caso in cui parte o tutto l'intervento è eseguito con il ricorso alle tradizionali cooperative edilizie, nonché alle cooperative di autocostruzione ed auto recupero, per tale parte i commi da 1 a 4 del presente articolo non si applicano.

ART. 20 - OBBLIGHI IN TEMA DI CESSIONE E LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI

1. I **proponenti** si obbligano a destinare le unità abitative da cedere in proprietà o da cedere in locazione di cui all'articolo 1, comma 3 lett. A-B, a soggetti in possesso dei seguenti requisiti:

- a. Possedere cittadinanza italiana o di uno Stato aderente all'Unione Europea. I cittadini extracomunitari sono equiparati ai cittadini italiani, se titolari di permesso di soggiorno, iscritti nelle liste della locale circoscrizione dell'impiego o se esercitano in Italia una regolare attività di lavoro subordinato o autonomo;
- b. Assenza in testa al soggetto di precedente assegnazione in locazione ovvero in proprietà originaria o derivata, immediata o con patto di futura vendita, di alloggio costruito con il concorso, contributo o col finanziamento agevolato in qualsiasi forma concessi dallo Stato, dalla Regione o da altro Ente Pubblico, né che abbiano beneficiato del contributo individuale, in tutto il territorio nazionale, sempre che l'alloggio non sia utilizzabile o sia perito o venga restituito all'Ente gestore o sia stato espropriato per pubblica utilità senza dar luogo al risarcimento del danno;
- c. possedere i limiti di reddito previsti dalla Legge Regione Campania n°19 del 14/08/1997

2. Gli assegnatari sono obbligati ad assumere la residenza nell'alloggio oggetto di agevolazione entro diciotto mesi dalla data di acquisto dell'immobile e comunque dal momento della piena disponibilità dello stesso.

3. Sono individuati come assegnatari prioritari: le giovani coppie; i nuclei familiari con disagio abitativo o che siano in attesa di un figlio per stato di gravidanza attestato o con almeno un componente il nucleo familiare che abbia invalidità non inferiore al 67%.

4. Ai fini della presente convenzione si intendono "giovani coppie" quelle che hanno contratto matrimonio da non più di un anno dalla sottoscrizione del contratto di locazione o quelle per le quali la pubblicazione di nozze sia avvenuta non prima della data di scadenza dell'avviso pubblico di cui al punto b) delle premesse. Si intende altresì per "nucleo familiare": la famiglia anagrafica costituita da un persona sola ovvero dai coniugi, dai figli legittimi, naturali, riconosciuti, adottivi; fanno, altresì, parte del nucleo familiare il convivente more uxorio, gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado, purché la stabile convivenza con il richiedente duri ininterrottamente da almeno due anni alla data di pubblicazione del presente bando e sia dimostrata nelle forme di legge.

5. I soggetti assegnatari possono essere individuati direttamente dai **proponenti**, ovvero mediante avviso pubblico predisposto dai **proponenti** stessi ed approvato dal **Comune**, ovvero dall'elenco (se esistente) già predisposto dal **Comune** dei soggetti inseriti nelle graduatorie per la cessione o locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, procedendo secondo gli ordini cronologici ivi stabiliti. I **proponenti** ed i loro eventuali aventi causa, in attuazione degli obblighi della presente convenzione, sono obbligati, con oneri ad escluso loro carico, a provvedere alle comunicazioni ed alle altre formalità necessarie per l'accettazione, la rinuncia e per quant'altro necessario per la stipula dei contratti di acquisto / locazione, dandone notizia al **Comune**, in uno con i requisiti degli assegnatari.

6. L'alloggio acquistato non può essere alienato a terzi per almeno cinque anni. L'alloggio locato non può essere subaffittato.

7. Nel caso in cui parte o tutto l'intervento è eseguito con il ricorso alle tradizionali cooperative edilizie, nonché alle cooperative di autocostruzione ed auto recupero, i requisiti dei soci delle cooperative devono essere identici ai requisiti degli assegnatari di cui al presente articolo.

ART. 21 - COLLAUDO DEL PUA/PROGRAMMA COSTRUTTIVO

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altra obbligazione convenzionale, i **proponenti** presentano al **Comune** una dichiarazione di avvenuta ultimazione. Nel rispetto della normativa vigente, le opere sono collaudate a cura del **Comune** e a spese dei **proponenti** che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del **Comune** medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi.

2. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il **Comune** non provveda al collaudo finale entro tre mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, o non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole, a meno negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.

3. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui al comma 6 del presente articolo e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali o delle certificazioni di cui all'articolo 7, comma 2. In difetto il **Comune**, previa diffida ai **proponenti**, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici

incaricati, a spese dei **proponenti**; tale adempimento resta obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo.

4. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata dei **proponenti** o a richiesta del **Comune**. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1, fermo restando che, qualora il collaudo parziale sia richiesto dal **Comune** per esigenze proprie, quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere. Ai collaudi parziali non si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo di cui al comma 2.

5. Il collaudo di cui al presente articolo può essere assorbito e unificato con il collaudo delle opere di cui all'articolo 141 del decreto legislativo n°163 del 2006, e relativo regolamento di attuazione, relativo all'esecuzione dei contratti di cui agli articoli 12 e 13 (*adeguare al caso specifico*) della presente convenzione, a condizione che siano prese in considerazione e siano verificate tutte le obbligazioni convenzionali.

6. Il collaudo di cui al comma 1, o la sua formazione tacita di cui al comma 2, sono subordinati alla presentazione al **Comune**, dopo l'ultimazione dei lavori, dagli elaborati «as built» che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché da un piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete. In assenza di tali elaborati i termini di cui al comma 2 restano sospesi.

7. La disciplina di cui ai commi precedenti è applicabile anche separatamente alle opere di cui agli articoli 4, 5, 6, 7 e 8 (*adeguare al caso specifico*) della presente convenzione. Le opere di cui agli articoli 4, 5, 6, 7 e 8 (*adeguare al caso specifico*) della presente convenzione sono soggette al collaudo in corso d'opera; le relazioni e i verbali di sopralluogo del collaudo in corso d'opera confluiscono nel collaudo finale di cui al comma 1.

ART. 22 - CESSIONI E ASSERVIMENTI GRATUITI DI AREE ED IMMOBILI AL COMUNE

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature e servizi pubblici di cui agli articoli 4, 5, 6 e 8, (*adeguare al caso specifico*) sono cedute in forma gratuita al **Comune** direttamente sin d'ora con la firma della convenzione.

2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella planimetria allegata alla presente convenzione, per farne parte integrante e sostanziale, come segue: ⁽³²⁾

- a) cedute gratuitamente al **Comune** a titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, con il colore _____, per mq _____;
- b) cedute gratuitamente al **Comune** per l'urbanizzazione primaria, con il colore _____, per mq _____;
- c) (*eventualmente*) asservite gratuitamente all'uso pubblico a titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, con il colore _____, per mq _____;
- d) (*eventualmente*) asservite gratuitamente all'uso pubblico per l'urbanizzazione primaria, con il colore _____, per mq _____.

(*qualora il frazionamento catastale sia già disponibile, aggiungere*)

2.bis. Le stesse aree di cui al comma 2, sono identificate nel frazionamento catastale, redatto dal _____ e approvato dall'Agenzia del Territorio di Napoli in data _____ al numero _____, come segue:

- a) cedute gratuitamente al **Comune** a titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, mappal _____, _____ (foglio n. _____);
- b) cedute gratuitamente al **Comune** per l'urbanizzazione primaria, mappal _____, _____, _____ (foglio n. _____);
- c) (*eventualmente*) asservite gratuitamente all'uso pubblico titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, mappal _____, _____, _____ (foglio n. _____);
- d) (*eventualmente*) asservite gratuitamente all'uso pubblico per l'urbanizzazione primaria, mappal _____, _____, _____ (foglio n. _____);

3. Le aree sono cedute (*ed eventualmente aggiungere « asservite all'uso pubblico»*) libere da

iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

4. La cessione delle aree (*ed eventualmente aggiungere* «e l'asservimento all'uso pubblico») è fatta senza alcuna riserva, per cui sulle stesse il **Comune** non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il PUA/Programma costruttivo e con la convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che i **proponenti** possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.

5. I **proponenti** si impegnano, e a tal fine assumono ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al **Comune** (*ed eventualmente aggiungere* «e da asservire all'uso pubblico»), qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

(nel caso il frazionamento catastale non sia ancora approvato, aggiungere il seguente comma)

6. I **proponenti**, con la firma della convenzione, conferiscono procura irrevocabile al rappresentate del **Comune** competente alla firma della stessa convenzione, a sottoscrivere anche per loro il successivo atto di identificazione catastale una volta intervenuta l'approvazione del frazionamento.

(in ogni caso)

7. I **proponenti** trasferiranno con atto pubblico al Comune gli immobili di cui all'articolo 8 comma 1 lett. A-B, dopo il collaudo di cui al precedente articolo 21 e dopo eseguito il relativo accatastamento.

ART. 23 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al **Comune** (*ed eventualmente aggiungere* «o già asservite all'uso pubblico»), resta a carico dei **proponenti** fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del **Comune**, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 21, comma 2.

2. Qualora il **Comune** abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'articolo 21, comma 4, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al **Comune** medesimo.

3. Fanno eccezione alla disciplina di cui ai commi 1 e 2 gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dai **proponenti** o dai loro aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati; tali interventi di riparazione, ripristino, sostituzione o manutenzione devono essere effettuati tempestivamente dai **proponenti**; ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il **Comune** può avvalersi anche della garanzia di cui all'articolo 17.

4. La rete di pubblica illuminazione non è attivata fino a che non sia stato ultimato almeno il 30% (trenta per cento) degli spazi edificabili assegnati al PUA/Programma costruttivo. Il canone e i consumi, o la maggiorazione del canone e dei consumi, relativi alla pubblica illuminazione quando attivata, sono a carico di tutti i **proponenti**, indistintamente, fino alla ultimazione di almeno il 75% (settantacinque per cento) degli spazi edificabili assegnati al PUA/Programma costruttivo da questo previsti.

5. Fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del **Comune**, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 21, comma 2, i **proponenti** devono curare l'uso delle opere realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisoriale e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione. Fino all'approvazione del collaudo finale o fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 21, comma 2, resta in capo ai **proponenti** ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione, anche qualora le opere o le relative aree siano già state trasferite al **Comune**.

(qualora per alcune delle opere di urbanizzazione gli oneri di manutenzione siano posti a carico dei proponenti in via permanente, aggiungere il seguente comma)

6. In deroga a quanto previsto ai commi 1 e 2, gli oneri ivi previsti, con riferimento alle aree e alle opere di urbanizzazione di cui all'articolo 22, comma _____, lettera _____), e più precisamente

_____, restano a carico dei **proponenti** o dei loro aventi causa a qualsiasi titolo, in via permanente anche dopo il collaudo e la consegna.

ART. 24 - CONTROVERSIE

1. La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per la Campania, sede/sezione di Napoli.

2. La risoluzione delle controversie di natura contrattuale, che dovessero eventualmente sorgere tra l'impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione nell'esecuzione del contratto ai sensi dell'articolo 12, è disciplinata dal relativo capitolato speciale d'appalto.

ART. 25 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di PUA/Programma costruttivo è composto da: *(adattare al caso di specie)*

- a) relazione illustrativa;
- b) norme tecniche di attuazione;
- c) elaborati grafici urbanistici in n. ____ tavole;
- d) progetto preliminare delle opere di urbanizzazione;
- e) computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;
- f) quadro economico indicante tutti gli oneri accessori e connessi alle obbligazioni convenzionali;
- g) elaborato planimetrico per l'individuazione delle aree delle quali è prevista la cessione gratuita al **Comune** *(ed eventualmente aggiungere)* nonché di quelle delle quali è previsto l'asservimento all'uso pubblico.
- h) *(aggiungere, se disponibile)* frazionamento catastale per l'individuazione delle aree delle quali è prevista la cessione gratuita al **Comune** *(ed eventualmente aggiungere)* nonché di quelle delle quali è previsto l'asservimento all'uso pubblico.

2. Il progetto di PUA/Programma costruttivo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il **Comune** e i **proponenti**, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), e), f), quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del **Comune**, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

3. Per tutta la durata della convenzione i **proponenti** si obbligano a fornire gratuitamente al **Comune**, anche su richiesta di terzi interessati o controinteressati, un numero di _____ copie degli elaborati di cui al comma 1, oltre a quelle già depositate in **Comune** o da depositare ai fini istituzionali.

ART. 26 - SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei **proponenti**.

2. A parte tutto quanto già riportato ed indicato come oneri a carico dei **proponenti** negli altri articoli della presente convenzione urbanistica, i **proponenti** tengono a proprio carico, cura e spese:

- (elencate in maniera esemplificativa e non esaustiva) le spese di ogni tipo e genere relative a: spese e competenze tecniche; pratiche, visure e frazionamenti catastali; diritti di segreteria; diritti di rogito, registrazione e trascrizione; bolli e tasse; quanto altro derivante dagli obblighi che i **proponenti** assumono nei confronti del **Comune**;
- le spese per: incentivo ex art. 92, comma 5, del Codice per il R.U.P. ed assistenti, nell'ammontare del 2% dell'importo dei lavori di cui al precedente articolo 12, a versarsi per metà dopo la validazione del progetto esecutivo e a saldo all'atto del collaudo delle opere;
- le spese per: incentivo ex art. 92, comma 6, del Codice per il R.U.P. ed assistenti, nell'ammontare convenzionale di € 0,25/mq di superficie territoriale di intervento, a versarsi completamente prima dell'approvazione della proposta.

3. L'Imposta del Valore Aggiunto si intende assolta direttamente dai **proponenti**, e mai sarà caricata o computata nel diritto ad avere del **Comune**.

ART. 27 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. I **proponenti** rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

2. I **proponenti** autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione dell'art.7, comma 4 della Legge Regionale n°19/2009, come modificata ed integrata dalla L.R. n°1/2011, che ha modificato il **PRG** vigente; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n°342 (*Non è da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti delle limitazioni del diritto alla detrazione, la cessione nei confronti dei comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni urbanistiche*) per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

ART. 28 – PROTOCOLLO DI LEGALITA', ADEMPIMENTI IN MATERIA ANTIMAFIA E PENALE

1. Ai sensi del combinato disposto del decreto legislativo 8 agosto 1994, n°490 e del D.P.R. 3 giugno 1998, n°252, i **proponenti** dichiarano che a loro carico non risultano sussistere gli impedimenti all'assunzione di un rapporto contrattuale con la Pubblica Amministrazione ai sensi dell'articolo 10 della legge 31 maggio 1965, n°575.

2. Nel caso di liti pendenti con il **Comune**, i **proponenti** si impegnano a recedere dalle liti senza oneri per l'Amministrazione.

3. I **proponenti** dichiarano di non essere sottoposti alle sanzioni di interdizione della capacità a contrattare con la pubblica amministrazione, né all'interruzione dell'attività, anche temporanea, ai sensi degli articoli 14 e 16 del decreto legislativo 8 giugno 2001, n°231.

4. Il **Comune** effettuerà verifiche antimafia presso la Prefettura di Napoli in testa ai **proponenti** ed ai proprietari dei suoli, se diversi. Qualora, dalle verifiche eseguite dalla Prefettura, siano nel prosieguo acquisite informazioni antimafia dal valore interdittivo, ogni patto sottoscritto con il **Comune** si intende immediatamente ed automaticamente risolto.

5. I **proponenti** dichiarano di essere a conoscenza di tutte le norme pattizie di cui al protocollo di legalità redatto dalla Prefettura di Napoli, e che qui si intendono integralmente riportate e di accettarne incondizionatamente il contenuto e gli effetti.

6. I **proponenti** si impegnano a denunciare immediatamente alle Forze di Polizia o all'Autorità Giudiziaria ogni illecita richiesta di denaro, prestazione o altra utilità ovvero offerta di protezione nei confronti propri, degli eventuali componenti la compagine sociale o dei rispettivi familiari (richiesta di tangenti, pressioni per indirizzare l'assunzione di personale o l'affidamento di lavorazioni, forniture o servizi a determinate imprese, danneggiamenti, furti di beni personali o di cantiere).

7. I **proponenti** si impegnano a segnalare alla Prefettura l'avvenuta formalizzazione della denuncia di cui alla clausola 2 del Protocollo di Legalità citato, e ciò al fine di consentire, nell'immediato, da parte dell'Autorità di pubblica sicurezza, l'attivazione di ogni conseguente iniziativa. (**Clausola n°2:** La sottoscritta impresa si impegna a denunciare immediatamente alle Forze di Polizia o all'Autorità Giudiziaria ogni illecita richiesta di denaro, prestazione o altra utilità ovvero offerta di protezione nei confronti dell'imprenditore, degli eventuali componenti la compagine sociale o dei rispettivi familiari (richiesta di tangenti, pressioni per indirizzare l'assunzione di personale o l'affidamento di lavorazioni, forniture o servizi a determinate imprese, danneggiamenti, furti di beni personali o di cantiere).

ART. 29 – DISPOSIZIONI FINALI

1. Per quanto non espressamente contenuto nella presente convenzione e a completamento delle disposizioni in essa contenute, si rinvia alle legge e ai regolamenti, sia generali che comunali in vigore.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

Il Comune

L'Ufficiale Rogante

I proponenti

Le parti dichiarano, ai sensi e per gli effetti dell'art.1341 cc. di approvare espressamente le disposizioni contenute nei precedenti articoli 1, 3, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 28.

