

Comune di San Prisco

Provincia di Caserta

P.U.A. Piano Urbanistico Attuativo Residenziale Di Iniziativa Privata alla via Funara dell'ambito denominato " Funara nord-ovest "

COMMITTENTE: Fusco Francesco - Fusco Vittoria
Trombetta Rosa - Trombetta Vincenzo
Fusco Giovanna - D'Angelo Domenico

ELABORATO			LIVELLO PROGETTO		
SCHEMA CONVENZIONE			PROGETTO DEFINITIVO		
			PROGETTO URBANISTICO		
REVISIONE	DATA	DESCRIZIONE	REDATTO	SCALA	TAVOLA N.
01	Giugno 2018				D.06
02			DATA	FILE	
03			GIUGNO 2018		
STUDIO DI ARCHITETTURA NARDIELLO arch. Sebastiano Nardiello			STUDIO TECNICO MONACO dott. geom. Monaco Francesco		
STUDIO DI ARCHITETTURA NARDIELLO www.nardiellopartners.it 81055 via Pezzella 14 Santa Maria Capua Vetere (CE) tel.- fax 0823/848702			STUDIO TECNICO MONACO 81054 via Michele Monaco 142 San Prisco (CE) tel.- fax 0823/810079		

SCHEMA DI CONVENZIONE TIPO
per comparti ad iniziativa privata maggioritaria

disciplinante i rapporti tra il Comune di San Prisco ed i sig.ri Trombetta Rosa, Trombetta Vincenzo, Fusco Francesco, Fusco Vittoria, Fusco Giovanna, D'Angelo Domenico, quali soggetti attuatori del Piano Urbanistico Attuativo relativo all'area sita in San Prisco, coincidente con il Comparto di PUC ricadente nella zona C 2.1

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

TRA

1) il Sig., nato a il, Sindaco pro tempore del Comune di San Prisco, il quale agisce e stipula in forza dei poteri derivanti dall'art. 107 T.U. 18 agosto 2000 n. 267 e successive modifiche e integrazioni e dall'art.95 dello Statuto di tale Comune, domiciliato per la carica presso la Casa Comunale e qui rappresentante del Comune di San Prisco, che dichiara di agire unicamente in nome e per conto e nell'interesse dell'Ente rappresentato né altrimenti. Lo stesso nel prosieguo del presente atto sarà nominato per brevità "Comune". C.F.....P.I.;

2.0) **Soggetti attuatori** del piano di lottizzazione i proprietari dei fondi censiti al C.T. di San Prisco al Foglio 5 p.IIa 43.

- a. **Trombetta Rosa** nata a Padova (PD) il 08.01.1960 – C.F. TRM RSO60A48G224X residente in san Prisco viale Trieste civico n. 59;
- b. **Trombetta Vincenzo** nato a Santa Maria Capua Vetere (CE) il 18.04.1970 - C.F. TRMVCN70D18I234B, residente in San Prisco al viale Trieste civico n.15;

2.1) **Soggetti attuatori** del piano di lottizzazione i proprietari del fondo censito al C.T. di San Prisco al Foglio 5 p.IIa 35 e 85.

- c. **Fusco Francesco** nato a San Prisco (CE) il 03.02.1966 – C.F. FSCFNC66B03I131Y, residente in San Prisco alla via Siena n. 11 ;
- d. **Fusco Vittoria** nata a San Prisco (CE) il 04.11.1970 - C.F. FSCVTR70S44I131L, residente in San Prisco alla via M. DI Marcello n.27

2.2) **Soggetto attuatore** del piano di lottizzazione il proprietario del fondo censito al C.T. di San Prisco al Foglio 5 p.IIa 86.