Il Comune

L'Ufficiale Rogante

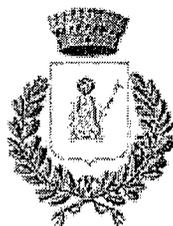
I proponenti

INDICE

Premesso	
Art. 1	Obbligo generale – Oggetto della convenzione
Art. 2	Disposizioni preliminari
Art. 3	Termini per gli adempimenti
Art. 4	Opere di urbanizzazione primaria
Art. 5	Opere di urbanizzazione secondaria
Art. 6	Opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi
Art. 7	Opere di urbanizzazione in regime di esclusiva
Art. 8	Opere da eseguire quali obbligazioni addizionali
Art. 9	Opere estranee al regime convenzionale
Art. 10	Opere di urbanizzazione ed oneri di urbanizzazione – Costi di costruzione
Art. 11	Progettazione delle opere convenzionate
Art. 12	Esecuzione delle opere convenzionate
Art. 13	Precisazioni per le opere oggetto di obbligazioni addizionali
Art. 14	Dimensionamento di aree per attrezzature e servizi pubblici
Art. 15	Monetizzazione immobili e aree per attrezzature e servizi pubblici non ceduti
Art. 16	Obblighi particolari
Art. 17	Importi e garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionali
Art. 18	Realizzazione degli interventi edilizi
Art. 19	Canone di locazione e prezzo di vendita degli alloggi
Art. 20	Obblighi in tema di cessione e locazione degli alloggi
Art. 21	Collaudo del PUA/Programma costruttivo
Art. 22	Cessioni e asservimenti gratuiti di aree ed immobili al Comune
Art. 23	Manutenzione e consegna delle aree e delle opere
Art. 24	Controversie
Art. 25	Pubblicità degli atti
Art. 26	Spese
Art. 27	Trascrizione e benefici fiscali
Art. 28	Protocollo di legalità, adempimenti in materia antimafia e penale
Art. 29	Disposizioni finali

NOTE DI AUSILIO ALLA COMPILAZIONE

- ¹ *La procedura art. 51 L-865 è alternativa a quella della L.R. 16/2004, per cui adattare i riferimenti normativi al caso di specie.*
- ² *Vedi nota precedente.*
- ³ *Se la procedura di approvazione dell'intervento è quella dell'art. 51 L.865/71, la competenza è direttamente consiliare (mediante semplice approvazione), altrimenti la adozione e successiva approvazione è competenza di giunta.*
- ⁴ *Completare ed adattare al caso specifico di specie.*
- ⁵ *cancellare la dicitura che non interessa;*
- ⁶ *disposizione derogatoria, relativa ad uno o più tratti di una o più tipologie di reti tecnologiche la cui realizzazione sia urgente o, al contrario, sia da differire per prevedibili difficoltà oggettive;*
- ⁷ *sopprimere il comma qualora non ricorra la relativa fattispecie;*
- ⁸ *la realizzazione di una rete duale è obbligatoria ai sensi dell'articolo 5, comma 1-bis, della legge n. 36 del 1994, come introdotto dall'articolo 25, comma 3, del decreto legislativo n. 152 del 1999;*
- ⁹ *completare a seconda delle circostanze: verde attrezzato, verde a parco pubblico, verde per giochi, completo o meno di piantumazione ecc.; trattasi degli spazi di verde rientranti nelle opere di urbanizzazione primaria, da non confondere col verde di quartiere da computare tra le attrezzature e i servizi pubblici;*
- ¹⁰ *consigliati da 150 a 300 mc a seconda del taglio delle unità immobiliari previste;*
- ¹¹ *completare a seconda delle circostanze con una breve descrizione dell'area attrezzata di interesse collettivo superiore al comparto;*
- ¹² *completare con i riferimenti alle opere di cui all'articolo 4 (in genere si tratta della rete gas metano e della rete di distribuzione dell'energia elettrica; in molti casi anche della rete di pubblica illuminazione e di distribuzione dell'acqua, in alcuni casi della rete telefonica e della rete fognaria), per le quali i proponenti possono avere rapporti economici diretti con i soggetti esecutori;*
- ¹³ *completare con i riferimenti alle opere di cui all'articolo 6 (in genere si tratta della rete gas metano e della rete di distribuzione dell'energia elettrica; in molti casi anche della rete di pubblica illuminazione e di distribuzione dell'acqua, in alcuni casi della rete telefonica e della rete fognaria), per le quali i proponenti possono avere rapporti economici diretti con i soggetti esecutori;*
- ¹⁴ *sopprimere il riferimento all'eventuale condizione che non interessa, adattando il rinvio al caso specifico;*
- ¹⁵ *verificare e, se del caso, adeguare la correttezza del rinvio all'articolo 17, in relazione all'elenco delle opere riportato da quest'ultimo, eventualmente modificato in applicazione della fattispecie che ricorre;*
- ¹⁶ *aree per attrezzature e servizi pubblici ai sensi del D.M. 1444/68 (quantità A);*
- ¹⁷ *aree per attrezzature e servizi pubblici previsti nel progetto / proposta approvata (quantità B);*
- ¹⁸ *cancellare la dicitura che non interessa;*
- ¹⁹ *aree per attrezzature e servizi pubblici che vengono cedute direttamente (quantità B);*
- ²⁰ *sopprimere la fattispecie che non interessa);*
- ²¹ *totale A) articolo 14*
- ²² *totale B) articolo 14*
- ²³ *aree per attrezzature e servizi pubblici che non vengono cedute ma vengono monetizzate (totale A - quantità B)*
- ²⁴ *quantità netta articolo 15, comma 1;*
- ²⁵ *è il valore riportato come (€ 1.783,50/mq. max)*
- ²⁶ *adattare alle circostanze specifiche;*
- ²⁷ *è utile predisporre una planimetria in formato A3 con l'indicazione, anche cromatica, delle aree da cedere; tale unico allegato tecnico (oltre all'eventuale frazionamento catastale), consente una semplificazione degli allegati con minori spese di atto e agevolazioni in sede di rilascio di copie;*
- ²⁸ *solo se presenti e limitatamente alle obbligazioni non ancora assolte all'atto della stipula della convenzione;*
- ²⁹ *possono essere presentate anche più polizze singole, in tal caso indicare gli estremi di ciascuna di esse;*
- ³⁰ *importo delle opere di cui al comma 1, per la percentuale di cui al comma 2, in genere, essendo indicata la percentuale del 100% tale importo sarà pari a quello di cui al comma 1;*
- ³¹ *è il valore riportato come (€ 1.783,50/mq. max)*
- ³² *è utile predisporre una planimetria in formato A3 con l'indicazione, anche cromatica, delle aree da cedere; tale unico allegato tecnico (oltre all'eventuale frazionamento catastale), consente una semplificazione degli allegati con minori spese di atto e agevolazioni in sede di rilascio di copie;*



COMUNE DI SANT'ANTIMO

(Provincia di Napoli)

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

Art. 7 comma 5 L.R. 19/2009 e L.R. 1/2011

Intervento di iniziativa privata - denominato

«Piano Casa: Sostituzione edilizia di _____»

»

Articolo 28, legge 17 agosto 1942, n°1150

Capo III punto 1 Titolo III dell'Allegato, Legge Regionale 20
marzo 1982, n°14

Articoli 26 e 33 Legge Regionale 22 dicembre 2004, n°16

N.B.1: In giallo sono evidenziati i riferimenti interni agli articoli e commi della convenzione; le note numeriche a fondo testo sono per ausilio alla compilazione

N.B.2: Le note di chiarimenti legislativi e giurisprudenziali a piè di pagina possono essere eliminate nel testo da stipulare.

N.B.3: Testo approvato con delibera di C.C. n° ___ del _____

**CONVENZIONE URBANISTICA PER INTERVENTO AI SENSI DELL'ART. 7,
COMMA 4 DELLA LEGGE REGIONALE N.19/2009 E N.1/2011**

L'anno duemila _____, addì _____ del mese di _____ (___/___/201___),
avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, notaio in _____
(oppure)

avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, Segretario Generale del Comune di Sant'Antimo
(NA), competente ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000,
n°267;

si sono costituiti i Signori:

1) (suolo)

_____ nat_ a _____ il _____ cod. fisc. _____
_____ nat_ a _____ il _____ cod. fisc. _____
resident_ in _____ (_____), via _____, _____, in qualità di titolar_ della
proprietà *esclusiva/indivisa/altra condizione giuridica della proprietà* dell'area situata nel Comune censuario
e amministrativo di Sant'Antimo (provincia di Napoli), individuata al N.C.T. foglio ... particella, di
superficie ___mq., di valore imponibile accertato ai fini ICI pari a € _____, come da atto di
proprietà/donazione/altro che si allega in copia alla presente;

2) (fabbricato)

_____ nat_ a _____ il _____ cod. fisc. _____
_____ nat_ a _____ il _____ cod. fisc. _____
resident_ in _____ (_____), via _____, _____, in qualità di titolar_ della
proprietà *esclusiva/indivisa/altra condizione giuridica della proprietà* del fabbricato situato nel Comune
censuario e amministrativo di Sant'Antimo (provincia di Napoli), individuato al N.C.E.U. foglio ... num. ...
sub ..., di valore imponibile accertato ai fini ICI pari a € _____, realizzato sul suolo originariamente riportato
al N.C.T. particella, di superficie ___mq., come da atto di proprietà/donazione/altro che si allega in copia
alla presente

3) (persona giuridica)

_____ nat_ a _____ il _____ in qualità di _____
Rappresentante legale della società/ditta _____ cod. fisc. _____
/ ammini.re unico /
altra carica _____

con sede_ in _____ (_____), via _____, _____, quest'ultima titolare della
proprietà esclusiva dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Sant'Antimo (provincia di
Napoli), individuata a mappal_ n. _____ del foglio n. _____ N.C.T., di mq _____;

tutti soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente «**proponenti**», da una parte;

e il sig. _____, nato a _____ il _____ in qualità di
_____ del Comune di Sant'Antimo (NA), che qui interviene in nome e per conto dello
stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n°165 e dell'articolo
107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n°267, allo scopo autorizzato con la
deliberazione del/la Consiglio/Giunta Comunale n. _____ in data _____,

nel seguito del presente atto denominato semplicemente «**Comune**», dall'altra parte,

PREMESSO

a) che i sopraindicati intervenuti proprietari **proponenti** dichiarano di avere la piena disponibilità degli
immobili interessati, prima elencati, e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli
obblighi derivanti dalla presente convenzione;

b) che gli immobili di cui alla presente convenzione nel vigente Piano Regolatore Comunale (nel prosieguo
PRG) vigente, sono classificati come segue:

(adeguare al caso di specie)

- Zona Omogenea « _____ - _____ » per una superficie di mq _____,
 - Zona Omogenea « _____ - _____ » per una superficie di mq _____,
 - Zona bianca con destinazione a nuova viabilità generale per una superficie di mq _____,
- c) che gli immobili di cui alla presente convenzione hanno una superficie totale territoriale di mq _____ ed una cubatura complessiva di mc. _____;
- d) che quanto dichiarato alla precedente lettera b), con la sottoscrizione della convenzione da parte del **Comune**, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380;
- e) che sull'area gravano i seguenti vincoli:
- e.1) tutto l'immobile è gravato da vincolo sismico (tutto il territorio di Sant'Antimo è dichiarato sismico di II categoria con deliberazione di Giunta Regionale della Campania n°5447 del 7 novembre 2002);
 - e.2) (in caso di presenza di vincolo storico-architettonico) tutto l'immobile / parte dell'immobile per circa mq _____ in posizione _____, è gravato da vincolo storico-architettonico imposto ai sensi della parte seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n°42;
 - e.3) (in caso di presenza di vincolo paesistico) tutto l'immobile / parte dell'immobile per circa mq _____ in posizione _____, è gravato da vincolo paesistico ambientale imposto ai sensi della parte terza del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n°42;
 - e.4) (in caso di presenza di vincolo idrogeologico) l'area è classificata nelle Carte della Pericolosità Idraulica e del Rischio idraulico come "Area ad elevata suscettibilità di allagamento ubicata al piede dei valloni", dal Piano Stralcio Assetto Idrogeologico (aggiornamento 2010) della Autorità di Bacino Nord Occidentale della Campania, di cui Legge 18 Maggio 1989 n°183 e Legge Regionale n°8 del 07/02/1994;
 - e.5) oltre a quanto descritto ai punti precedenti, sull'area non gravano altri vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, (adeguare a seconda del caso specifico) o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del PERMESSO DI COSTRUIRE/Programma costruttivo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

VISTI

- f) la documentazione presentata al protocollo comunale al n. _____ del _____ ed al n° _____ del _____ e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. _____;
- g) la istruttoria favorevole condizionata del _____, prot. n° _____, riferita alla pratica edilizia di cui prima, a seguito della quale si può procedere al rilascio del Permesso di Costruire dell'intervento in oggetto, ai sensi della L.R. n°19 del 28/11/01 e Regolamento di Attuazione approvato con decreto P.G.R.C. n°381 in data 11/06/03;
- h) la nota prot. _____ in data _____ con la quale il **Comune** ha comunicato ai **proponenti** l'avvenuta istruttoria di cui alla precedente lettera g), con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;
- i) l'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n°1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n°765; il Capo III punto 1 Titolo III dell'Allegato della legge regionale 20 marzo 1982, n°14; gli articoli 26 e 33 della legge regionale 22 dicembre 2004, n°16; il Regolamento R.C. n°5 del 04/08/2011 "Regolamento di attuazione per il governo del territorio";
- j) il combinato disposto dell'articolo 32, comma 1, lettera g), e dell'articolo 122, comma 8, del decreto legislativo n°163 del 2006;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE – OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1. I **proponenti** si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il

presente atto è da considerarsi per loro vincolante in solido fino al loro completo assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del **Comune** ai sensi della presente convenzione.

2. E' esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente del **Comune**, tolleranza o silenzio di quest'ultimo, fatti salvi il caso di cui all'articolo 21, comma 2, o il ricorso ai procedimenti di cui all'articolo 24.

3. Costituisce oggetto della presente convenzione la sostituzione edilizia a parità di volumetria esistente di un complesso produttivo, con attività di produzione o di distribuzione già svolte nell'immobile in oggetto cessate e quindi non produttrici di reddito da almeno il mese di Dicembre 2007, con realizzazione di: edilizia abitativa, uffici, esercizi di vicinato, botteghe artigiane, **ERS** che verrà venduto e/o concesso il locazione a prezzi determinati nel presente atto a soggetti aventi requisiti di soggettivi di residenza, età, reddito, stato civile, come nel seguito della presente convenzione riportato, con effetti di calmieri sul mercato immobiliare a favore di soggetti bisognosi. L'intervento consta di (*adattare al caso specifico*):

		Volume totale	
A	(se presenti) ERS : Alloggi che andranno locati per una durata non inferiore a 25 anni	mc.	
A1	(se presenti) ERS : Alloggi destinati a cooperative edilizie tradizionali, o di autocostruzione o autorecupero	mc.	
A2	(se presenti) ERS : Alloggi che andranno locati per una durata non inferiore a 10 anni con patto di futura vendita	mc.	
TOTALE Parte A + A1 + A2		mc.	
B	Altra edilizia abitativa	mc.	
C	Uffici	mc.	
D	Esercizi di vicinato	mc.	
E	Botteghe artigiane	mc.	
F	Altro	mc.	
TOTALE GENERALE intervento		mc.	

4. Sul Totale Generale dell'intervento riportato nella tabella, il Totale Parte A+A1+A2 deve superare il 30%; la volumetria "C - Uffici" non può superare il 10%.

5. Costituisce altresì oggetto della presente convenzione la progettazione e realizzazione, a totale costo dei **proponenti** e con le modalità nel prosieguo meglio precisate, delle opere di urbanizzazione primaria, di cui all'articolo 4, le opere di urbanizzazione secondaria, di cui all'articolo 5, le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi, di cui all'articolo 6, le opere costituenti obbligazioni aggiuntive, di cui all'articolo 8, con le precisazioni di cui all'articolo 13, le opere in regime di esclusiva di cui all'articolo 7, (*adattare al caso specifico*) che una volta realizzate e collaudate verranno cedute gratuitamente al **Comune**, nonché la cessione gratuita al patrimonio comunale delle aree relative.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.

2. I **proponenti** sono obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai **proponenti** con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del **Comune** e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo, sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3.

3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai **proponenti** non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

4. In caso di risoluzione della presente convenzione per grave inadempimento, grave irregolarità e grave ritardo dei **proponenti**, il **Comune** si avvale, senza pregiudizio per ogni altro diritto e azione a tutela dei propri interessi, della procedura prevista dagli articoli 136 e 138 del D.Lgs 163/2006 "Codice dei Contratti".

5. In caso di fallimento dei **proponenti** trovano applicazione i commi 18 e 19 dell'articolo 37 del Codice dei Contratti.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. La presente convenzione deve essere sottoscritta entro 30 (trenta) giorni dalla data di ricevimento, da parte dei **proponenti**, della comunicazione di cui alla **lettera h)** delle premesse, con gli estremi dell'avvenuta istruttoria favorevole preliminare al futuro rilascio del Permesso di Costruire.

2. Nel calcolo dei termini non sono computati i ritardi imputabili al **Comune** nella predisposizione della documentazione necessaria alla stipula della convenzione o per mettere a disposizione la propria organizzazione interna, compreso il soggetto competente alla firma.

3. Le opere relative alla viabilità devono essere ultimate entro il termine massimo di 12 (dodici) mesi dalla data di inizio delle opere di urbanizzazione, almeno per quanto riguarda la transitabilità delle strade, anche in assenza del tappetino bituminoso. *(Se del caso, in presenza di esigenze particolari)* Sono fatte salve le opere relative alla viabilità per il solo tratto _____ che devono essere eseguite entro il termine massimo di 6 (sei) mesi, anche in assenza del tappetino bituminoso.

La realizzazione del solo tappetino di usura delle strade pubbliche e di uso pubblico può essere differita fino all'ultimazione degli edifici previsti all'interno del Permesso di Costruire, fermo restando il termine ultimo e inderogabile di cui al **comma 6**.

4. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di 24 (ventiquattro) mesi. *(Se del caso, in presenza di esigenze particolari)* ⁽¹⁾ Sono fatte salve le opere relative alla _____ per il solo tratto _____ che devono essere eseguite entro il termine massimo di _____ (_____) mesi.