- e. **Fusco Giovanna**, nata a San Prisco il 17.04.1972 (CE) , C.F. FSCGNN72D57I131E , coniugata in regime di comunione dei beni con **D'Angelo Domenico** nato a San Prisco (CE) il 23.03.1962 - C.F. DNGDNC62C23I131Y, entrambi residenti in San Prisco alla via Madonne delle Grazie n.11;

-
Nel prosieguo detta parte, per brevità, sarà denominata "soggetto attuatore"

PREMESSO

- che i Soggetti attuatori dichiarano di essersi costituiti con le modalità e finalità contenute negli atti richiamati in epigrafe, nel rispetto delle condizioni previste dalla vigente normativa regionale;
- che detta circostanza è comprovata dalla dichiarazione riportata nella Tavola D.03;
- che detto raffronto evidenzia che il Soggetto attuatore rappresenta, in virtù dell'elenco dei titoli di

proprietà, previamente esibiti e verificati dall' Ufficiale rogante, vantati dai consorziati una quota pari al 100% del complessivo valore imponibile, accertato ai fini dell'imposta comunale, degli immobili ricadenti nel comparto, percentuale maggiore (o pari) a quella prevista dall'art.27 della L.R. 16/2004;

- che i predetti immobili rappresentano anche il 100 % delle quote edificatorie complessive attribuite al comparto dagli indici di trasformazione edilizia previsti dal PUC e dal PUA (come da Tabella dei diritti edificatori Tavola D.03), percentuale maggiore a quella prevista dall'art.34 della L.R.C. 16/2004;
- che, pertanto, i Soggetti attuatori, anche considerato che il presente PUA prevede un unico comparto attuativo, è abilitato a procedere all'attuazione del comparto ;
- che gli immobili rappresentati dal soggetto attuatore hanno una superficie territoriale del comparto edificatorio di **14.839,00 mq.**, riportata in Catasto Terreni di San Prisco con i seguenti dati:
 - Censito in NCT
 - foglio 5 part.43, sup. 6390
 - foglio 5 part.86, sup. 1722
 - foglio 5 part.35 , sup. 5005
 - foglio 5 part.85, sup. 1722

- che la Giunta Municipale con atto n°..... del..... ha adottato il Piano Attuativo denominato "Mezzo Orto" facente parte del surrichiamato Comparto Edificatorio, costituito dai seguenti elaborati grafici e descrittivi:

P.U.A. Piano Urbanistico Attuativo residenziale di iniziativa privata alla via Funara dell'ambito denominato "Funara nord-ovest"

ELENCO ELABORATI			
CODICE	N. D.	TITOLO	RAPP.

	E	ELABORATI GENERALI	
EG0001	D.01	RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA	-
EG0002	D.02	TITOLARITA' DEI SOGGETTI ATTUATORI	-
EG0003	D.03	VERIFICA ART. 27-34 DELLA L.R. 16/2004 (DICHIARAZIONE)	-
EG0004	D.04	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO - OPERE DI URBANIZZAZIONE -	-
EG0005	D.05	ELENZO PREZZI - OPERE DI URBANIZZAZIONE -	-
EG0006	D.06	SCHEMA CONVENZIONE	-

	P.U.A.	PROGETTO URBANISTICO	
PU.PUA01	PUA.01	FOTOPIANI CON INDICAZIONI DEI LIMITI DI PROPRIETA' , PLANIMETRIA CATASTALE, ESTRATTO PUC DELLA ZONA	-
PU.PUA02	PUA.02	ESTRATTO DI MAPPA , VISURE CATASTALI E STRALCIO PLANIMETRICO	-
PU.PUA03	PUA.03	RILIEVO FOTOGRAFICO DELLA ZONA	-
PU.PUA04	PUA.04	RILIEVO TOPOGRAFICO E ALTIMETRICO	-
PU.PUA05	PUA.05	TRASPOSIZIONE DEL PUC SU RILIEVO TOPOGRAFICO	-
PU.PUA06	PUA.06	RILIEVO DELLE RETI TECNOLOGICHE ESISTENTI	-
PU.PUA07	PUA.07	INSERIMENTO NEL CONTESTO DELLA PROPOSTA PROGETTUALE	-
PU.PUA08	PUA.08	PLANIMETRIA DI PROGETTO DEL COMPARTO	-
PU.PUA09	PUA.09	PLANIMETRIA DI PROGETTO DEL COMPARTO QUOTATA	-
PU.PUA10	PUA.10	PLANOVOLUMETRICO NON PRESCRITTIVO	-
PU.PUA11	PUA.11	PLANIMETRIA STANDARD URBANISTICI DELLE AREE DA CEDERE AL COMUNE	-
PU.PUA12	PUA.12	PLANIMETRIA DELLE AREE DA ESPROPRIARE DA PUC	-