5. Il grado di avanzamento delle opere di urbanizzazione primaria di cui **all'articolo 4** e delle opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui **all'articolo 6**, deve avvenire in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità degli edifici prima della utilizzazione di questi. Nessun edificio può essere usato o ritenuto agibile qualora sia carente di uno o più d'uno dei servizi pubblici garantiti dalle opere di urbanizzazione primaria di cui **all'articolo 4** e di allacciamento di cui **all'articolo 6**.

6. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 3 (tre) anni dalla data di comunicazione di inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione, che precede l'inizio dei lavori di realizzazione degli edifici.

7. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature e servizi pubblici, in forma gratuita a favore del **Comune**, avviene a tutti gli effetti come previsto **all'articolo 22**. La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dai **proponenti** è pertanto attribuita automaticamente in forma gratuita al **Comune**, essendo le opere realizzate direttamente su aree già cedute o da cedere in proprietà a quest'ultimo.

8. Gli stessi termini e le stesse condizioni di cui al **comma 7** si applicano alle aree per le urbanizzazioni e alle aree per attrezzature e servizi pubblici per le quali non è prevista la cessione al **Comune** bensì l'assoggettamento alla servitù permanente all'uso pubblico, come previsto **dall'articolo 22**. ⁽²⁾

ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. I **proponenti** assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, ai sensi del Capo III punto 1 Titolo III dell'Allegato della legge regionale 20 marzo 1982, n°14, e dell'articolo 28, comma 5, num.2, della legge n°1150 del 1942, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di Permesso di Costruire, che saranno meglio precisate nel progetto di cui **all'articolo 11, comma 2**, e di seguito descritte: *(adattare l'elenco al caso specifico)*

A.1.	strade veicolari, sia quelle previste dal PRG che quelle previste pubbliche dal Permesso di Costruire;
A.2.	percorsi pedonali e marciapiedi;
A.3.	pista ciclabile;
B.1.	spazi di sosta e di parcheggio;
C.1.	fognature per acque nere;
C.2.	fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali; <i>(se del caso aggiungere)</i> nonché vasche di accumulo e dispositivi di misurazione ed evacuazione delle acque di prima pioggia ai sensi

	dei disposti di legge;
C.3.	allacciamento e recapito delle fognature di cui ai punti C.1 e C.2 nelle reti di fognatura pubblica esistente;
D.1.	rete idrica per l'acqua potabile;
D.2.	rete idrica per l'acqua meno pregiata per usi compatibili senza il requisito della purezza potabile; ⁽³⁾
D.3.	almeno n. ___ idranti antincendio stradale del tipo a colonna;
E.1.	rete di distribuzione del gas metano;
E.2.	almeno n. ___ cabina/e di decompressione / depressurizzazione / controllo per il gas metano;
F.1.	rete di distribuzione dell'energia elettrica;
F.2.	rete di pubblica illuminazione completa di punti luce adeguatamente <i>alimentati mediante pannelli solari a cellule fotovoltaiche; (oppure) alimentati a mezzo della linea fornita dal gestore del servizio di pubblica illuminazione;</i>
F.3.	almeno n. ___ cabina/e di trasformazione da media tensione a bassa tensione con capacità _____ Kw;
G.1.	rete telefonica fissa;
G.2.	siti per l'installazione delle antenne per la rete di telefonia mobile ai sensi dell'articolo 86 del decreto legislativo 1 agosto 2003, n°259;
G.3.	cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni predisposti anche per rete di cablatura telematica ai sensi dell'articolo 16, comma 7-bis, del D.P.R. n°380 del 2001;
H.	spazi di verde ⁽⁴⁾

In merito alla viabilità (punti A.1 – A.2 – A.3 – B.1) si conviene che ogni dettaglio (carreggiata, marciapiede, banchina, rotatoria, segnalazioni, intersezioni, ecc.) sarà conforme al Codice della Strada (D.lg. n°285/1992) ed alle altre norme vigenti in materia.

2. La potenzialità minima dei servizi, stimati per l'intero intervento, è la seguente:

- a) di _____ Kw per l'energia elettrica;
- b) di _____ Kw per il gas metano;
- c) di n. ___ utenze per la rete telefonica fissa;
- d) di n. ___ utenze servite per la rete trasmissione dati;
- e) di n. ___ abitanti serviti per l'acqua potabile ad usi civile o assimilato;
- f) di litri/ora _____ di acqua per attività diverse da quelle civile.

3. Le potenzialità minime di cui al comma 2, devono essere distribuite razionalmente, in ogni caso, la loro distribuzione tra le diverse unità immobiliari è esclusiva responsabilità dei **proponenti** e il **Comune** è esonerato da ogni responsabilità o competenza al riguardo. Ogni maggiore richiesta di potenze o capacità che si rendesse necessaria nel futuro, rispetto a quanto previsto al comma 2, è sempre a carico dei **proponenti** o dei singoli utilizzatori, comunque estranea alle obbligazioni del **Comune**.

4. Le opere di urbanizzazione sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore e, in ogni caso:

- a) tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con i criteri di cui all'articolo 40 della legge 1 agosto 2002, n°166;
- b) le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere conformi alle norme vigenti in materia e, se queste ultime lo richiedano, al parere dell'A.R.P.A.C o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale;
- c) le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui agli articoli da 73 a 105, e agli allegati 4, 5 e 6, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n°152, nonché delle altre norme attuative da questo richiamate.

5. I **proponenti** assumono inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo: (*adattare*

l'elenco al caso specifico)

- a) per ogni servizio tecnologico, almeno un idoneo allacciamento predisposto per ogni lotto, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete, dimensionato adeguatamente in relazione alla volumetria assegnata a ciascun lotto e predisposto per l'installazione di un contatore per ogni servizio pubblico ogni _____⁽⁵⁾ metri quadrati di superficie lorda di pavimento potenzialmente realizzabile in base alle previsioni del Permesso di Costruire;
- b) segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa;
- c) impianto automatico temporizzato e comandato a distanza, per l'irrigazione delle aiuole, degli spartitraffico e delle altre aree verdi o comunque piantumate;
- d) allacciamento autonomo con punto di consegna per la pubblica illuminazione in modo da rendere possibile l'erogazione del servizio a soggetti diversi;
- e) _____.

6. E' parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria a completamento della viabilità e pertanto deve essere realizzato, contemporaneamente alla formazione del cassonetto stradale, un muretto di delimitazione, in calcestruzzo armato, interamente sui lotti fondiari ad edificarsi ed esterno agli spazi destinati alla cessione al **Comune** (per le opere di urbanizzazione e per gli standard) o all'uso pubblico. Tale muretto deve essere di dimensioni adeguate ed in ogni caso con larghezza non inferiore a cm 20 ed altezza non inferiore alla quota prevista della pavimentazione finita o della superficie sistemata finale dello spazio destinato alla cessione al **Comune** o all'uso pubblico. Tale muretto, che resta di proprietà del lotto fondiario (quindi dei **proponenti** o loro aventi causa) e può essere sopralzato per la realizzazione delle recinzioni in conformità alle norme del REC, deve essere previsto e realizzato su tutti i lati confinanti con gli spazi pubblici o di uso pubblico.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

(opzione 1: nessuna opera di urbanizzazione secondaria sarà eseguita a cura e spese dei proponenti)

1. Ai sensi del Capo III punto 1 Titolo III dell'Allegato della legge regionale 20 marzo 1982, n°14, non sono previste opere di urbanizzazione secondaria da eseguirsi a cura dei **proponenti**. Pertanto essi provvederanno al pagamento di una somma pari al costo di una quota parte di quelle secondarie determinata con deliberazione del Consiglio comunale sulla base delle tabelle parametriche e dell'art. 3 delle norme per l'applicazione delle stesse, entrambe approvate con deliberazione del Consiglio regionale n°119/ 1 in data 28 luglio 1977, aggiornata dalla Delibera n°208/5 del 26/03/1985, come meglio precisato nell'articolo 10, comma 1.

(opzione 2: qualora siano previste opere di urbanizzazione secondaria eseguite a cura dei proponenti)

1. I **proponenti**, liberamente ed in accordo con il **Comune**, assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle sole opere di urbanizzazione secondaria di seguito elencate, ai sensi dell'articolo 28, comma 5, num.2, della legge n°1150 del 1942, ed in deroga al Capo III punto 1 Titolo III dell'Allegato della legge regionale 20 marzo 1982, n°14, così come evidenziate sugli elaborati del Permesso di Costruire, che saranno meglio precisate nel progetto di cui all'articolo 11, comma 2, determinate tenuto conto dell'entità insediativa, dei contestuali oneri obbligatori di urbanizzazione primaria, degli obblighi di cessione gratuita di aree in favore del **Comune**: *(adattare l'elenco al caso specifico)*

A.1.	asili nido;
A.2.	scuole materne;
A.3.	scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
B.	mercati di quartiere;
C.1.	delegazioni comunali;
C.2.	chiese e altri edifici religiosi;
C.3.	impianti sportivi di quartiere;
D.	aree verdi di quartiere costituite da _____; ⁽⁶⁾
E.1.	centri sociali;
E.2.	attrezzature culturali e sanitarie; nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e

	gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate;
E.3.	piazzole per la localizzazione dei contenitori per la raccolta dei rifiuti solidi urbani e dei rifiuti differenziati;

ART. 6 - OPERE DI ALLACCIAMENTO DELLA ZONA AI PUBBLICI SERVIZI[↓] (vedi nota)

1. I **proponenti** assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi, ai sensi dell'articolo 28, comma 5, num.2, della legge n°1150 del 1942, e del Capo III punto 1 Titolo III dell'Allegato della legge regionale 20 marzo 1982, n°14, ivi compresi la realizzazione, il potenziamento o l'estensione delle dorsali, delle connessioni e delle attrezzature intermedie (cabine di trasformazione, cabine di depressurizzazione, stazioni di pompaggio ecc.) delle infrastrutture a rete di cui all'articolo 4, così come evidenziate sugli elaborati del Permesso di Costruire, che saranno meglio precisate nei progetti di cui all'articolo 11, comma 2, di seguito descritte: *(adattare al caso specifico)*

A.1.	strada veicolare di interesse prevalentemente superiore al comparto oggetto dell'intervento, al servizio di un territorio più vasto;
A.2.	percorsi pedonali e marciapiedi accessori alla strada di cui al punto A.1;
A.3.	pista ciclabile di interesse prevalentemente superiore al comparto oggetto dell'intervento, al servizio di un territorio più vasto;
B.	potenziamento/realizzazione della condotta dell'acquedotto di via _____ fino alla rete di distribuzione dell'acqua potabile interna all'area di intervento;
C.	potenziamento/realizzazione del collettore fognario delle acque nere di via _____ fino alla rete di fognatura interna all'area di intervento;
D.	potenziamento/realizzazione del collettore fognario delle acque bianche di via _____ fino alla rete di fognatura interna all'area di intervento;
E.	potenziamento/realizzazione del _____;
F.	potenziamento/realizzazione del _____;

2. Le opere di cui al comma 1 devono garantire la disponibilità e la potenzialità dei servizi nella misura minima di cui all'articolo 4, comma 2. Qualora durante il periodo di validità della presente convenzione si rendano necessari ulteriori interventi rispetto a quelli di cui al comma 1, per ragioni non imputabili al **Comune**, trova applicazione l'articolo 4, comma 3, secondo periodo.

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4, comma 1, lettere _____ e _____⁽⁷⁾, nonché le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 6 comma 1, lettere _____⁽⁸⁾, sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva di cui all'articolo 12, comma 5, i quali ne curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo tecnico e funzionale.

2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria. Qualora per le opere di cui al comma 1, il regime di esclusiva di cui ai commi 3 e 4 preveda che sia eseguito il collaudo tecnico o specifica

[↓] Corte di Cassazione, Sez. II civile, sent. n°2458 del 16/04/1984: «A norma dell'art. 8, n°2, della legge 6 agosto 1967 n°765 l'autorizzazione comunale alla lottizzazione è subordinata alla stipula di una convenzione (da trascriversi a cura del proprietario istante) la quale prevede l'assunzione a carico del proprietario stesso degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria, di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione ovvero di quelle opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi. Tali opere necessarie ai detti allacciamenti a tronchi principali di reti pubbliche di distribuzione, non sono opere di urbanizzazione primaria o secondaria, ma sono a queste ultime equiparate ai fini dell'attribuzione al proprietario proponente di una quota di spese da corrispondere al Comune indipendentemente da ogni trasferimento di lotti a terzi o dall'utilizzazione da parte di costoro dei lotti stessi per edificarvi, con la conseguenza che il relativo importo può essere recuperato dal proprietario ripartendolo fra gli acquirenti dei lotti, ove ciò non sia escluso dai singoli contratti di vendita dei lotti del comprensorio»;

certificazione a cura degli stessi soggetti esecutori, i relativi oneri sono a carico dei **proponenti**.

3. Per quanto attiene le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4, comma 1, lettere ____, (*adeguare alle indicazioni del comma 1*), nonché le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 6 comma 1, lettere ____, (*adeguare alle indicazioni del comma 1*), i **proponenti** provvedono tempestivamente, e comunque entro trenta giorni dalla sottoscrizione della convenzione, a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, per l'attrezzamento dell'intero comparto del Permesso di Costruire, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. I **proponenti** provvedono al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi fissati dai soggetti esecutori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla presente convenzione.

4. Per quanto attiene le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4, comma 1, lettere ____, (*adeguare alle indicazioni del comma 1*), nonché le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 6 comma 1, lettere ____, (*adeguare alle indicazioni del comma 1*), il **Comune** provvede tempestivamente, e comunque entro trenta giorni dalla sottoscrizione della convenzione, a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, per l'attrezzamento dell'intero comparto del Permesso di Costruire, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. Entro trenta giorni dalla data di recapito al **Comune** della nota di conferma o di aggiornamento dei preventivi di spesa, questi vengono comunicati ai **proponenti** i quali provvedono, entro i successivi trenta giorni, al deposito presso la Tesoreria Comunale delle somme corrispondenti che il **Comune** versa tempestivamente ai soggetti esecutori.

5. Qualora alla stipula della presente convenzione gli oneri di cui ai commi precedenti siano già stati corrisposti e le relative obbligazioni assolte, in tutto o in parte, per uno o più d'uno dei servizi a rete di competenza di soggetti operanti in regime di esclusiva, e ne sia stata fornita prova mediante fattura o altro documento di spesa debitamente quietanzato, le garanzie di cui all'articolo 17 sono ridotte di conseguenza.

6. Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva, si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente dei lavori murari o diversi, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi sono eseguiti ed assolti con le stesse modalità previste per tutte le altre opere di urbanizzazione primaria.

7. Restano in ogni caso a carico dei **proponenti**, che ne devono tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa di cui ai commi 3 e 4, causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza degli stessi **proponenti** o causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto, ovvero da provvedimenti delle autorità competenti emessi in forza di legge.

ART. 8 - OPERE DA ESEGUIRE QUALI OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI

(opzione 1: in assenza di obbligazioni convenzionali addizionali)

1. Non sono previste opere da eseguire quali obbligazioni convenzionali addizionali carico dei **proponenti** diverse o ulteriori rispetto a quanto previsto agli articoli 4, 5, 6 e 7.

(opzione 2: qualora siano previste obbligazioni convenzionali addizionali)

1. I **proponenti** assumono a proprio totale carico gli oneri per la progettazione ed esecuzione delle opere addizionali, come evidenziate sugli elaborati del PUA, che saranno meglio precisate nei progetti di cui all'articolo 11, comma 2, di seguito descritte: (*adattare al caso specifico*)

- A. _____;
- B. _____;
- C. _____.

ART. 9 - OPERE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive dei

proponenti a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:

- a) eventuali strade a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previsti come da cedere al **Comune** né da asservire all'uso pubblico, dal progetto esecutivo o dal planovolumetrico, da chiudere con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;
- b) passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
- c) posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
- d) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;
- e) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
- f) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.

2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

ART. 10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ED ONERI DI URBANIZZAZIONE – COSTI DI COSTRUZIONE

1. Secondo le indicazioni dell'art. 3 delle norme per l'applicazione della Delibera del Consiglio Regionale della Campania n°119/1 del 28/07/1977, aggiornata dalla Delibera n°208/5 del 26/03/1985:

- le opere di urbanizzazione e gli allacciamenti così incidono sull'ammontare degli oneri di urbanizzazione (art. 16, comma 2, D.P.R. n°380/2001):

- a) opere di urbanizzazione primaria: il 30%;
- b) opere di urbanizzazione secondaria: il 50%;
- c) opere di allacciamento ai pubblici servizi: il 20%;

- non è ammessa compensazione tra opere di urbanizzazione primaria e secondaria e oneri per gli allacciamenti né tra contributi per le opere di urbanizzazione e costi di costruzione.

2. Ai sensi di legge, il valore degli oneri di urbanizzazione vigente sul territorio comunale è quello ottenuto dai deliberati regionali citati, aggiornato ogni cinque anni dal consiglio comunale, in conformità alle relative disposizioni regionali.

(opzione 1: vengono realizzate opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed allacciamenti)

3. I **proponenti** si obbligano a redigere i progetti e a realizzare completamente: le opere di urbanizzazione primaria, di cui al precedente articolo 4; le opere di urbanizzazione secondaria, di cui al precedente articolo 5; le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi, di cui al precedente articolo 6; le opere costituenti obbligazioni addizionali, di cui al precedente articolo 8, con le precisazioni di cui al successivo articolo 13. Le opere di cui all'articolo 7, se progettate ed eseguite con costi a carico dei soggetti che operano in regime di esclusiva, non rientrano nel conteggio dei costi di cui ai successivi commi.

4. Si dà atto che la esecuzione delle opere in argomento verrà effettuata a scomputo del contributo dovuto per oneri di urbanizzazione, calcolato in € con l'applicazione dei valori tabellari al momento vigenti, salvo conguaglio e verifica del dovuto all'atto del rilascio dei certificati di agibilità. A fronte dell'importo di cui sopra verranno realizzate dai **proponenti**:

- a) opere di urbanizzazione primaria per un importo complessivo di €
- b) opere di urbanizzazione secondaria per un importo complessivo di €
- c) opere di allacciamenti per un importo complessivo di €

calcolati in questa fase in via presuntiva, risultante dal progetto agli atti del Permesso di Costruire ed in via definitiva quale risulterà dai computi metrici estimativi facenti parte dei progetti esecutivi.