	P.U.A.OU	OPERE DI URBANIZZAZIONE	
UO.PUA.01	PUA.OU.01	PLANIMETRIA STRADE DI PROGETTO	-
UO.PUA.02	PUA.OU.02	PLANIMETRIA SEGNALETICA E VIABILITA	-
UO.PUA.03	PUA.OU.03	PLANIMETRIA DELLA RETE FOGNARIA	-
UO.PUA.04	PUA.OU.04	PLANIMETRIA DELLA RETE IDRICA-GAS	-
UO.PUA.05	PUA.OU.05	PLANIMETRIA DELLA RETE ENEL-TELECOM	-
UO.PUA.06	PUA.OU.06	PLANIMETRIA DI PROGETTO ILLUMINAZIONE PUBBLICA	-

- che la Giunta Municipale con lo stesso atto ha determinato il controvalore degli immobili da acquisire;
- che il PUA adottato è stato trasmesso alla Provincia per eventuali osservazioni ed è stato depositato presso la Casa comunale per trenta giorni. Del deposito è stata data notizia su due quotidiani a diffusione regionale;
- che è stato garantito il rispetto degli strumenti di partecipazione procedimentale stabiliti dalla normativa vigente in quanto
- che la Giunta Municipale, esaminate le osservazioni e/o le opposizioni formulate, con delibera

n°.....del.....ha approvato il PUA dando espressamente atto della sua conformità al PUC;

- che con decreto sindacale n°.....del..... il PUA approvato è stato pubblicato sul bollettino ufficiale della regione Campania n°..... del.....ed è entrato in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione;
- che il PUA ha/non ha comportato la modifica degli Atti di Programmazione degli interventi.

Tutto quanto innanzi premesso, fra le parti come innanzi costituite, liberamente e senza riserva alcuna

si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1

Valore della premessa

La premessa, in una con gli atti in essa richiamati, forma parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Inoltre, per l'affidamento e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione, si intende richiamato quanto previsto dal vigente Regolamento Comunale per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

ART. 2

Oggetto della convenzione

Il Soggetto attuatore, come in premessa costituito e rappresentato, in attuazione del PUA, come innanzi specificato, espressamente e senza alcuna riserva nei confronti del Comune di San Prisco che accetta, si obbliga irrevocabilmente con la sottoscrizione del presente contratto:

- a) ad attuare gli interventi di trasformazione edilizia previsti dal PUA, in conformità ai diritti edificatori e destinazioni d'uso previsti ;
- b) a corrispondere il contributo dovuto ex art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, salvo la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria a scomputo parziale e/o totale, secondo quanto disposto e descritto nelle presente Convenzione;
- c) a realizzare a suo totale onere e spese le opere di urbanizzazione, salvo quanto disposto e descritto nelle presente Convenzione, e gli allacciamenti;
- d) a cedere gratuitamente le aree da destinare a pubblici servizi, come indicate dal PUA, con le modalità meglio di seguito specificate.

ART. 3

Destinazione urbanistica e norme edilizie

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

- | | |
|--|--------------|
| • superficie territoriale del Comparto | 14.884,00mq |
| • superficie fondiaria | 9.329,58 mq |
| • volume residenziale | 13.025,10 mc |
| • volume direzionale-commerciale | 8.288,70 mc |
| • Indice fondiario | 1,52 mc/mq |
| • Parcheggi pertinenziali | 1/10 mq/mc |
| • H max | 15,00 m |
| • Distanza minima tra fabbricati in rapporto all'altezza | 100% h |
| • Distanza minima tra fabbricati Assoluto | 10,00 m |
| • Distanza minima dai confini in rapporto all'altezza | 50% h |
| • Distanza minima dai confini Assoluto | 5,00 m |
| • Indice di piantumazione | 1/10 n/mc |

• Abitanti insediati	n. 130
• standard a verde attrezzato	1.101,21 mq
• standard a parcheggio	489,22 mq
• standard istruzione e standard interesse collettivo	924,44 mq.