5.1. *(adeguare al caso di specie)* Gli importi delle opere di urbanizzazione primaria / opere di urbanizzazione secondaria / allacciamento ai pubblici servizi risultano essere superiori a quelli determinati in base all'applicazione della percentuale di cui al comma 1 sulle tabelle vigenti per il calcolo degli oneri di urbanizzazione. Pertanto per essi nulla è dovuto al **Comune** in merito a detti oneri di urbanizzazione da parte dei **proponenti** (salvo conguaglio a seguito di verifica definitiva di cui al comma 4) cui compete, comunque, la completa realizzazione a loro cura e spese delle opere suddette, anche qualora lo sviluppo dei progetti esecutivi comporti un incremento del costo complessivo come sopra determinato.

5.2. (adeguare al caso di specie) Gli importi delle opere di urbanizzazione primaria / opere di urbanizzazione secondaria / allacciamento ai pubblici servizi risultano essere inferiori a quelli determinati in base all'applicazione della percentuale di cui al comma 1 sulle tabelle vigenti per il calcolo degli oneri di urbanizzazione. Pertanto è dovuto al **Comune** il versamento della differenza della relativa aliquota degli oneri di urbanizzazione da parte dei **proponenti** (salvo conguaglio a seguito di verifica definitiva di cui al comma 4) cui compete, comunque, la completa realizzazione a loro cura e spese delle opere suddette, anche qualora lo sviluppo dei progetti esecutivi comporti un incremento del costo complessivo come sopra determinato.

(opzione 2: vengono realizzate solo opere di urbanizzazione primaria ed allacciamenti)

3. I **proponenti** si obbligano a redigere i progetti e a realizzare completamente: le opere di urbanizzazione primaria, di cui al precedente articolo 4; le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi, di cui al precedente articolo 6; le opere costituenti obbligazioni aggiuntive, di cui al precedente articolo 8, con le precisazioni di cui al successivo articolo 13. Le opere di cui all'articolo 7, se progettate ed eseguite con costi a carico dei soggetti che operano in regime di esclusiva, non rientrano nel conteggio dei costi di cui ai successivi commi.

4. Si dà atto che la esecuzione delle opere in argomento verrà effettuata a scomputo del contributo dovuto per oneri di urbanizzazione, calcolato in € con l'applicazione dei valori tabellari al momento vigenti, salvo conguaglio e verifica del dovuto all'atto del rilascio dei certificati di agibilità. Pertanto verranno realizzate dai **proponenti**:

a) opere di urbanizzazione primaria per un importo complessivo di €,

b) opere di allacciamenti per un importo complessivo di €,

calcolati in questa fase in via presuntiva, risultante dal progetto agli atti del Permesso di Costruire ed in via definitiva quale risulterà dai computi metrici estimativi facenti parte dei progetti esecutivi.

5.1. (adeguare al caso di specie) Gli importi delle opere di urbanizzazione primaria / allacciamento ai pubblici servizi risultano essere superiori a quelli determinati in base all'applicazione della percentuale di cui al comma 1 sulle tabelle vigenti per il calcolo degli oneri di urbanizzazione. Pertanto è dovuto al **Comune** solo il versamento del 50% degli oneri di urbanizzazione (aliquota della urbanizzazione secondaria) da parte dei **proponenti** (salvo conguaglio a seguito di verifica definitiva di cui al comma 4) cui compete, comunque, la completa realizzazione a loro cura e spese delle opere suddette, anche qualora lo sviluppo dei progetti esecutivi comporti un incremento del costo complessivo come sopra determinato.

5.2. (adeguare al caso di specie) Gli importi delle opere di urbanizzazione primaria / allacciamento ai pubblici servizi risultano essere inferiori a quelli determinati in base all'applicazione della percentuale di cui al comma 1 sulle tabelle vigenti per il calcolo degli oneri di urbanizzazione. Pertanto è dovuto al **Comune** il versamento del 50% degli oneri di urbanizzazione (aliquota della urbanizzazione secondaria) nonché il versamento della differenza della relativa aliquota degli oneri di urbanizzazione da parte dei **proponenti** (salvo conguaglio a seguito di verifica definitiva di cui al comma 4) cui compete, comunque, la completa realizzazione a loro cura e spese delle opere suddette, anche qualora lo sviluppo dei progetti esecutivi comporti un incremento del costo complessivo come sopra determinato.

(in ogni caso)

6. Tutte le opere e relative aree, di cui ai precedenti articoli da 4 a 8, saranno cedute al **Comune** senza corrispettivo.

7. Al **Comune** spetta in ogni caso la insindacabile possibilità di richiedere ai **proponenti** anziché la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione e di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, il pagamento diretto e definitivo di una somma determinata in base all'applicazione delle tabelle parametriche vigenti per il calcolo degli oneri di urbanizzazione.

8. I costi di costruzione sono dovuti nell'aliquota vigente, anche per gli immobili di Edilizia Residenziale Sociale riportati al precedente articolo 1 comma 3.

9. Le modalità di pagamento sono all'atto del rilascio del titolo abilitativo alla esecuzione delle opere, secondo i valori preventivati, salvo conguaglio. Le eventuali rateizzazioni accordabili sono eventualmente previste dalla normativa comunale vigente.

ART. 11 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE

1. Con la stipula della presente convenzione i **proponenti** e il **Comune** danno espressamente atto della congruità, completezza e adeguatezza del progetto definitivo delle opere di cui agli articoli 4, 5, 6 e 8, (*adattare al caso specifico*) integrante il Permesso di Costruire e approvato nei modi di legge, riguardo al computo metrico estimativo delle stesse opere redatto utilizzando i prezzi unitari dedotti, in applicazione degli articoli 89, comma 2, e 133, comma 8, del decreto legislativo n°163 del 2006 e relativo regolamento di attuazione, dal Tariffario Prezzi Unitari regionale vigente, scontati del 15%. Il computo di che trattasi sarà poi maggiorato del 10% per tenere in conto gli oneri tecnici, e le spese, a carico dei Concessionari, cioè le c.d. "somme a disposizione dell'amministrazione", fatta salva l'Imposta del Valore Aggiunto che si intende assolta direttamente dai **proponenti**.

(*si ritiene nel caso in esame che l'importo dei lavori sia sempre inferiore alla soglia comunitaria*)[↓] (vedi nota)

2. Essendo l'importo delle opere di urbanizzazione (primaria / e secondaria) (*adattare al caso specifico*) e di allacciamento ai pubblici servizi, nonché quelle di cui all'articolo 8, inferiore alla soglia comunitaria, i **proponenti**, ai sensi dell'art. 122 comma 8 del Codice dei contratti, devono dotarsi della progettazione a livello esecutivo, redatta da un progettista abilitato individuato dagli stessi **proponenti** e a spese di questi ultimi.

3. La progettazione di cui al comma 2, posta a base della gara, è corredata da un capitolato speciale d'appalto ai sensi dell'articolo 12, comma 3.

3.bis. I **proponenti** possono delegare, con atto di delega irrevocabile a redigersi davanti al Segretario comunale, il **Comune** a svolgere tutta la procedura di cui al precedente comma 2, che resta comunque a totale loro spese.

4. In ogni caso, prima dell'inizio dei lavori, la progettazione esecutiva delle opere convenzionate, di cui agli articoli 4, 5, 6 e 8, è presentata al **Comune** per l'ottenimento dei relativi atti di assenso ed è approvata dal **Comune** con le modalità e i termini di cui al decreto legislativo 12 aprile 2006, n°163, trattandosi di attività edilizia prevista dall'articolo 7 del D.P.R. n°380/2001. La progettazione esecutiva deve essere corredata dal verbale di verifica di cui all'articolo 112 del decreto legislativo n°163 del 2006 e, qualora sprovvista del verbale di verifica, questa è effettuata da tecnici individuati dal **Comune** e a spese dei **proponenti**. I Permessi di Costruire degli edifici saranno rilasciati a seguito della realizzazione delle infrastrutture, ad esclusione del tappetino stradale

5. Gli elaborati costituenti la progettazione esecutiva di cui al comma 4 devono essere forniti al **Comune** sia su supporto cartaceo che su supporto magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso e liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.

6. La progettazione delle opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui alla Parte Terza del Codice dei contratti approvato con decreto legislativo 12 aprile 2006, n°163, individuate all'articolo 7, può essere affidata, in assenza di specifici divieti imposti per legge o regolamento, agli stessi soggetti concessionari, affidatari o gestori; il relativo onere è a completo carico dei **proponenti**; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 7. In tal caso la progettazione esecutiva di cui al comma 4 deve tener conto delle opere di cui al presente comma in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione, costi preventivati da sostenere.

7. La disciplina della progettazione di cui ai commi 2, 3 e 4, deve essere applicata unitariamente alle opere di cui agli articoli 4, 5, 6 e 8.⁽⁹⁾

8. Le spese tecniche per la redazione del Permesso di Costruire e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono estranee alla presente convenzione.

ART. 12 - ESECUZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE

(*si ritiene nel caso in esame che l'importo dei lavori sia sempre inferiore alla soglia comunitaria*)

1. Le opere di urbanizzazione (primaria / e secondaria) (*adattare al caso specifico*) e di

[↓] Codice dei contratti - Art. 122. Disciplina specifica per i contratti di lavori pubblici sotto soglia

8. Per l'affidamento dei lavori pubblici di cui all'articolo 32; comma 1, lettera g), si applica la procedura prevista dall'articolo 57, comma 6; l'invito è rivolto ad almeno cinque soggetti se sussistono in tale numero aspiranti idonei.

allacciamento ai pubblici servizi, nonché quelle di cui all'articolo 8, di importo inferiore alla soglia comunitaria, sono eseguite da impresa in possesso dei requisiti di cui all'articolo 40 del decreto legislativo 12 aprile 2006, n°163 e al relativo regolamento di attuazione, nonché, ove occorra, dei requisiti di cui all'articolo 3 del D.M. 22 gennaio 2008, n°37, selezionata dai **proponenti** mediante procedura negoziata, tenuta ai sensi dell'art. 57, comma 6, del Codice dei contratti, sulla base di un capitolato speciale d'appalto, in conformità ai progetti di cui all'articolo 11, comma 2.

2. Il bando di gara e tutta la documentazione ancillare necessaria allo svolgimento della stessa, sono sottoposti al **Comune** per la presa d'atto almeno 30 giorni prima della loro pubblicazione. Il **Comune** accerta la legittimità degli atti e la loro conformità alla disciplina applicabile, nonché la loro coerenza con le previsioni del Permesso di Costruire approvato e con la presente convenzione urbanistica. Qualora il **Comune** non si pronunci entro il predetto termine, i **proponenti** possono procedere all'indizione della gara e alle pubblicazioni di rito.

3. Fatto salvo quanto previsto al comma 4, lettera b), l'esecuzione dei lavori è disciplinata da un capitolato speciale d'appalto e da un contratto di diritto privato regolamentati dai principi civilistici e per i quali l'applicazione del regolamento generale di attuazione del Codice dei contratti e del Capitolato generale d'appalto, è una mera facoltà dei **proponenti**.

4. I lavori appaltati ai sensi del comma 2:

- a) sono eseguiti sotto la direzione dei lavori affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dai **proponenti**, comunicati al **Comune** prima dell'indizione della gara di cui al comma 2 e il cui onere è a carico dei **proponenti**;
- b) sono sottoposti a collaudo ai sensi dell'articolo 141 del decreto legislativo n°163 del 2006 e delle relative norme regolamentari di attuazione, come previsto dall'articolo 21 della presente convenzione.

5. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui alla Parte Terza del Codice dei contratti approvato con decreto legislativo 12 aprile 2006, n°163. Tali opere sono eseguite e dirette dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico dei **proponenti**; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 7.

6. La stipulazione del contratto d'appalto avviene tra i **proponenti** e l'impresa affidataria senza necessità di intervento da parte del **Comune** il quale, fatto salvo il potere di controllo, resta estraneo ai rapporti economici tra le parti, avendo solo l'interesse al risultato di una corretta esecuzione, verificata mediante il collaudo.

7. I **proponenti**, in alternativa a tutta o parte della procedura di cui ai precedenti commi 1, 2, 3, possono delegare, con atto di delega irrevocabile a redigersi davanti al Segretario comunale, il **Comune** a provvedere alla selezione dell'impresa qualificata. In tal caso il **Comune**, in quanto amministrazione aggiudicatrice, non potrà avvalersi della procedura negoziata di cui all'articolo 122, comma 8, del Codice dei Contratti, ma dovrà necessariamente ricorrere alla procedura di evidenza pubblica. In tal caso i **proponenti** devono corrispondere al **Comune**, entro 15 giorni da ogni specifica richiesta, quanto determinato da quest'ultimo in relazione ai singoli stati di avanzamento e alle singole spese sostenute e documentate in atti ufficialmente approvati e facenti fede fino a querela di falso. In caso di mancato o anche solo ritardato pagamento, il **Comune** può avvalersi senza riserve dell'escussione della garanzia di cui all'articolo 17.

ART. 13 – PRECISAZIONI PER LE OPERE OGGETTO DI OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI

(opzione 1: in assenza di obbligazioni convenzionali addizionali)

1. Non sono previste opere da eseguire quali obbligazioni convenzionali addizionali carico dei **proponenti**.

(opzione 2: qualora siano previste obbligazioni convenzionali addizionali)

1. Le opere oggetto di obbligazioni addizionali di cui all'articolo 8 sono affidate ed eseguite con le modalità e alle condizioni di cui all'articolo 12. Le obbligazioni dei **proponenti** sono limitate al costo effettivamente sostenuto per l'esecuzione delle opere di cui all'articolo 8, a prescindere da quanto preventivato ai sensi dell'articolo 17, comma 3, lettera e)⁽¹⁰⁾; tale costo non è soggetto ad alcuna verifica o sindacato da parte del **Comune**, che ne accerta esclusivamente la conformità al progetto e l'adeguatezza del risultato mediante il collaudo ai sensi dell'articolo 21.

ART. 14 - DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

1. Come meglio precisato all'articolo 22, vengono cedute in forma gratuita al Comune le aree per attrezzature e servizi pubblici che, ai sensi della proposta approvata, competono al Permesso di Costruire e sono così quantificate: (la tabella deve essere adattata al singolo Permesso di Costruire)

			A) Valore D.M. 1444/68	B) Valore di progetto
A	Destinazione residenziale	Superficie territoriale (S.T.) intero comparto	mq.	---
		Aree da conferire al sistema della mobilità	mq.	---
		Abitanti ad insediarsi	n.	---
		Superficie conferita per standard urbanistici (20mq/ab)	mq.	
		di cui: aree per l'istruzione (min. 4,50mq/abitante)	mq.	
		di cui: aree per attrezzature di interesse comune (min. 2,00mq/abitante)	mq.	
		di cui: aree per parcheggio pubblico (min. 2,50mq/abitante)	mq.	
B	Destinazione produttiva di carattere industriale, artigianale o assimilabile	di cui: aree per spazi pubblici a parco, gioco, sport (min. 9,00mq/abitante)	mq.	
		Superficie territoriale (S.T.) a destinazione prod.	mq	
		Superficie da conferire al sistema della mobilità	mq.	
C	Destinazione commerciale e direzionale	Superficie destinata a spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico, parcheggi	mq	
		Superficie lorda di pavimento (S.l.p.)	mq	
		Superfici per servizi pubblici (min. 80% di S.l.p.)	mq	
TOTALE		Aree cedute al Comune	mq	(11) (12)

2. In relazione all'attuazione delle previsioni del Permesso di Costruire, all'interno/all'esterno⁽¹³⁾ di quest'ultimo sono reperite direttamente aree per attrezzature e servizi pubblici ai sensi del comma 1, per una superficie netta di mq _____.⁽¹⁴⁾

3. Ai sensi dell'articolo 3, secondo comma, lettera c), del D.M. 2 aprile 1968, n°1444, non costituiscono aree per attrezzature e servizi pubblici e non possono pertanto essere computate come tali:

- le aree di manovra e di viabilità che siano utilizzate per il disimpegno degli accessi ai lotti o comunque che costituiscano strade al servizio degli insediamenti privati anche se utilizzate promiscuamente per l'accesso ai parcheggi pubblici o di uso pubblico;
- le aree a verde lungo le strade utilizzate per spartitraffico, delimitazione percorsi, scarpate, aiuole, reliquati o altre aree a verde assimilabili che non siano effettivamente utilizzabili per la destinazione a parco, gioco o sport;
- le aree di rispetto stradale e ferroviario, salvo che, compatibilmente con la loro ubicazione e la situazione oggettiva, siano destinate a parcheggi o ad ambiti di verde pubblico.

ART. 15 - MONETIZZAZIONE IMMOBILI E AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI NON CEDUTE (adeguare la numerazione dei commi)

(opzione 1: aree cedute in misura pari o superiore a quella legale)

1. Ai sensi del Capo III punto 1 Titolo III dell'Allegato della legge regionale 20 marzo 1982, n°14, e visto l'articolo 14 della presente convenzione, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al Permesso di Costruire sono reperite direttamente nella misura di mq _____. Tale misura è pari / superiore⁽¹⁵⁾ a quella prevista dalle norme vigenti per cui non vi è alcuna monetizzazione o altra forma di conguaglio.

(opzione 2: aree cedute in misura inferiore a quella legale con previsione di monetizzazione)

1. Ai sensi del Capo III punto 1 Titolo III dell'Allegato della legge regionale 20 marzo 1982, n°14, e visto l'articolo 14 della presente convenzione, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al Permesso di Costruire e che non sono reperite direttamente assommano a mq (_____⁽¹⁶⁾ - _____⁽¹⁷⁾) = mq _____.⁽¹⁸⁾

2. Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di € _____ (euro _____) al metro

quadrato, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:

mq _____ ⁽¹⁹⁾ x €/mq _____ = € _____ (euro _____).

3. L'importo totale della monetizzazione è versato dai **proponenti** alla Tesoreria del **Comune** all'atto della sottoscrizione della presente convenzione, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dai **proponenti** medesimi in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili (ovvero) e, se non diversamente valutato, è pari al valore ai fini ICI del suolo di Zona Omogenea B del PRG vigente (ovvero) ai sensi dell'art. 34 della L.R. 16/2004, è determinato dall'Ufficio Tecnico Urbanistico comunale sulla base dei valori accertati per altri immobili aventi caratteristiche analoghe.

ART. 16 - OBBLIGHI PARTICOLARI ⁽²⁰⁾

1. I **proponenti** si impegnano a rimborsare al **Comune**, a semplice richiesta di quest'ultimo, le spese sostenute per la pubblicità legale degli atti della presente convenzione.

(se del caso, aggiungere)

2. I **proponenti** si impegnano a _____

3. I **proponenti** si impegnano a corrispondere a _____

4. Qualora entro il periodo di validità della presente convenzione avvenga che _____, il **Comune** si impegna a _____.

ART. 17 - IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dai **proponenti**, comprensive degli oneri accessori, ammonta a € _____ (euro _____), come risulta dal quadro economico integrante il progetto di cui all'articolo 11, comma 1, e approvato contemporaneamente al Permesso di Costruire, comprensivo dei costi di costruzione da computo metrico estimativo (separatamente per i lavori e per gli oneri per l'attuazione dei piani di sicurezza, di cui all'articolo 131, comma 3, primo periodo, del Codice dei contratti ed al punto 4.1.4 dell'allegato XV al Decreto n°81 del 2008), I.V.A., spese tecniche per progettazione e direzione lavori e collaudo, nonché ogni altra obbligazione avente contenuto economico patrimoniale, così ripartito: (adattare al caso specifico)

- a) opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4: euro _____;
- b) opere di urbanizzazione secondaria di cui all'articolo 5: euro _____;
- c) opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 6: euro _____;
- d) opere di urbanizzazione in regime di esclusiva di cui all'articolo 7: euro _____;
- e) opere addizionali di cui all'articolo 8: euro _____;
- f) obbligazioni particolari di cui all'articolo 16, commi _____ e _____: ⁽²¹⁾ euro _____.

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i **proponenti** prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 1, mediante garanzia fideiussoria bancaria / polizza assicurativa (solo quelle emesse da imprese di assicurazione autorizzate all'esercizio del ramo cauzione riportate nell'elenco comunicato dallo Istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni Private e di Interesse Collettivo) n. _____ in data _____ emessa da _____ ⁽²²⁾ per euro _____ ⁽²³⁾ con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del **Comune**, fatto salvo quanto previsto al comma 7.

3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei **proponenti**, quando una parte funzionale autonoma delle opere (pari ad almeno il 50% delle opere ad eseguirsi) sia stata regolarmente eseguita e, sempre previa collaudo, anche parziale, il **Comune** ne abbia accertato la regolare esecuzione ai sensi dell'articolo 21, comma 4 oppure comma 6.

4. La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta dei **proponenti**, quando essi abbiano assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'articolo 7 ovvero una o più d'una delle obbligazioni particolari di cui all'articolo 16 e tale circostanza sia

adeguatamente provata mediante l'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati.

5. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i **proponenti** sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del **Comune**, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento. La garanzia è valida se e solo se le clausole descritte nel presente comma sono trascritte preventivamente sulla polizza stessa.

6. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di cui al **comma 1**, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al **Comune**, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei **proponenti** di cui all'**articolo 23, comma 1**, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal **Comune** a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

7. La garanzia si estingue per il 80% (ottanta per cento) del suo importo all'approvazione del collaudo favorevole, ancorché tacito, ai sensi dell'**articolo 21, comma 2**; si estingue per la parte rimanente una volta ultimati tutti gli interventi edilizi sui lotti dei **proponenti** o loro aventi causa a qualsiasi titolo, e comunque trascorsi 3 (tre) anni dal predetto collaudo favorevole, ai sensi dell'**articolo 21, comma 4**.

8. Devono altresì essere presentate dai **proponenti**, prima dell'inizio dei lavori, la polizza di assicurazione per danni di esecuzione responsabilità civile verso terzi e la polizza di assicurazione indennitaria decennale opere (qualora necessaria), ai sensi del Codice dei Contratti, art. 129 commi 1 e 2, e al D.P.R. n°207/2010, artt. 125 e 126, secondo le modalità ed i limiti previsti dalle norme di legge citate.

ART. 18 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. L'intervento edilizio relativo alla **Edilizia Residenziale Sociale**, di cui al precedente **articolo 1 comma 3**, deve essere realizzato secondo le tecniche realizzative riportate nella letteratura tecnica e nella giurisprudenza alla base della **Edilizia Residenziale Sociale**, come (in maniera esemplificativa e non esaustiva) riportato al paragrafo 1.4 Parte IV della "Relazione Programmatica di attuazione dell'art. 7, comma 4, della Legge Regionale «Piano Casa»" approvata con determina del Responsabile del VII Settore Urbanistica / Edilizia n°17 del 08/07/2011.

2. Non è consentito apportare in fase di esecuzione alcuna modifica, non preventivamente autorizzata, al Permesso di Costruire approvato.

3. L'efficacia del Permesso di Costruire è subordinata al pagamento del contributo "costo di costruzione" di cui all'articolo 16, comma 9, del D.P.R. n°380 del 2001, con le modalità previste dalla normativa comunale e nella misura in vigore al momento della sottoscrizione della presente convenzione.

4. Per le costruzioni comunque assentite prima del collaudo di cui all'**articolo 21** la quantificazione degli oneri concessori di cui al precedente apposito articolo, è sempre effettuata con la condizione "salvo conguaglio" essendo subordinata all'accertamento della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione eseguite a scampo.

5. Le modalità di pagamento e le eventuali rateizzazioni accordabili sono eventualmente previste dalla normativa comunale vigente.

ART. 19 - CANONE DI LOCAZIONE E PREZZO DI VENDITA DEGLI ALLOGGI

1. Per gli alloggi di ERS in affitto, di cui al precedente **articolo 1 comma 3**, vi è la determinazione obbligatoria del canone di locazione in misura non superiore a quello derivante dai valori risultanti dagli accordi locali sottoscritti ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n°431, e successive modificazioni e integrazioni ovvero, qualora non aggiornati, dal valore determinato ai sensi dell'art. 3, comma 114, della legge 24 dicembre 2003, n°350. Il valore così ottenuto potrà essere articolato in relazione alla diversa capacità economica degli aventi diritto, alla composizione del nucleo familiare e alle caratteristiche dell'alloggio.

2. Deve essere rispettata la Legge Regione Campania n°19 del 14/08/1997.

3. In ogni caso il valore annuo a metro quadrato del canone di locazione non può superare il 3% dell'importo riportato al successivo comma 5. Ogni patto diverso o in deroga è nullo.

4. Ai sensi del D.P.C.M. 16/07/2009 "Piano nazionale di edilizia abitativa", nel caso di alloggi in locazione con patto di promessa di vendita, la durata della locazione non potrà essere inferiore a dieci anni e, decorso tale periodo minimo, gli alloggi potranno essere alienati secondo le seguenti modalità, nell'ordine di seguito indicato:

- a) offerta in prelazione agli inquilini, in forma collettiva, ad un prezzo massimo pari al costo iniziale dell'abitazione rivalutato, su base annua, del 1,3 per cento oltre l'inflazione reale registrata tra la data del rilascio del certificato di agibilità e il momento dell'offerta;
- b) offerta in prelazione agli inquilini, in forma individuale, ad un prezzo massimo pari al costo iniziale dell'abitazione rivalutato, su base annua, del 2 per cento oltre l'inflazione reale registrata tra la data del rilascio del certificato di agibilità e il momento dell'offerta;
- c) cessione dell'alloggio sul mercato, con offerta in prelazione agli inquilini;
- d) offerta al **Comune** ed agli IACP ad un prezzo pari al costo iniziale dell'abitazione rivalutato dell'inflazione reale registrata tra la data del rilascio del certificato di agibilità e il momento dell'offerta.

5. Il "costo iniziale dell'abitazione" massimo, di cui ai precedenti commi, è quello riportato nel Decreto Dirigenziale n°7 del 14 gennaio 2009 – A.G.C. 16. Tale valore massimo risulta alla data odierna essere pari a € 1.783,50 / mq di S.C. Ogni patto diverso o in deroga è nullo.

6. Ove le costruzioni di cui alla presente convenzione beneficiano di contributi pubblici a fondo perduto, il valore di alienazione di cui al comma 4 sarà ridotto dell'intero ammontare di tale contributi.

7. Nel caso in cui parte o tutto l'intervento di **ERS** è eseguito con il ricorso alle tradizionali cooperative edilizie, nonché alle cooperative di autocostruzione ed auto recupero, per tale parte i commi da 1 a 4 del presente articolo non si applicano.

ART. 20 - OBBLIGHI IN TEMA DI CESSIONE E LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI

1. I **proponenti** si obbligano a destinare le unità abitative da cedere in proprietà o da cedere in locazione di cui all'articolo 1, comma 3 lett. A-B, a soggetti in possesso dei seguenti requisiti:

- a. Possedere cittadinanza italiana o di uno Stato aderente all'Unione Europea. I cittadini extracomunitari sono equiparati ai cittadini italiani, se titolari di permesso di soggiorno, iscritti nelle liste della locale circoscrizione dell'impiego o se esercitano in Italia una regolare attività di lavoro subordinato o autonomo;
- b. Assenza in testa al soggetto di precedente assegnazione in locazione ovvero in proprietà originaria o derivata, immediata o con patto di futura vendita, di alloggio costruito con il concorso, contributo o col finanziamento agevolato in qualsiasi forma concessi dallo Stato, dalla Regione o da altro Ente Pubblico, né che abbiano beneficiato del contributo individuale, in tutto il territorio nazionale, sempre che l'alloggio non sia utilizzabile o sia perito o venga restituito all'Ente gestore o sia stato espropriato per pubblica utilità senza dar luogo al risarcimento del danno;
- c. possedere i limiti di reddito previsti dalla Legge Regione Campania n°19 del 14/08/1997

2. Gli assegnatari sono obbligati ad assumere la residenza nell'alloggio oggetto di agevolazione entro diciotto mesi dalla data di acquisto dell'immobile e comunque dal momento della piena disponibilità dello stesso.

3. Sono individuati come assegnatari prioritari: le giovani coppie; i nuclei familiari con disagio abitativo o che siano in attesa di un figlio per stato di gravidanza attestato o con almeno un componente il nucleo familiare che abbia invalidità non inferiore al 67%.

4. Ai fini della presente convenzione si intendono "giovani coppie" quelle che hanno contratto matrimonio da non più di un anno dalla sottoscrizione del contratto di locazione o quelle per le quali la pubblicazione di nozze sia avvenuta non prima della data di scadenza dell'avviso pubblico di cui al punto b) delle premesse. Si intende altresì per "nucleo familiare": la famiglia anagrafica costituita da un persona sola ovvero dai coniugi, dai figli legittimi, naturali, riconosciuti, adottivi; fanno, altresì, parte del nucleo familiare il convivente more uxorio, gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado, purché la stabile

convivenza con il richiedente duri ininterrottamente da almeno due anni alla data di pubblicazione del presente bando e sia dimostrata nelle forme di legge.

5. I soggetti assegnatari possono essere individuati direttamente dai **proponenti**, ovvero mediante avviso pubblico predisposto dai **proponenti** stessi ed approvato dal **Comune**, ovvero dall'elenco (se esistente) già predisposto dal **Comune** dei soggetti inseriti nelle graduatorie per la cessione o locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, procedendo secondo gli ordini cronologici ivi stabiliti. I **proponenti** ed i loro eventuali aventi causa, in attuazione degli obblighi della presente convenzione, sono obbligati, con oneri ad escluso loro carico, a provvedere alle comunicazioni ed alle altre formalità necessarie per l'accettazione, la rinuncia e per quant'altro necessario per la stipula dei contratti di acquisto / locazione, dandone notizia al **Comune**, in uno con i requisiti degli assegnatari.

6. L'alloggio acquistato non può essere alienato a terzi per almeno cinque anni. L'alloggio locato non può essere subaffittato.

7. Nel caso in cui parte o tutto l'intervento è eseguito con il ricorso alle tradizionali cooperative edilizie, nonché alle cooperative di autocostruzione ed auto recupero, i requisiti dei soci delle cooperative devono essere identici ai requisiti degli assegnatari di cui al presente articolo.

ART. 21 - COLLAUDO

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altra obbligazione convenzionale, i **proponenti** presentano al **Comune** una dichiarazione di avvenuta ultimazione. Nel rispetto della normativa vigente, le opere sono collaudate a cura del **Comune** e a spese dei **proponenti** che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del **Comune** medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi.

2. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il **Comune** non provveda al collaudo finale entro tre mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, o non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole, a meno negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.

3. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui al comma 6 del presente articolo e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali o delle certificazioni di cui all'articolo 7, comma 2. In difetto il **Comune**, previa diffida ai **proponenti**, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese dei **proponenti**; tale adempimento resta obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo.

4. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata dei **proponenti** o a richiesta del **Comune**. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1, fermo restando che, qualora il collaudo parziale sia richiesto dal **Comune** per esigenze proprie, quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere. Ai collaudi parziali non si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo di cui al comma 2.

5. Il collaudo di cui al presente articolo può essere assorbito e unificato con il collaudo delle opere di cui all'articolo 141 del decreto legislativo n°163 del 2006, e relativo regolamento di attuazione, relativo all'esecuzione dei contratti di cui agli articoli 12 e 13 (*adeguare al caso specifico*) della presente convenzione, a condizione che siano prese in considerazione e siano verificate tutte le obbligazioni convenzionali.

6. Il collaudo di cui al comma 1, o la sua formazione tacita di cui al comma 2, sono subordinati alla presentazione al **Comune**, dopo l'ultimazione dei lavori, dagli elaborati «as built» che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché da un piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete. In assenza di tali elaborati i termini di cui al comma 2 restano sospesi.

7. La disciplina di cui ai commi precedenti è applicabile anche separatamente alle opere di cui agli articoli 4, 5, 6, 7 e 8 (*adeguare al caso specifico*) della presente convenzione. Le opere di cui agli articoli 4, 5, 6, 7 e 8 (*adeguare al caso specifico*) della presente convenzione sono soggette al collaudo in corso d'opera; le relazioni e i verbali di sopralluogo del collaudo in corso d'opera confluiscono nel collaudo finale di cui al comma 1.

ART. 22 - CESSIONI E ASSERVIMENTI GRATUITI DI AREE ED IMMOBILI AL COMUNE

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature e servizi pubblici di cui agli articoli 4, 5, 6 e 8, (*adeguare al caso specifico*) sono cedute in forma gratuita al **Comune** direttamente sin d'ora con la firma della convenzione, ovvero, se occupate da edifici, entro trenta giorni dalla data di rimozione dei manufatti.

2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella planimetria di progetto allegata alla presente convenzione, per farne parte integrante e sostanziale, come segue: ⁽²⁴⁾

- a) cedute gratuitamente al **Comune** a titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, con il colore _____, per mq _____;
- b) cedute gratuitamente al **Comune** per l'urbanizzazione primaria, con il colore _____, per mq _____;
- c) (*eventualmente*) asservite gratuitamente all'uso pubblico a titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, con il colore _____, per mq _____;
- d) (*eventualmente*) asservite gratuitamente all'uso pubblico per l'urbanizzazione primaria, con il colore _____, per mq _____.

(*qualora il frazionamento catastale sia già disponibile, aggiungere*)

2.bis. Le stesse aree di cui al comma 2, sono identificate nel frazionamento catastale, redatto dal _____ e approvato dall'Agenzia del Territorio di Napoli in data _____ al numero _____, come segue:

- a) cedute gratuitamente al **Comune** a titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, mappal _____, _____ (foglio n. _____);
- b) cedute gratuitamente al **Comune** per l'urbanizzazione primaria, mappal _____, _____, _____ (foglio n. _____);
- c) (*eventualmente*) asservite gratuitamente all'uso pubblico titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, mappal _____, _____, _____ (foglio n. _____);
- d) (*eventualmente*) asservite gratuitamente all'uso pubblico per l'urbanizzazione primaria, mappal _____, _____, _____ (foglio n. _____);

3. Le aree sono cedute (*ed eventualmente aggiungere* «e asservite all'uso pubblico») libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

4. La cessione delle aree (*ed eventualmente aggiungere* «e l'asservimento all'uso pubblico») è fatta senza alcuna riserva, per cui sulle stesse il **Comune** non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il Permesso di Costruire e con la convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che i **proponenti** possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.

5. I **proponenti** si impegnano, e a tal fine assumono ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al **Comune** (*ed eventualmente aggiungere* «e da asservire all'uso pubblico»), qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

(*nel caso il frazionamento catastale non sia ancora approvato, aggiungere il seguente comma*)

6. I **proponenti**, con la firma della convenzione, conferiscono procura irrevocabile al rappresentate del **Comune** competente alla firma della stessa convenzione, a sottoscrivere anche per loro il successivo atto di identificazione catastale una volta intervenuta l'approvazione del frazionamento.

ART. 23 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al **Comune** (*ed eventualmente aggiungere* «o già asservite all'uso pubblico»), resta a carico dei **proponenti** fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del **Comune**, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 21, comma 2.

2. Qualora il **Comune** abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'articolo 21, comma 4, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al **Comune** medesimo.

3. Fanno eccezione alla disciplina di cui ai commi 1 e 2 gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dai **proponenti** o dai loro aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati; tali interventi di riparazione, ripristino, sostituzione o manutenzione devono essere effettuati tempestivamente dai **proponenti**; ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il **Comune** può avvalersi anche della garanzia di cui all'articolo 17.

4. Fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del **Comune**, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 21, comma 2, i **proponenti** devono curare l'uso delle opere realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisoriale e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione. Fino all'approvazione del collaudo finale o fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 21, comma 2, resta in capo ai **proponenti** ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione, anche qualora le opere o le relative aree siano già state trasferite al **Comune**.

(qualora per alcune delle opere di urbanizzazione gli oneri di manutenzione siano posti a carico dei proponenti in via permanente, aggiungere il seguente comma)

5. In deroga a quanto previsto ai commi 1 e 2, gli oneri ivi previsti, con riferimento alle aree e alle opere di urbanizzazione di cui all'articolo 22, comma _____, lettera _____), e più precisamente _____, restano a carico dei **proponenti** o dei loro aventi causa a qualsiasi titolo, in via permanente anche dopo il collaudo e la consegna.

ART. 24 - CONTROVERSIE

1. La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per la Campania, sede/sezione di Napoli.

2. La risoluzione delle controversie di natura contrattuale, che dovessero eventualmente sorgere tra l'impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione nell'esecuzione del contratto ai sensi dell'articolo 12, è disciplinata dal relativo capitolato speciale d'appalto.

ART. 25 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di Permesso di Costruire e delle opere di urbanizzazione è composto da: *(adattare al caso di specie)*

- a) relazione illustrativa;
- b) norme tecniche di attuazione;
- c) elaborati grafici urbanistici in n. ____ tavole;
- d) progetto preliminare delle opere di urbanizzazione;
- e) computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;
- f) quadro economico indicante tutti gli oneri accessori e connessi alle obbligazioni convenzionali;
- g) elaborato planimetrico per l'individuazione delle aree delle quali è prevista la cessione gratuita al **Comune** *(ed eventualmente aggiungere)* nonché di quelle delle quali è previsto l'asservimento all'uso pubblico.
- h) *(aggiungere, se disponibile)* frazionamento catastale per l'individuazione delle aree delle quali è prevista la cessione gratuita al **Comune** *(ed eventualmente aggiungere)* nonché di quelle delle quali è previsto l'asservimento all'uso pubblico.

2. Il progetto di Permesso di Costruire è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il **Comune** e i **proponenti**, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), e), f), quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del **Comune**, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

3. Per tutta la durata della convenzione i **proponenti** si obbligano a fornire gratuitamente al **Comune**, anche su richiesta di terzi interessati o controinteressati, un numero di _____ copie degli elaborati di cui al **comma 1**, oltre a quelle già depositate in **Comune** o da depositare ai fini istituzionali.

ART. 26 - SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei **proponenti**.

2. A parte tutto quanto già riportato ed indicato come oneri a carico dei **proponenti** negli altri articoli della presente convenzione urbanistica, i **proponenti** tengono a proprio carico, cura e spese:

- (elencate in maniera esemplificativa e non esaustiva) le spese di ogni tipo e genere relative a: spese e competenze tecniche; pratiche, visure e frazionamenti catastali; diritti di segreteria; diritti di rogito, registrazione e trascrizione; bolli e tasse; quanto altro derivante dagli obblighi che i **proponenti** assumono nei confronti del **Comune**;

- le spese tecniche per la validazione del progetto esecutivo, per il collaudo delle opere, ecc.

3. L'Imposta del Valore Aggiunto si intende assolta direttamente dai **proponenti**, e mai sarà caricata o computata nel diritto ad avere del **Comune**.

ART. 27 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. I **proponenti** rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

2. I **proponenti** autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione dell'art.7, comma 4 della Legge Regionale n°19/2009, come modificata ed integrata dalla L.R. n°1/2011, che ha modificato il **PRG** vigente; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n°342 (*Non è da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti delle limitazioni del diritto alla detrazione, la cessione nei confronti dei comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scapito di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni urbanistiche*) per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

ART. 28 - DISPOSIZIONI FINALI

1. Per quanto non espressamente contenuto nella presente convenzione e a completamento delle disposizioni in essa contenute, si rinvia alle legge e ai regolamenti, sia generali che comunali in vigore.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

Il Comune

I proponenti

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 1, 3, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 26.

Il Comune

I proponenti

L'Ufficiale Rogante

INDICE

Premesso

Art. 1	Obbligo generale – Oggetto della convenzione
Art. 2	Disposizioni preliminari
Art. 3	Termini per gli adempimenti
Art. 4	Opere di urbanizzazione primaria
Art. 5	Opere di urbanizzazione secondaria
Art. 6	Opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi
Art. 7	Opere di urbanizzazione in regime di esclusiva
Art. 8	Opere da eseguire quali obbligazioni addizionali
Art. 9	Opere estranee al regime convenzionale
Art. 10	Opere di urbanizzazione ed oneri di urbanizzazione – Costi di costruzione
Art. 11	Progettazione delle opere convenzionate
Art. 12	Esecuzione delle opere convenzionate
Art. 13	Precisazioni per le opere oggetto di obbligazioni addizionali
Art. 14	Dimensionamento di aree per attrezzature e servizi pubblici
Art. 15	Monetizzazione immobili e aree per attrezzature e servizi pubblici non ceduti
Art. 16	Obblighi particolari
Art. 17	Importi e garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionali
Art. 18	Realizzazione degli interventi edilizi
Art. 19	Canone di locazione e prezzo di vendita degli alloggi
Art. 20	Obblighi in tema di cessione e locazione degli alloggi
Art. 21	Collaudo
Art. 22	Cessioni e asservimenti gratuiti di aree ed immobili al Comune
Art. 23	Manutenzione e consegna delle aree e delle opere
Art. 24	Controversie
Art. 25	Pubblicità degli atti
Art. 26	Spese
Art. 27	Trascrizione e benefici fiscali
Art. 28	Disposizioni finali

NOTE DI AUSILIO ALLA COMPILAZIONE

- ¹ *disposizione derogatoria, relativa ad uno o più tratti di una o più tipologie di reti tecnologiche la cui realizzazione sia urgente o, al contrario, sia da differire per prevedibili difficoltà oggettive;*
- ² *sopprimere il comma qualora non ricorra la relativa fattispecie;*
- ³ *la realizzazione di una rete duale è obbligatoria ai sensi dell'articolo 5, comma 1-bis, della legge n. 36 del 1994, come introdotto dall'articolo 25, comma 3, del decreto legislativo n. 152 del 1999;*
- ⁴ *completare a seconda delle circostanze: verde attrezzato, verde a parco pubblico, verde per giochi, completo o meno di piantumazione ecc.; trattasi degli spazi di verde rientranti nelle opere di urbanizzazione primaria, da non confondere col verde di quartiere da computare tra le attrezzature e i servizi pubblici;*
- ⁵ *consigliati da 150 a 300 mc a seconda del taglio delle unità immobiliari previste;*
- ⁶ *completare a seconda delle circostanze con una breve descrizione dell'area attrezzata di interesse collettivo superiore al comparto;*
- ⁷ *completare con i riferimenti alle opere di cui all'articolo 4 (in genere si tratta della rete gas metano e della rete di distribuzione dell'energia elettrica; in molti casi anche della rete di pubblica illuminazione e di distribuzione dell'acqua, in alcuni casi della rete telefonica e della rete fognaria), per le quali i proponenti possono avere rapporti economici diretti con i soggetti esecutori;*
- ⁸ *completare con i riferimenti alle opere di cui all'articolo 6 (in genere si tratta della rete gas metano e della rete di distribuzione dell'energia elettrica; in molti casi anche della rete di pubblica illuminazione e di distribuzione dell'acqua, in alcuni casi della rete telefonica e della rete fognaria), per le quali i proponenti possono avere rapporti economici diretti con i soggetti esecutori;*
- ⁹ *sopprimere il riferimento all'eventuale condizione che non interessa, adattando il rinvio al caso specifico;*
- ¹⁰ *verificare e, se del caso, adeguare la correttezza del rinvio all'articolo 17, in relazione all'elenco delle opere riportato da quest'ultimo, eventualmente modificato in applicazione della fattispecie che ricorre;*
- ¹¹ *aree per attrezzature e servizi pubblici ai sensi del D.M. 1444/68 (quantità A);*
- ¹² *aree per attrezzature e servizi pubblici previsti nel progetto / proposta approvata (quantità B);*
- ¹³ *cancellare la dicitura che non interessa;*
- ¹⁴ *aree per attrezzature e servizi pubblici che vengono cedute direttamente (quantità B);*
- ¹⁵ *sopprimere la fattispecie che non interessa);*
- ¹⁶ *totale A) articolo 14*
- ¹⁷ *totale B) articolo 14*
- ¹⁸ *aree per attrezzature e servizi pubblici che non vengono cedute ma vengono monetizzate (totale A - quantità B)*
- ¹⁹ *quantità netta articolo 15, comma 1;*
- ²⁰ *adattare alle circostanze specifiche;*
- ²¹ *solo se presenti e limitatamente alle obbligazioni non ancora assolte all'atto della stipula della convenzione;*
- ²² *possono essere presentate anche più polizze singole, in tal caso indicare gli estremi di ciascuna di esse;*
- ²³ *importo delle opere di cui al comma 1, per la percentuale di cui al comma 2, in genere, essendo indicata la percentuale del 100% tale importo sarà pari a quello di cui al comma 1;*
- ²⁴ *è utile predisporre una planimetria in formato A3 con l'indicazione, anche cromatica, delle aree da cedere; tale unico allegato tecnico (oltre all'eventuale frazionamento catastale), consente una semplificazione degli allegati con minori spese di atto e agevolazioni in sede di rilascio di copie;*

COMUNE DI SANT'ANTIMO
(Provincia di Napoli)

V[^] Commissione Consiliare Permanente

Urbanistica -Protezione Civile-Sportello Unico- Ufficio Casa- Viabilità e Circolazione e Polizia Municipale

Verbale del 06/09/2011

L'anno 2011 addì 06/09/2011 alle ore 18,40 si è riunita la V[^] Commissione Consiliare Permanente per discutere dei seguenti punti all'O.D.G

- 1) Schema di Convenzione Urbanistica per i Piani Attuativi.
- 2) Schema di Convenzione Urbanistica – Piano Casa
- 3) Eventuali e varie.

Alla seduta sono presenti i consiglieri comunali: Nello Cappuccio in qualità di presidente ed i consiglieri comunali: Pedata Ferdinando, Puca Raffaele, Guiscardo Domenico e Marone Raffaele. Assiste ai lavori in qualità di segretario il dipendente Morlando Antimo. Sono presenti il Dirigente del 7° Settore Ing. Claudio Valentino.

Il Presidente Nello Cappuccio constatato che si è raggiunto il numero legale dichiara aperta la seduta.

Il Dirigente del 7° Settore delucida i presenti in merito ai due punti posti all'O.D.G.

Lo schema posta al primo punto all'O.D.G. *VIENE ILLUSTRATO DALL'ING. VALENTINO, CHE*

RICHIAMANDO GLI ARTICOLI DI MAGGIORE INTERESSE CHIARISCE TUTTE LE NECESSITA' EVIDENZIALI DEI CONSIGLIERI COMUNALI. ANCHE IL SECONDO PUNTO VIENE ILLUSTRATO ED ESPOSTO, PERTANTO LA COMMISSIONE SI ESPRIME COL PARERE FAVOREVOLE. IL CONSIGLIERE PEDATA SI RISERVA IL CONSIGLIO COMUNALE.

Dopo ampia discussione la Commissione aggiorna i propri lavori.
Del che è verbale.

Il Presidente

I Componenti



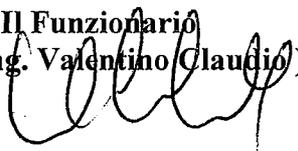
Parere allegato alla delibera di C.C. n. 36 del 29/09/2011

Parere Tecnico

Per quanto concerne la regolarità tecnica si esprime parere favorevole art. 49 D.Lgs. 267/2000.

Li 27.09.2011

Il Funzionario
(Ing. Valentino Claudio)

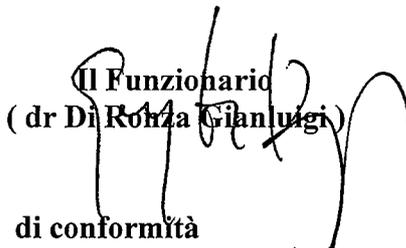


Parere di regolarità contabile

Per quanto concerne la regolarità contabile esprime parere favorevole art. 49 D.Lgs 267/2000.

li 27.09.11

Il Funzionario
(dr Di Rosa Gianluigi)



Parere di conformità

Richiesto, il Segretario Generale in ordine al presente atto, così si esprime:
l'atto è conforme alle leggi, allo statuto ed ai regolamenti.

Li 27.09.11

IL SEGRETARIO GENERALE
(dott.ssa Patrizia Magnoni)



Punto n. 6 o.d.g.

“Schema convenzione urbanistica piana casa”

PRESIDENTE: La parola all'ingegnere Valentino.

ING. VALENTINO: Buona sera. Si sta discutendo in questo momento e il Consiglio Comunale è chiamato ad approvare lo schema di convenzione urbanistica inerente gli interventi che devono essere fatti per il piano casa. Le convenzioni all'attenzione del Consiglio Comunale sono due, una relativa al comma 4 e una relativa al comma 5 dell'articolo 7 della legge piano casa. Chiariamo di che cosa si tratta; il comma 4 dell'articolo 7 del piano casa prevede la possibilità tra Ente Comune e cittadini privati o altri soggetti proprietari di suoli di stringere accordi di pianificazione, in pratica stiamo parlando del bando attualmente in pubblicazione, che doveva scadere il 30 settembre e che stamattina è stato prorogato con un mio atto fino a venerdì 28 ottobre; in buona sostanza i cittadini interessati devono presentare al Comune manifestazioni di interesse. Al di là di ciò che va presentato adesso e del futuro iter di queste proposte, se accettate, si dovrà procedere così come se stessimo parlando di lottizzazioni; in ogni lottizzazione convenzionata, uso un termine oggi già superato dalla nuova nomenclatura della legge 16 con Pua, però il termine lottizzazione ci è più vicino in ciò che è più di uso comune o lo è stato nel breve periodo trascorso, bisogna, quindi, associare agli atti tecnici un atto amministrativo, che è lo schema di convenzione, nel quale si regolano, come se fosse un contratto, i rapporti tra lottizzante e Ente Comune. In buona sostanza vanno definiti con un atto contrattuale quelli che sono gli oneri a versarsi, quelli che sono i terreni e le opere di urbanizzazione a cedersi, quelli che sono i tempi entro i quali fare l'intervento, quelli che sono i rapporti tra il privato che propone e l'Ente che concede; tutto questo è regolato da una convenzione di natura urbanistica. Questa convenzione è disciplinata da precisi disposti di legge e anche se oggi la legge regionale consente di chiudere una procedura di lottizzazione, una procedura di Pua dalla Giunta, è rimasta come competenza residuale del Consiglio la convenzione urbanistica, questo ai sensi dell'antica legge urbanistica del 1942 ancora vigente in Italia. Invece che portare una volta definiti i rapporti tra Comune e i singoli proponenti tante convenzioni all'attenzione del Consiglio Comunale, si è pensato di portare uno schema tipo che vada bene per tutte le possibili proposte che possono essere presentate, in maniera tale che verrà adottato caso per caso a seconda di cosa capiterà da questo avviso

pubblico in pubblicazione. La seconda tipologia di convenzione riguarda, invece, il comma 5 dell'articolo 7; di cosa parliamo? Parliamo delle sostituzioni dei contenitori dismessi esistenti sul territorio comunale; questo Consiglio Comunale ricorderà che a febbraio del 2001 è stato chiamato ad approvare una delibera chiamata piano casa in genere, laddove è stato escluso di tutti i contenitori esistenti, parliamo di fabbriche dismesse, di antiche volumetrie inserite nel tessuto comunale, è stato escluso semplicemente l'immobile ex fabbrica Alma; ve ne sono naturalmente tante altre, invece, che sono anche oggetto di interventi, vi sono richieste giacenti presso il mio ufficio e non deve sfuggire che il comma 5 dell'articolo 7 prevede che queste sostituzioni volumetriche di antichi capannoni, ripeto, possano essere autorizzate in, come dice la legge piano casa, edilizia residenziale sociale, edilizia libera, negozi di vicinato e uffici, a patto che si rispettino le normative vigenti per gli standard urbanistici. Quindi, tradotto in parole semplici, chi domani chiederà all'ufficio urbanistica di poter intervenire su un grosso capannone dismesso esistente, fatto salvo la fabbrica, esclusa di questo intervento del Consiglio Comunale, dovrà non solo prevedere un intervento di natura edilizia, quindi una sostituzione a parità di volume, ma dovrà lasciare al Comune gli standard, oppure monetizzarli. Anche questo è regolato da un rapporto convenzionale, che è presentato alla vostra disamina, di cui, quindi, si richiede approvazione e che viene valutato una sola volta in schema generale, per, poi, essere adattato caso per caso, a secondo della tipologia del capannone che si vuole sostituire. Questo in pratica è il punto sul quale stiamo discutendo.

PRESIDENTE:

Entrano i Consiglieri Mazzeo, Ceparano e Russo.

Presenti: n. 21;

Assenti: n. 8.

La parola al Consigliere Ceparano.