ART. 4

Norme e vincoli edilizi

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

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

Le destinazioni funzionali che il PUA imprime agli edifici ed immobili privati non potranno essere mutate per almeno dieci anni decorrenti dalla data di rilascio dei relativi certificati di agibilità, stabilendo espressamente che i mutamenti di destinazione funzionale non autorizzati comporteranno l'applicazione delle sanzioni di cui agli artt.31 e seguenti del D.L.vo n° 380.

ART.5

Rete stradale

Il Soggetto attuatore si impegna a provvedere, a propria cura e spese, alla realizzazione della rete stradale prevista nel PUA, di cui al progetto preliminare, redatto a sue spese, approvato dal Comune ed agli atti del PUA.

ART.6

Impianti per l'acqua potabile e per la rete antincendio

Il Soggetto attuatore si impegna a provvedere, a propria cura e spese, alla realizzazione della rete di adduzione dell'acqua all'intera area ed alla rete distributiva interna, nonché agli allacciamenti alla rete pubblica, di cui al progetto preliminare, redatto, a sue spese, d'intesa con la Società di gestione, approvato dal Comune ed agli atti del PUA.

ART. 7

Fognatura

Il Soggetto attuatore si impegna a provvedere, a propria cura e spese, alla realizzazione della rete fognaria, comprese le opere occorrenti di allaccio alla rete pubblica, di cui al progetto preliminare, redatto a sue spese, approvato dal Comune ed agli atti del PUA

ART. 8

Impianti del gas

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

ART.9

Impianti di energia elettrica e pubblica illuminazione

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

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

ART.10

Rete telefonica

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

ART.11

Verde attrezzato

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

ART.12

Parcheggi Pubblici

Il Soggetto attuatore si impegna a provvedere a propria cura e spese alla realizzazione dei parcheggi pubblici di cui al progetto preliminare, redatto a sue spese, approvato dal Comune ed agli atti del PUA.

ART.13

Opere di Urbanizzazione Primaria ed Allacciamenti

Il Soggetto attuatore, si obbliga a redigere i progetti esecutivi e a realizzare le opere di urbanizzazione primaria di cui ai precedenti articoli da 5 a 12 nonché a realizzare gli allacciamenti di tutte le reti da collegarsi ai pubblici servizi esistenti. Si dà atto che la esecuzione delle opere in argomento verrà effettuata a scembo del 50% dell'intero contributo dovuto per oneri di urbanizzazione calcolato in via presuntiva in €ed in via definitiva all'atto del rilascio dei titoli abilitanti con l'applicazione dei costi in quel momento vigenti. A fronte dell'importo di cui sopra verranno fatte realizzare dal Soggetto attuatore opere di urbanizzazione primaria ed allacciamenti per un importo complessivo di € , calcolato in questa fase in via presuntiva, risultante dal progetto preliminare agli atti del PUA ed in via definitiva quale risulterà dai computi metrici estimativi facenti parte dei progetti esecutivi. Tale importo risulta essere superiore a quello determinato in base all'applicazione delle tabelle parametriche vigenti per il calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria ed allacciamenti, pertanto, nulla è dovuto al Comune circa il versamento di tale parte di contributo da parte del Soggetto attuatore cui compete, comunque, la completa realizzazione a sua cura e spese delle opere suddette, anche qualora lo sviluppo dei progetti esecutivi comporti un incremento del costo complessivo come sopra determinato.

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

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

ART.14

Affidamento ed esecuzione opere

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sarà applicata la normativa di legge vigente al momento della sottoscrizione della presente Convenzione, nonché quanto previsto dal vigente Regolamento Comunale per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scembo degli oneri di urbanizzazione. I soggetti attuatori in sede di provvedimento di adozione/approvazione del PUA e quindi di sottoscrizione della Convenzione

provvederanno alla stesura dei progetti esecutivi delle opere, esonerando l'amministrazione comunale da qualsiasi onere.

Le ditte esecutrici dei lavori devono comunque possedere i requisiti per la realizzazione di lavori pubblici in relazione all'importo delle opere da eseguire secondo quanto previsto dal D.Lgs. n.163/06 e smi;

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

ART.15

Progettazioni, verifiche e validazioni, collaudi delle opere di urbanizzazione

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

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

Andranno individuati secondo le vigenti norme uno o più professionisti incaricati del collaudo in corso d'opera e finale.