CONSIGLIERE CEPARANO: Il piano casa dà una serie di vantaggi, soprattutto per le categorie più deboli e anche dal punto di vista economico, perché si crea un nuovo indotto economico, però la cosa che noto è che il nostro piano casa è un po' diverso da quello stabilito dalla Regione. Se è possibile, dirigente, volevo porle alcune domande in merito; vedendo l'avviso pubblico e quindi tutti i documenti annessi alla delibera notavo una serie di perplessità, innanzitutto dove diciamo che *"Gli interventi, ai sensi dell'articolo 2, comma 7, nelle aree indicate nel vigente*

piano regolatore, PRG, quale zona AB 167 di ristrutturazione e zona C1 residenziale, di nuova espansione, non sono assolutamente sufficienti a soddisfare la domanda”, volevo sapere quali erano stati i calcoli, la previsione o il modello, perché in quella zona era escluso il piano casa. Si fa riferimento, poi, al piano regolatore, quindi, essendo che oggi è il Puc, se è un errore scritto, oppure se ci atteniamo ancora al PRG o al PUC, cioè quali sono i requisiti di cui il dirigente ha tenuto conto. Si parla, poi, di un numero massimo di 340 nuovi alloggi complessivi, se ricordo bene, anche se non è la mia materia, parliamo di vani, ogni alloggio è identificato come singolo vano? Un alloggio un vano? Quale è il numero di vani, se è stato fatto un calcolo, perché se porto una media dai 3 e mezzo - 4 e mezzo, una media di 4, per semplificare, arriviamo a 1360 vani, quindi, essendo che la norma dice un abitante – un vano, quindi dobbiamo creare 1360 vani. Quindi l’Amministrazione, secondo un mio calcolo, c’è una previsione di una crescita di 1360 vani; essendo che dagli ultimi indici si evidenzia che c’è una diminuzione e non una crescita rispetto alla cosa, però, può darsi che mi sbaglio. Parliamo delle tipologie di intervento che evidenziano i limiti inderogabili di densità edilizia, ma, se non ricordo male, anche nell’ultima volta si evidenziò che questi limiti erano anche abbastanza raggiunti. Voglio concludere, per avere una completa visione, come abbiamo detto prima il piano casa è stato fatto per due ragioni fondamentali, per dare un vantaggio alle fasce deboli e per creare un vantaggio economico dovuto dalla crisi economica, però vedo che nella caratteristica dell’area si precisano le aree su cui effettuare questi interventi e mi dice: *“Si precisa che sono risultate espressamente escluse dal presente bando le aree classificate nel Puc - quindi qui mi evidenzia il Puc, prima mi evidenzia il PRG – in elaborazione di zone agricole da tutelare - e questa è la domanda: abbiamo zone agricole da tutelare? - giardini privati e impianti tecnologici”*. Poi dice: *“In merito ad eventuali proposte presentate su zona F, zona G, zona H, zona I, zona L del piano regolatore vigente. L’Amministrazione comunale si riserva di decidere l’eventuale ammissibilità a suo insindacabile giudizio”* la domanda che pongo è questa: una cosa che andiamo ad abbattere le aree dismesse, perché sono dismesse, quindi sono fatiscenti, quindi possiamo creare un housing sociale, quindi in quella zona abbattiamo il degrado, incentiviamo lo sviluppo economico, incentiviamo l’area e facciamo sì che in quell’area ci sia una diminuzione del degrado, un’altra cosa è, poi, andare a costruire nella zona F, nella zona G, nella zona H , cioè qui parliamo di parchi urbani, scuole, centri sportivi, e

questo non l'ho capito. Se il piano casa deve essere solo ed esclusivamente per creare case, allora, penso che non è utile. Per tutte queste cose che abbiamo elencato se è possibile avere una norma di riferimento, perché leggendo il piano casa non ho visto nessuna norma o che si avvicinava a queste cose; quindi se ci sono mi fa piacere, poi, poterle leggere. Grazie.

PRESIDENTE: La parola all'ingegnere Valentino.

ING. VALENTINO: Consigliere, premetto che sono a sua disposizione per darle tutti i chiarimenti che lei desidera, però desidero ribadirle che le domande che lei mi fa non hanno nessuna pertinenza con il punto che si vota all'ordine del giorno, perché lei mi sta chiedendo informazioni e chiarimenti sul bando pubblicato, mentre ora è in votazione lo schema di convenzione e sono due cose diverse. Per cui non so se mi posso dilungare su un argomento collaterale, ma non connesso.

CONSIGLIERE CEPARANO: Io voto una convenzione in base a dei criteri fissati dall'Amministrazione, che sono sanciti nella delibera, che, poi, in delibera non sono stati messi non è un problema mio! Devo votare uno schema di convenzione, che non so su cosa si basa? Ne devo discutere in Consiglio Comunale! La ringrazio della sua disponibilità, però, mi perdoni... Dirigente, non me le può dare, allora, me le può dare la forza politica! La politica mi deve rispondere, in base all'oggetto della delibera, di cosa stiamo parlando! La convenzione va bene, ma l'oggetto della convenzione lo devo discutere, perché non posso discutere solo della convenzione. Grazie Dirigente.

ING. VALENTINO: Prego Consigliere. Innanzitutto tutta la normativa che lei cerca su ciò che è l'ERS, edilizia residenziale sociale, nata in Italia nel 2007 come definizione, con la finanziaria Prodi, la trova tutta nelle prime venti pagine della relazione allegata al bando; è proprio quella dove lei trova tutta la disciplina normativa vigente, nonché le due delibere di Giunta Regionale, che dicono che cos'è l'ERS e come si va ad attuare l'ERS. Il bando è stato fatto sulla scorta del comma 4, dell'articolo 7, della legge regionale 19/2009, chiamata piano casa, così come modificata dall'articolo 7, comma 4, della legge 1/2011. In merito, poi, ai discorsi vani – abitanti, questo Consiglio Comunale con una delibera del 2010 ha definito che esiste una necessità di 600 e passa abitazioni per pari richieste di nuclei familiari esistenti all'ufficio casa, quindi parliamo di abitazioni e non di vani. Il concetto se uno strumento urbanistico si va a dimensionare in abitazioni o in vani è un concetto pari a quello se uno strumento urbanistico si va a dimensionare in funzione di

abitanti o di famiglie; se lei prende, per esempio, il PTCP della Provincia di Caserta, lo strumento provinciale datosi dalla Provincia di Caserta, che stabilisce il fabbisogno sul territorio, definisce in famiglie e prevede per l'area che ci è adiacente, l'agro-aversano per esempio, una esigenza di 19 mila abitazioni; se lei, invece, prende il PTCP della Provincia di Napoli, che ci riguarda più da vicino, invece parla di densificazione, limitandosi a quello che è l'incremento naturale e l'intervento volumetrico. Noi a Sant'Antimo abbiamo un piano regolatore, quindi abbiamo un PRG, e ci accingiamo a fare un PUC, che è il nuovo piano urbanistico generale, che deve essere fatto sul territorio. Ciò che è area agricola privilegiata o area agricola normale o terreno agricolo dismesso è stato deciso da questo Consiglio Comunale, che ha approvato nel 2008 la carta di uso agricolo dei suoli, dove ha indicato una serie di utilizzo del suolo non edificato, quindi agricolo, passando da coltivazioni pregiate a nessun uso del suolo, o addirittura uso deterioro, perché pieno di cose abbandonate e quant'altro. Il professore Siola, che sta redigendo il Puc, ha sintetizzato tutte le svariate categorie dell'agronomo in quattro, cinque categorie principali; ha riportato su carta ciò che le carte dell'uso agricolo dei suoli avevano in maniera estensiva riportato e le ha introdotte in questa tavola 8 del Puc, che è una delle tavole di analisi; per semplicità operativa, queste tavole per il momento sono validate dall'ufficio tecnico, ancora non portate in uno con il progetto del Puc all'attenzione degli organi competenti, è stata messa a base del bando piano casa, dicendo: su queste aree, dove nel 2008 il Consiglio Comunale ha ritrovato agricoltura pregiata, approvando le case agricole sul suolo, non si costruisce. Questo è, quindi non possiamo avere confusione tra PUC e PRG, perché oggi vige il PRG, anche se noi per fare questo bando abbiamo usato, per semplicità operativa, una tavola redatta da Siola, il futuro Puc, che sarà questo Consiglio chiamato ad approvare nei tempi dovuti. In merito, poi, alle zone AB167 e C167, questo Consiglio Comunale, sempre dandosi le famose delibere sul piano casa, ha dato mandato agli uffici competenti, quindi presumo al mio, di operare in merito all'articolo 7, comma 2, cioè di fare interventi di densificazione, per usare un termine che ho usato prima, in queste zone; questi interventi prevedono un incremento abitativo, così come un altro utilizzo ai fini abitativi degli immobili abusivi, che sono stati già acquisiti al patrimonio comunale e che sono oggetto di investigazione, per vedere quale può essere o meno il loro uso, hanno ovviamente una capacità di contenere cittadini bisognosi di case e di poter soddisfare parte della domanda. Quindi, per rispondere alla sua ultima

richiesta, quando il bando piano casa ha previsto un certo numero di abitazioni a farsi non ha fatto altro che prendere quelle che erano le indicazioni che ha dato il Consiglio Comunale all'ufficio, ha sottratto da quelle indicazioni ciò che poteva essere edilizia abusiva recuperata a tal fine, edilizia che si può creare per densificazione nelle zone AB167 e C167, ha depurato di ulteriori possibilità espansive, utilizzando le formule date dalla legge 167, ed è arrivato 340 abitazioni possibili. L'abitazione è formata da un certo numero di vani, che sono una entità statistica, delle quali usufruisce la famiglia; è considerato dalle leggi dello Stato adatto a una famiglia di tre abitanti un alloggio di 70 mq., ovvero tre vani, è considerato adatto a una famiglia di tre abitanti un alloggio di 90 mq. e quindi quattro vani, e così via. Ci sono delle norme, ci sono delle leggi che spaziano da circolari Gescal a decreti della Regione Campania e così via. Quindi, chiaramente ci stiamo muovendo in un'ottica di soddisfacimento di esigenze di famiglie e non di abitanti, in quanto è la famiglia che oggi è l'elemento urbanisticamente rilevante e non il numero degli abitanti; ciò deriva da una semplice considerazione, che, a parità del numero degli abitanti, quando i figli si sposano o le famiglie si separano, abbiamo famiglie formate da una sola persona, oppure abbiamo, a parità di abitanti, un aumento delle famiglie, perché ci sono le giovani coppie e così via discorrendo. Quando il bando, che lei ha letto, dice che certe zone di standard, indicate così nel piano regolatore del '77, sono demandate all'attenzione dell'Amministrazione Comunale, per Amministrazione Comunale si intende, nel bando ovviamente, gli organi competenti a decidere, che saranno o la Giunta o il Consiglio, certamente non è l'ufficio, perché si presuppone nella teoria urbanistica, poi, lasciamo stare l'uso nel corso degli anni, si suppone che queste zone servono a creare infrastrutture di utilità comune. Quindi, anche se sono passati trent'anni, anche se c'è un fenomeno di abusivismo diffuso, anche se c'è una diversa utilizzazione del territorio, sono decaduti ogni tipo e genere di vincoli dedicati all'esproprio, ma non può certamente l'ufficio urbanistica decidere l'uso del territorio, che è sempre lasciato agli organi decisionali dell'Amministrazione Comunale. Per cui se vi sono delle situazioni di degrado, delle situazioni di aree negate o di quant'altro da recuperare o oggetto di proposta in queste zone che urbanisticamente nel '77 erano dedicate a standard, è giusto che lo decida l'organo competente e non l'ufficio. Grazie.

SINDACO: Soltanto una piccola precisazione, mi complimento per la capacità espositiva dell'ingegnere Valentino e per la chiarezza con cui dice certe cose, in

realtà ha abbracciato anche altri punti, di cui dovremo parlare dopo, quindi ci ha agevolato il compito per i punti successivi, abbiamo fatto un'unica relazione anche per i punti successivi, mi riferisco in particolare al punto 7, di cui in realtà ha parlato, e anche parte del punto 11, lo dico giusto per la discussione.

PRESIDENTE: La parola al Consigliere Ceparano.

CONSIGLIERE CEPARANO: Quando lei parla di, perché il problema nasce nel momento in cui andiamo a cementificare nelle zone agricole, come zona F, zona G, zona H, e, poi, l'Amministrazione Comunale si riserva a suo insindacabile giudizio; vorrei sapere, dirigente, perché lei ha detto che l'Amministrazione non è l'ufficio, chi decide e quali sono i criteri che avete usato! Di tutti questi criteri e calcoli, che lei giustamente dice "Vai a vedere la legge", la legge bene o male la conosciamo, ma voglio sapere i criteri da voi assunti, non quelli che dice la legge.

ING. VALENTINO: Se nel bando è scritto che decide insindacabilmente l'Amministrazione, o il Consiglio, o la Giunta ..

CONSIGLIERE CEPARANO: Mi scusi, voglio concludere, voglio chiudere il pensiero. Il problema non è quello che dice la legge, io voglio sapere la mia Amministrazione, il mio Comune quali sono i requisiti o i calcoli che si è affidato, oppure in che modo e quali sono le sue valutazioni e che significa "insindacabile giudizio", perché lei prima diceva "Non sono io che decido, non è l'Amministrazione che decide", essendo che qui è chiara, dice "insindacabile giudizio" vorrei sapere che cosa significa! Non è che domani mattina l'Amministrazione si sveglia e dice "a quello no, a quello si", perché l'insindacabile giudizio è questo qui? Grazie.

ING. VALENTINO: Trattandosi di Governo del territorio, non è l'ufficio urbanistica, ma è il Consiglio Comunale o la Giunta che, in funzione di che cosa è uscito fuori da questo avviso, si darà una regola per decidere come meglio riterrà. L'ufficio non entra nel merito di decisioni della Giunta e del Consiglio. Per il resto credo di averle già risposto.

PRESIDENTE: La parola per dichiarazione di voto al Consigliere Di Spirito.

CONSIGLIERE DI SPIRITO: Presidente, la maggioranza annuncia il proprio voto favorevole.

PRESIDENTE: La parola al Consigliere Cappuccio per dichiarazione di voto.

CONSIGLIERE CAPPUCCIO: Buona sera. Con questo voto si aggiunge un ulteriore tassello al discorso piano casa, che la Commissione urbanistica, che io rappresento in qualità di Presidente, ha iniziato dal 1 gennaio 2009 e in tempi rapidi,

grazie anche all'operato molto celere da parte del dirigente Valentino, ha portato a due delibere di Consiglio Comunale, a un bando di gara, che, su richiesta della Commissione, mi sembra sia stato prolungato al 30 ottobre 2011, ed è giusto che i partecipanti a questo bando di gara sappiano quale sia la convenzione che futuristicamente si va ad intraprendere tra l'Ente e il committente. Per questo motivo il sottoscritto, come già nel verbale di Commissione, si esprime in modo favorevole. Grazie.

PRESIDENTE: La parola al Consigliere Russo.

CONSIGLIERE RUSSO: Non ho da intervenire molto, solo dei chiarimenti in merito. Non posso fare l'intervento? Se il regolamento dice che non lo posso fare, io non lo faccio.

PRESIDENTE: Prego.

CONSIGLIERE RUSSO: Grazie Presidente. Volevo fare qualche domanda; qui si dice piano casa, ma si fa riferimento all'ERS, edilizia residenziale sociale, è la convenzione per questo, volevo capire una cosa, anche perché ormai siamo allo schema della convenzione e volevo capire come l'Amministrazione si è posta nei confronti di .. A febbraio in un Consiglio Comunale facemmo fare le domande a tutti i cittadini, mettendo un annuncio che riguardasse il piano casa, ricorda Sindaco? Che, però, per un errore magari anche di svista, di battitura, diceva che i termini venivano chiusi il 18 febbraio, quando in realtà i termini, poi, dovevano essere chiusi il 21 febbraio; Salvatore Castiglione, che all'epoca era Consigliere, diede la garanzia della maggioranza che avremmo preso queste domande e le avremmo mandate a Siola per valutarle e metterle all'interno di questi 2.000 vani e, poi, magari escludere da questi 2.000 vani tutte queste domande che erano state presentate e che noi non abbiamo mandato alla Regione sul piano casa, proprio per mandarle a Siola per il problema che si era verificato. Salvatore, confermi questa dichiarazione, che ci sarebbe stato questo impegno? Adesso, con una nuova presentazione per queste domande il Comune chiede 1.000 euro per diritti di segreteria, domanda: dato che saremmo noi, poi, a valutare singolarmente i progetti come Consiglio Comunale, quelli che non verrà approvato il progetto perderanno i diritti di segreteria? Domanda: quelle persone che hanno presentato la domanda il 18 febbraio e che dovevano essere inserite nelle ERS e quindi dicemmo che da quei 2.000 vani dovevano essere sottratti quelli della presentazione di quella domanda fatta il 18 febbraio, che fine hanno fatto? Devono pagare 1.000 euro come diritti di segreteria? Quelle domande ormai

vengono annullate e buttate? Anche perché qualcuno di quelle, ricordo che erano, Salvatore correggimi se sbaglio, 104 domande, quelle persone potrebbero dire: "Ci hai assicurato in Consiglio Comunale che quelle domande sarebbero state assorbite dalle ERS, adesso che non saranno assorbite, perché, a quanto ho capito, mi sembrano più una quota di sbarramento questi 1.000 euro, non vorrei dirlo per qualcuno che magari già sa, perché mi sembra un po' eccessivo, magari facciamoli rimborsabili! Uno buttato fuori, magari, da me, che non valuto il progetto idoneo a essere realizzato, lui si troverà il progetto bocciato, quindi non potrà più realizzarlo e avrà presentato 1.000 euro per cosa, solo per visualizzare il progetto? Mi sembrano eccessivi 1.000 euro di diritti di segreteria solo per valutare e visualizzare il progetto! Per istruire uguale, mi sembrano eccessivi! Voglio sapere due cose: che fine fanno quelle 104 domande, perché, se non verranno valutate e non verranno bocciate, ho paura di votare a favore, perché ho paura della rivalsa di uno di quei 104, che deciderà di farti causa, perché noi abbiamo dichiarato, c'è stato un voto all'unanimità che avremmo mandate a Siola per inserirle nello spazio dei 2.000 vani e a quei 2.000 vani sarebbero stati sottratti, poi, i vani relativi alle domande presentate. Presidente, se ricordi, io ricordo bene, feci una domanda: poi, calcoleremo tutti i 2.000 vani o escluderemo i vani risultanti da queste 104 domande dai 2.000 vani complessivi? "Sì, escluderemo dai 2.000 vani complessivi quelle 104 domande!"

PRESIDENTE: La parola all'Assessore Castiglione.

ASSESSORE CASTIGLIONE: Presidente, solo perché sono stato chiamato in causa e non perché sono Assessore delegato e anche perché all'epoca ero Consigliere e portavo io quella delibera. Se vogliamo ricordare quello che era quanto già fatto da questo Consiglio Comunale, stiamo parlando sostanzialmente di due leggi diverse, perché la 19 del 7 dicembre del 2009 prevedeva che entro sessanta giorni il Comune si doveva esprimere, sempre dopo manifestazione d'interesse, per delle perimetrazioni da effettuare, dove dover individuare l'attuazione dell'articolo 7, commi 2 e 4, e noi avremmo fatto una manifestazione d'interesse. Avevamo fatto tutto ciò che era dettato dalla legge, al di là di quello che poteva essere l'errore, però ci siamo resi conto che all'epoca, visto e considerato che avevamo dato già da tempo incarico al dott. Siola, allo studio Siola di redarre il Puc, abbiamo inviato tutto quanto era pervenuto come manifestazione di interesse, relativamente solo ad una semplice richiesta fatta dai cittadini, quindi mostrando la propria particella e dicendo che metto a disposizione il mio terreno, laddove tu possa individuare una

perimetrazione in merito. Come Consiglio Comunale, all'epoca abbiamo preso una decisione non decisione, se ricordo bene, di inviare tutto al dott. Siola, laddove abbiamo detto: prendi in esame anche tutta questa documentazione, perché sono arrivate 104 manifestazioni di interesse di persone che sono residenti nel nostro Comune, laddove potresti individuare edilizia residenziale sociale. Nel frattempo il Puc non è ancora pervenuto, però interviene la modifica alla legge 19/2009 con la legge n. 1/2011; la Regione Campania modifica quella norma e dice che sostanzialmente per i commi 2 e 4 dell'articolo 7 ogni Comune, ogni territorio poteva fare manifestazione d'interesse. In questo caso qui la manifestazione di interesse è molto più specifica, cioè è progettuale già, quindi laddove chiunque sia interessato a fare questa manifestazione di interesse si rivolge a un tecnico, presenta un progetto quasi definitivo e dice: su questo lotto voglio fare questo, rispettando tutto quanto dettato dal DM 1444, quindi assicurando standard urbanistici e dando tutto quanto previsto dalla normativa, quindi il 55% lo si destina ad ERS, il 10% lo si cede a titolo gratuito al Comune, la restante parte va come edilizia libera. Relativamente al discorso diritti di segreteria, che impropriamente chiami diritti di segreteria, perché quelli sono i diritti di istruttoria, i quali sono stati computati in 1.000 euro, che non ho computato io, in modo dirigenziale è stato stabilito tutto ciò, premesso che laddove si valuta un progetto, ma non guardandolo, credo che si debba fare uno studio e credo che sia doveroso inserire e mettere dei diritti di segreteria. Se consideri che per una Dia o per una semplice comunicazione di lavori ordinari si pagano 250 euro, credo che sia giustificato che l'ufficio abbia determinato in una misura di 1.000 euro quali diritti di istruttoria. Relativamente a quanto mi hai chiesto e dici: specificatamente l'Amministrazione in virtù di quelle 104 domande cosa fa? Quelle 104 domande non dico che sono state, uso una parola impropria, cestinate, ma sostanzialmente non hanno più motivo di esistere; oggi chi vuole fare manifestazione di interesse la deve fare in modo diverso, per come prevede il bando che è stato già dettato un mese e mezzo fa, credo, quindi prima dell'estate, e in virtù di queste convenzioni che oggi il Consiglio Comunale si accinge a valutare e, poi, probabilmente ad approvare. Quindi oggi con questa approvazione credo che si sia data un'intera delucidazione a chi vuole partecipare al bando, quindi a manifestazione d'interesse e di tutto quello che va incontro. Quindi credo che tutto il passaggio finale sia stato fatto tutto quanto. Grazie.

PRESIDENTE: La parola al Consigliere Russo.

CONSIGLIERE RUSSO: Ho capito, è stato chiaro, solo che magari in campagna elettorale posso dire qualcosa dal palco, poi, in Amministrazione posso farlo o non farlo e magari il Sindaco candidato, per esempio, dice una cosa esagerando, che, poi, in realtà non farà mai, ma il nostro impegno, però, le nostre dichiarazioni sono state fatte in Consiglio Comunale, sede istituzionale, quanto meno avremmo potuto cercare di mantenere o almeno avvisare, visto determinati cambiamenti, chi, cittadino, che adesso un po' forse si potrebbe sentire preso in giro..

Intervento fuori microfono.

CONSIGLIERE RUSSO: Ho capito, anche se è cambiata la legge, perché magari, poi, è cambiata la legge è cambiata la legge, però magari avere un'accortezza nei confronti dei nostri cittadini, perché se abbiamo la bontà di promettere e di cercare di promettere qualcosa all'interno del Consiglio Comunale, dovremmo, poi, anche mantenerlo, perché non è un palco, non stiamo parlando in piazza, ma stiamo parlando di una serie istituzionale! La Dia viene presentata su un progetto di fatto, vero e proprio, quello che tu hai detto è un progetto vero e proprio, però, mentre la Dia viene valutata anche dalla legge, noi approveremo, poi, con lo schema di convenzione, ammettiamo che le domande superano i 2.000 vani, superano la disponibilità di 2.000 vani, in realtà non so perché sono 345 alloggi, io mi sono fatto in media un calcolo di 4 vani per alloggio, dovrebbero essere quasi 500..

Intervento fuori microfono.

CONSIGLIERE RUSSO: Magari, poi, uno calcola 5 vani per alloggio, magari mi faccio un conto di 4 e, allora, invece di uscire 500, esce 345, non è questo il problema. Se le domande superano la disponibilità di alloggi, è il Consiglio Comunale che decide quale progetto va e quale non va! È l'interpretazione mia, più che di legge, è anche politica, perché voglio dire che in quell'area voglio creare questo, in un'altra area scelgo politicamente di non creare nulla e quindi escludo un cittadino, che magari ha interessato uno studio di geometri, li paga, paga anche i diritti, quindi questi 1.000 euro in più, senza avere la certezza. Se magari presento la Dia e tu non mi rispondi entro trenta giorni io posso iniziare i lavori, perché per tua mancanza io inizio perché non mi hai segnalato nulla, poi, se magari mi arriva la segnalazione dopo ti posso fare causa, qui, invece, non c'è nulla! Presento a scatola vuota, a box chiuso dei progetti, che comunque credo, noi paghiamo i nostri geometri per il lavoro che fanno, dato che il progetto, poi, definitivo dovrebbe essere valutato dopo la votazione in Consiglio, a meno che non si fa un conto che le domande

pervenute siano meno dei vani da costruire, perché, allora, se le domande sono meno 1.000 euro li pagano tutti e vanno tutti dentro, ma qui se c'è la valutazione da parte nostra, che può essere politica sul dove fare o non fare gli alloggi, perché?

Intervento fuori microfono.

CONSIGLIERE RUSSO: A fondo perduto per il Comune di Sant'Antimo? Visto che questo Comune poco tutela i cittadini, almeno per le ultime votazioni!

PRESIDENTE: Consigliere Ceparano, hai parlato due volte e hai fatto anche la dichiarazione di voto, altrimenti non la finiamo più!

CONSIGLIERE CEPARANO: Io ho fatto una domanda prima, visto che non ho avuto una risposta, perché giustamente il dirigente non sapeva che si doveva intervenire in questo, riallacciandomi al discorso di Russo, non è che il giudizio, il criterio si stabilisce dopo la domanda; "insindacabile giudizio" io questo non riesco a capire, arrivano 5.000 domande, in base alle domande che io preferisco, la legge la definisce mero gradimento che è illegale!

ING. VALENTINO: Consigliere, ma lei si è letto il bando? Perché non mi sembra! Se lei legge il bando, vede che c'è una graduatoria di punteggi, poi, la graduatoria viene data all'organo amministrativo, il quale può dire no o sì.

CONSIGLIERE CEPARANO: Io il criterio lo voglio sapere prima! Sto parlando di criterio, come sto parlando dei calcoli per il quale l'Amministrazione ha deciso perché l'area 167 sì o l'area 167 no! Non devo andare a vedere la legge, me lo deve dire l'Amministrazione!

ING. VALENTINO: I dati sono stati riportati in una delibera di Consiglio Comunale e sono nella delibera di Consiglio Comunale del febbraio 2010. Questo lei lo doveva chiedere all'epoca!

CONSIGLIERE CEPARANO: Presidente, lo voglio sapere adesso in Consiglio Comunale, sto parlando in Consiglio Comunale e sto facendo una domanda all'Amministrazione, l'Amministrazione ha chiesto che lei mi doveva rispondere, uno mi deve rispondere! Grazie.

PRESIDENTE: La parola all'Assessore Castiglione.

ASSESSORE CASTIGLIONE: Volevo rispondere prima al Consigliere Russo, che ha fatto due domande e credo che sia doveroso rispondere. La Dia va fatta certamente rispetto a quanto previsto dalla legge, ma anche quella che è la manifestazione d'interesse va fatta rispetto a quanto previsto dalla legge, la legge piano casa funziona in deroga allo strumento urbanistico e rifacendosi al decreto

1444, che detta tutto quello che comunque serve ad un progettista, le spiego: altezza, distanza, superficie impiegata, volumi realizzabili, impegno di persone o quanto meno ospitalità che questo agglomerato può dare a tutta quella che potrebbe essere la sommatoria delle unità che vanno a comprendere e soprattutto, rispetto a quanto è il carico delle unità in queste unità, detta anche che vengano rispettati, per verde, per parcheggi pubblici, per parcheggi privati, per opere di urbanizzazione secondaria 18 mq. ad abitante; l'Amministrazione in questo caso ha inteso 20, quindi ha detto "cementifichiamo di meno, diamo più verde e più possibilità di rispettare gli standard" e quindi il progettista sa come operare, fa il conteggio e procede. Seconda domanda: perché 340? Vado un po' a memoria su quello che ho letto e per quello che ricordiamo, c'erano circa 600 alloggi da realizzare per ERS, di domande già presenti all'ufficio casa, più l'incremento di una quota per giovani coppie, perché questa legge è fatta per disagio abitativo e giovani coppie; si era inteso, anche con una delibera fatta in questo Consiglio Comunale, di acquisire al patrimonio disponibile del Comune anche tutto quello che è il patrimonio abusivo; dalla provenienza del patrimonio abusivo poteva venire l'utilizzazione di queste case anche come ERS, si era fatto un conteggio rispetto a come erano gli abusi realizzati o tra quelli ultimati e quant'altro, presumibilmente, di circa il 30-35% di disponibilità di questo patrimonio di destinarlo ad ERS ; quindi in termini numerici andiamo a 35. Circa 150 potevano provenire da domande fatte, ai sensi del comma 5 dell'articolo 7, quindi ristrutturazione edilizia, cambio di destinazione, sarebbero i vecchi capannoni dismessi e quant'altro, quindi sono altri 150, sommati a quelli sono 180. 340 sono questi e, poi, gli altri 70 - 80 provenivano da cosa? Non ricordo.

ING. VALENTINO: Da una riduzione della 167.

CONSIGLIERE CASTIGLIONE: Quindi, il numero 340 è, poi, determinato da un tipo di ragionamento e sono sempre i 600 unità che si vanno a fare e che sono pari circa a 2200 vani, facendo una media di tre vani e mezzo per abitanti.

Intervento fuori microfono.

CONSIGLIERE CASTIGLIONE: No, noi abbiamo previsto un numero rispetto a quante domande abbiamo! Abbiamo detto ci sono tante domande, abbiamo fatto un conteggio reale, tra quelle domande deve corrispondere una unità e queste sono le 600 unità che si devono destinare ad ERS, non abbiamo fatto altro che questo!

CONSIGLIERE RUSSO: Avete destinato ad ERS 2.200 vani, quando in realtà dovevano essere 2.000?

CONSIGLIERE CASTIGLIONE: No!

CONSIGLIERE RUSSO: Perché nel conteggio hai contato 2.000.

CONSIGLIERE CASTIGLIONE: No, ho detto che il conteggio di vani può essere, presumibilmente, 2.2000.

CONSIGLIERE RUSSO: In realtà sarà 2.000!

CONSIGLIERE CASTIGLIONE: No, può essere anche 2.300, perché abbiamo domande di nuclei familiari 0, che sono giovani coppie, che possono prevedere due vani e mezzo, come abbiamo anche domande di nuclei familiari da 9, che possono avere cinque vani. Io ho fatto una media, niente di più e niente di meno!

CONSIGLIERE RUSSO: I requisiti?

CONSIGLIERE CASTIGLIONE: Quali, quelli che l'Amministrazione intende, poi, quando.. Un'altra risposta, ok. Io credo che l'ingegnere quando ha scritto il bando ha detto: "Visto e considerato che non è mia decisione, ma bensì è decisione dell'Amministrazione, al di là dell'organo, se è Consiglio Comunale o Giunta, lo dovete decidere voi. Io valuterò tutti i progetti che arriveranno e dirò: sicuramente questo è fattibile, perché rispetta tutto, questo non è fattibile o non è valutabile in un giudizio positivo, in quanto non rispetta gli standard". Sommato tutto quello che è valutabile..

Intervento fuori microfono.

CONSIGLIERE CASTIGLIONE: Premesso che uno dei criteri principali lo detta la legge del piano casa, è quello di non fare ghetti! Tu dici quali sono i criteri, se leggi la legge piano casa..

CONSIGLIERE CEPARANO: Io non ho detto se è giusto o sbagliato, io ho fatto una domanda!

CONSIGLIERE CASTIGLIONE: Rispettando la legge e te ne ricordo uno dettato dalla norma vigente, che dice: non scegliere o perpetrare zone per cui possa ghettizzare la cosa, quindi ipoteticamente già questo è un criterio! Scegliere un'area a nord, un'area a sud, un'area a est, un'area a ovest del nostro territorio, si fa riferimento alla legge vigente, punto!

CONSIGLIERE CEPARANO: Quindi non si sa, questo è uno, poi, dopo andremo a vedere!

CONSIGLIERE CASTIGLIONE: Certo!

PRESIDENTE: Si mette in votazione il sesto punto all'ordine del giorno.

CONSIGLIERE RUSSO: Presidente, non ho diritto a tre minuti per la dichiarazione di voto?

PRESIDENTE: No, Russo!

CONSIGLIERE RUSSO: Ma lo dice il regolamento!

PRESIDENTE: Hai parlato quattro volte!

CONSIGLIERE RUSSO: No, due!

PRESIDENTE: Si mette a votazione il sesto punto all'ordine del giorno. Favorevoli? Favorevoli: n. 18; Contrari? Contrari: n. 3. (Consiglieri: Ceparano, Mazzeo e Russo) Astenuti? Nessuno.

Discussione fuori microfono.

PRESIDENTE: Sono 18 favorevoli e 3 contrari. Procediamo all'appello!

Piemonte Francesco, Sindaco: presente;

Ceparano Carlo: presente;

Mariniello Immacolata: assente;

Viscardi Domenico: presente;

Di Lorenzo Francesco: presente;

Ferriero Leopoldo: presente;

Di Spirito Francesco: presente;

Pedata Ferdinando 1965: assente;

Di Donato Raffaele: presente;

Puca Raffaele: assente;

Petrone Gaetano: presente;

Grappa Raffaele: presente;

Esempio Francesco: assente;

Di Spirito Antimo: presente;

Morlando Francesco: presente;

Pedata Michele: presente;

Chiariello Santo: assente;

Angelino Massimiliano: presente;

Verrone Mario: assente;

Giaccio Giovanni: presente;

Marrone Raffaele: assente;

Di Giuseppe Pasquale: presente;

Cappuccio Nello: presente;

Petito Santo: presente;

Mazzeo Francesco: presente;

Russo Domenico Antonio Antimo: presente;

Di Lorenzo Luigi: assente;

Flagiello Francesco: assente;

Guarino Francesco: assente;

Pedata Ferdinando 1958: assente;

Ferrara Antonio: presente;

Presenti: n. 20;

La seduta è valida.

Si mette in votazione il sesto punto all'ordine del giorno. Favorevoli? n. 17 favorevoli. Contrari? Contrari: n. 3. Astenuti? Astenuti: Nessuno.

Il punto è approvato a maggioranza.

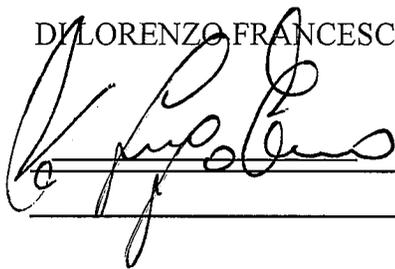
Escono dall'Aula i Consiglieri: Ceparano, Mazzeo e Russo.

Presenti: n. 17;

DELIBERA C.C. N. 36 DEL 29.09.2011

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

DI LORENZO FRANCESCO



IL SEGRETARIO GENERALE
(dott.ssa Patrizia Magnoni)

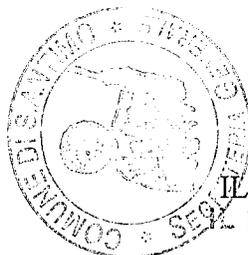


ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che copia della presente deliberazione viene pubblicata, ai sensi dell'art. 124 del D.Lgs 18.08.2000 n. 267, all'Albo Pretorio di questo Comune per 15 giorni consecutivi

dal..... **17 4 OTT 2011**

Li,..... **17 4 OTT 2011**



IL MESSO COMUNALE
(Messa Comunale)



IMMEDIATA ESEGUIBILITA'

Il presente atto è stato dichiarato immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs 267/2000

in data _____;

Li, _____

ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il _____, per la decorrenza del termine di dieci giorni dalla compiuta pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.lgs. 18 agosto 2000 n. 267;

Li, _____

IL SEGRETARIO COMUNALE