Le opere verranno collaudate entro sessanta giorni dalla ultimazione dei lavori.

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

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

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

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

ART.16

Cessione delle aree

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

- a. a trasferire o far conseguire il trasferimento al Comune gratuitamente delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ed aventi una superficie complessiva di mq.

ART.17

Scomputo oneri di urbanizzazione

La quota di contributo di cui all'art.16 del T.U. 380/2001, relativa agli oneri di urbanizzazione è di presuntivi EURO....., che può essere scomputata come per legge, fatta salva la quota definitiva di contributo per oneri determinata in sede di rilascio dei titoli abilitanti.

Il Soggetto attuatore si impegna, altresì, ad elaborare il progetto ed il computo metrico delle opere di urbanizzazione sulla base del Prezzario delle Opere Pubbliche della Regione Campania vigente al momento del rilascio dei titoli abilitanti.

L'affidamento dei lavori di realizzazione delle opere d'urbanizzazione ad eventuale scomputo degli oneri ex art. 16 D.P.R. 380/2001 avverrà nel rispetto delle procedure previste Regolamento Comunale per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

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

ART.18

Tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione

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

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

Si stabilisce fin da ora che il Comune non procederà al rilascio del certificato di agibilità relativo ai singoli edifici privati finché non si sarà proceduto al formale trasferimento delle aree e delle opere relative agli interventi pubblici connessi, previsti nella presente convenzione e articolati anche per lotti funzionali come previsto nel cronoprogramma dei lavori.

ART.19

Termini massimi di esecuzione e cessione

Il Soggetto attuatore, fermo restando il rispetto dei termini per l'esecuzione di cui al precedente art.17, assume altresì la obbligazione di completare e rendere agibili le opere di urbanizzazione con relativa cessione e consegna di opere, impianti ed aree, nel termine massimo di cinque anni a decorrere dalla data di stipula della presente convenzione, fermo restando la validità del PUA fissata in dieci anni.

ART.20

Modalità delle cessioni delle opere e degli impianti

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

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

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

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

ART.21

Trasferimento delle aree ed adesione alla convenzione

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

“L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza e si obbliga a rispettare tutte le clausole contenute nella convenzione stipulata con il Comune di San Prisco in data _____ e trascritta il _____, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali, dando atto che la stessa convenzione è relativa all'attuazione del PUA denominato “Funara nord-ovest”.

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

ART.22

Inadempienze

In caso di inadempienza da parte del Soggetto attuatore di una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, il Comune, previa messa in mora, con assegnazione di un termine ad adempiere di giorni 60 (sessanta) adotterà tutti i provvedimenti sanzionatori finalizzati alla puntuale e perfetta esecuzione della presente convenzione ivi compresi la sospensione dell'esecuzione dei lavori e dei permessi di costruire o altro titolo abilitante, e potrà relativamente alle opere pubbliche

o di interesse pubblico procedere d'ufficio in danno del Soggetto attuatore inadempiente previo formale preavviso di giorni 30 (trenta) ai fini della presa di possesso delle aree e prosecuzione dei lavori.

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

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

ART.23

Garanzie

A garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti, con la presente convenzione viene dal soggetto attuatore prestata al Comune ed in suo favore fideiussione n.del rilasciata da, quale primaria compagnia o istituto di credito a tanto autorizzato, per l'importo diEuro, di cui €pari al costo delle opere di urbanizzazione primaria ed allacciamenti, €.....pari al valore di mercato delle aree per opere di urbanizzazione primaria e allacciamenti, €.....pari al valore di mercato delle aree per opere di urbanizzazione secondaria all'interno dell'AT ed €.....pari al valore di mercato delle aree per opere di urbanizzazione secondaria all'esterno dell'AT, €..... pari al controvalore determinato dall'ufficio per acquisizione immobili, salvo l'effettivo deposito delle somme ai sensi dell'art.34 della Legge Regione Campania n.16/2004.

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

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

ART.24

Spese

Le spese comunque derivanti per rogiti registrazioni e quant'altro, nessuna esclusa, in conseguenza della stipula della presente convenzione saranno a carico del soggetto attuatore.

I compensi e spese varie, compresi gli oneri tributari per il rilascio delle fideiussioni di cui ai precedenti articoli sono a carico del soggetto attuatore.

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

ART.25

Procedure acquisitive

Ai sensi degli artt. 34 e 35 della Legge Regionale n° 16/2004 e dell'art.36 del T.U. 327/01 il soggetto attuatore è abilitato, rendendosene promotore, all'attivazione delle procedure espropriative eventualmente occorrenti nei confronti dei proprietari dissenzienti e/o inerti, con esplicito rinvio a quanto previsto dall'art.34 della Legge Regione Campania n.16/2004 e delle Norme Tecniche di Attuazione del PUC.

Il Comune delega il Soggetto attuatore, che accetta assumendosene ogni obbligo di diligenza e senza diritto a corrispettivo alcuno, al compimento delle attività materiali, di ricerca e predisposizione documentale, anche tecnica, relative alle procedure espropriative, relative all'acquisizione degli immobili di cui al particellare allegato al PUA ferme restando la titolarità e l'esercizio dei poteri espropriativi in capo al Comune.

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

Nel caso di inerzia o mero ritardo del Comune nell'adempimento delle suddette obbligazioni, stante la correlazione tra procedure espropriative e termine di ultimazione lavori, i termini fissati nei titoli abilitanti si intenderanno sospesi.

La disposizione di cui al precedente comma si applica, altresì, nell'ipotesi in cui la procedura espropriativa non sia completata nei termini, per fatti diversi dall'inadempimento del Comune, verificatisi nel corso delle procedure e non imputabili al Soggetto attuatore.

Al fine di dare attuazione al PUA in tempi celeri, il Comune provvederà al rilascio dei titoli abilitanti relativi agli edifici privati per una quota non superiore ai diritti edificatori posseduti dal Soggetto Attuatore sempre a fronte di opere di urbanizzazione e standard adeguati all'intervento da consentire, fermo restando le garanzie fidejussorie prestate per tutte le opere pubbliche previste dal PUA di cui al precedente art. 22 nonché il deposito da parte del Soggetto attuatore delle somme pari al controvalore degli immobili da acquisire; in alternativa al deposito delle somme, e dopo che le stesse siano state rifiutate (o non si sia avuto riscontro nei termini di legge) da parte delle proprietà non aderenti, potrà prodursi polizza fideiussoria di pari importo e con le stesse caratteristiche di cui all'art.22, accompagnata da specifica dichiarazione del Soggetto Attuatore di obbligo al rispetto di quanto previsto dal cronoprogramma circa il momento di attivazione degli espropri; al momento previsto dal cronoprogramma per la attivazione degli espropri, dovrà effettuarsi il deposito delle somme presso la tesoreria comunale, pena la immediata escussione della polizza da parte del Comune.

Trattandosi di espropriazione nell'interesse del soggetto privato attuatore, quest'ultimo si obbliga a tenere indenne il Comune da ogni spesa ed onere economico, anche di tipo risarcitorio, connesso al procedimento espropriativo e derivante da pronunzie giurisdizionali o da altra causa. Il soggetto privato attuatore si obbliga, altresì, a sollevare il Comune da ogni responsabilità qualora per qualsiasi motivo non dovesse pervenirsi alla definizione del procedimento ed alla sua attuazione per annullamento, in toto o parziale, in sede giurisdizionale o per altre cause.

Richiesto io ho ricevuto il presente atto redatto su facciatee righe....., fin qui di carta da rendere legale alla contestuale presenza delle parti le quali avutene lettura e trovato conforme alla loro volontà lo sottoscrivono a margine.

Il Comune

Il Soggetto Attuatore

L'Ufficiale Rogante

Le parti dichiarano, ai sensi e per gli effetti dell'art.1341 cc. di approvare espressamente le disposizioni contenute nei precedenti articoli 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 22, 23 e 26.

L'Ufficiale Rogante

Il Comune

Il Soggetto Attuatore