

SCHEMA DI CONVENZIONE

Per l'attuazione di un Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), ad iniziativa privata, ai fini della trasformazione dell'area denominata "Sub Ambito 4 - Scheda n. 4" del Comune di Eboli.

L'anno duemila_____, il giorno _____ del mese di _____, in Eboli, presso la Casa Comunale, innanzi a me Dr. _____, senza l'intervento dei testimoni per avervi le parti d'accordo tra loro e con il mio consenso rinunziato, sono presenti:

il Sig. _____, nato a _____ il _____, Funzionario del Comune di Eboli, a ciò autorizzato con delibera di G.C. n. _____ del _____ (allegata sub A), domiciliato per la carica presso la Casa Comunale e qui rappresentante del Comune di Eboli, che dichiara di agire unicamente in nome e per conto e nell'interesse dell'Ente rappresentato. Lo stesso nel prosieguo del presente atto sarà nominato per brevità anche Comune.
C.F. _____ P.I. _____;

da una parte

la Società ____ con sede in _____ alla via _____,
P.I. _____ in persona del legale rappresentante p.t.
sig.r _____, nata a _____ il _____._____, domiciliato per la carica presso la sede sociale;

(d'ora in poi anche "Soggetto Attuatore")

dall'altra

PREMESSO CHE

in data _____, con nota assunta al prot. _____, la società _____, proprietaria (di parte) dell'area relativa al "Sub ambito 4 -

Scheda n. 4", avendo interesse alla realizzazione di un complesso residenziale e commerciale, hanno presentato al Comune di Eboli una proposta di Piano Attuativo (di seguito PUA), ai sensi dell'art. 27 della L.R.C. n. 16/2004;

la Società risultava, infatti, proprietaria di un'area che si estende a nord-est del Comune di Eboli e, in particolare:

foglio 10, part. 661 di 8234,00 mq

foglio 10, part. 662 di 206,00 mq

foglio 10, part. 663 di 5546,00 mq

foglio 10, part. 665 di 180,00 mq

della superficie complessiva di mq. 14.166 ricompresa nella zona omogenea "B^b di completamento - Sub ambito 4 - località Sant'Andrea" del vigente P.R.G., di più ampia consistenza, di cui essa rappresenta il 92,29% la cui edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di apposito PUA, ai sensi dell'art. 27 della L.R.C. n. 16/2004;

in seguito all'istruttoria effettuata dai competenti Uffici Comunali, la proposta di PUA è risultata ammissibile ai sensi della normativa richiamata, nonché conforme agli indirizzi ed alla disciplina di cui alle vigenti N.T.A. del Comune di Eboli;

il PUA è stato adottato con deliberazione di G.C. n. _____ del _____;

in esito agli adempimenti di cui all'art. 10 del Regolamento Regionale n. 5 del 04.08.2011, la G.C., con delibera n. __ del _____., ha esaminato le osservazioni e disposto la definitiva approvazione del PUA;

in data __.__.__. il PUA è stato pubblicato sul BURC n. __, ai sensi dell'art. 10 - comma 6 del predetto Regolamento Regionale, divenendo vigente il giorno successivo;

ai sensi dell'art. 33 comma 4 della vigente L.R.C. n. 16/2004, in data __.__.__, giusta determinazione n. _____, le quote edificatorie assegnate al PUA dal PRG sono state ripartite fra tutti i proprietari degli immobili inclusi nel PUA, come stabilito all'art. 12 comma 7 dell'art. 12 del Regolamento Regionale n. 5/2011;

- L'attuazione del PUA, prevista in lotti funzionali, è disciplinata dall'art. 12 del vigente regolamento n. 5/2011 di attuazione per il governo del territorio, in virtù del quale ciascun comparto può essere attuato dai proprietari dei relativi immobili che lo costituiscono);

in particolare, ai sensi del comma 13 del citato art. 12 del regolamento, i detentori della maggioranza assoluta delle quote edificatorie complessive attribuite a ciascun comparto edificatorio, possono procedere alla sua attuazione anche in caso di rifiuto dei rimanenti proprietari;

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

si conviene e stipula quanto segue

***** *****

CAPO I – Premessa ed oggetto

***** *****

Articolo 1. Premessa ed allegati

La premessa costituisce parte integrante e sostanziale della presente convenzione in uno ai seguenti allegati:

Relazioni:

- Rt “Relazione tecnica”
- Rg “Studio preliminare di fattibilità geologica”
- Rg bis “Relazione tecnica idrologica–idraulica–idrogeologica”
- Rs “Relazione di previsione della spesa”
- NTA “Norme tecniche di attuazione”
- Sc “Schema di convenzione”
- Verifica di assoggettabilità alla VAS
- Titoli di proprietà

Tavole descrittive dello stato di fatto:

- Tav.1 “Inquadramento Urbanistico”
- Tav.1Bis “Inquadramento Urbanistico”
- Tav.2 “Delimitazione perimetro”
- Tav.3 “Rilievo Piano–altimetrico”
- Tav. 4 “Documentazione fotografica”

Tavole illustrative dell’ipotesi di progetto:

- Tav.P5 “Nuove destinazioni d’uso”
- Tav.P6Bis “Viabilità – standards”
- Tav.P7 “Opere di urbanizzazione primaria e secondaria – Rete idrica, Rete Fognaria, Rete Gas”
- Tav.P7Bis “Opere di urbanizzazione primaria e secondaria – Rete Elettrica, Rete Illuminazione pubblica, Rete telefonica”
- Tav.P8 “Profili altimetrici
- Tav.P9 “Unità minime d’intervento”
- Tav. P10 “Edifici pubblici e privati di pregio”
- Tav. P11 “Stralci funzionali”

- Tav. P12 “Plano–volumetrico – Tipologie costruttive”
- Tav. P13 “Dettagli costruttivi”

Articolo 2. Oggetto

La presente convenzione ha per oggetto la disciplina degli adempimenti per l'attuazione del PUA relativo al Sub ambito 4 disciplinato dalla scheda n. 4 Parte III del vigente P.R.G..

L'area interessata si estende tra Via Francesco del Grosso E Via Polidoro Paparo del Comune di Eboli, ha superficie complessiva di mq 15350, ricompresa in zona omogenea “B_b di completamento – Sub ambito 4 – località Sant’Andrea” del vigente P.R.G..

Il progetto del PUA prevede la realizzazione di un complesso residenziale e connesse attività commerciali e parte della nuova viabilità, indicata negli elaborati come Strada di progetto di superficie fondiaria complessiva pari a 1939 mq circa, per la quale vi è obbligo di realizzazione e cessione gratuita al Comune, atteso che tale opera costituisce opera di urbanizzazione primaria assolutamente indispensabile alla piena funzionalità dell'insediamento di nuovo impianto.

Il PUA è articolato in n. 4 lotti di intervento, individuati nella tavola 11 e così composti:

a – lotto 1

- superficie territoriale di 8250,00 mq circa, in cui sono previsti: area verde attrezzata, parcheggi pubblici, strada secondo assetto urbanistico, blocco

edificatorio misto sociale/commerciale. A questo lotto è attribuita la seguente capacità edificatoria:

- Superficie Lorda di Pavimento residenziale sociale per complessivi 1080,00 mq (di cui 932,4 mq da PRG e 147,60 mq da Piano casa che garantirà la quota da destinare ad edilizia residenziale sociale (ERS) prevista in cessione al Comune ex art. 7 comma 2 del vigente Piano Casa LR 19/09);
- Superficie Lorda di Pavimento non residenziale per complessivi 540,00 mq;
- aree a standard, per una superficie complessiva pari a mq 3832,00, destinate a verde pubblico attrezzato per mq 2866,00 e a parcheggio pubblico per 966,00 mq.
- area di sedime della nuova viabilità indicata negli elaborati come Tav. 6, per una consistenza di 1939,00 mq, atteso che la realizzazione vera e propria della strada è posta a carico dell'attuatore del PUA sub-ambito 4;

b- lotto 2

- superficie territoriale di 1730,00 mq circa, in cui sono previsti 3 fabbricati, destinati a residenziale privato; a questo lotto è attribuita la seguente capacità edificatoria:

- Superficie Lorda di Pavimento residenziale per complessivi 780 mq (di cui 27,60 mq da PRG e 752,40 da Piano casa);

c – lotto 3

- superficie fondiaria di 3236,00 mq circa, in cui sono previsti 6 fabbricati, destinati a residenziale privata; a questo lotto è attribuita la seguente capacità edificatoria:
 - superficie Lorda di Pavimento residenziale privata per complessivi 1100 mq;

d – lotto 4

- superficie fondiaria di 2134,00 mq circa, in cui sono previsti 3 fabbricati, destinati a residenziale privata; a questo lotto è attribuita la seguente capacità edificatoria:
 - superficie Lorda di Pavimento residenziale privata per complessivi 640 mq;

Le parti precisano e si danno atto che, fermo il previsto disegno urbanistico ed il dimensionamento urbanistico-edilizio, non costituisce variante al PUA la diversa dislocazione dei fabbricati nell'ambito del lotto e/o le diverse dimensioni dei singoli fabbricati previsti e/o la diversa distribuzione e/o dimensionamento delle singole destinazioni previste.

Il soggetto attuatore provvederà, ai sensi e per gli effetti della legge vigente legge regionale n. 16/2004, e del vigente regolamento regionale di attuazione n. 05/2011, ad eseguire

in nome e per conto del Comune a tutte le procedure dell'esproprio delle particelle di proprietà di privati, per l'attuazione del sub ambito 4 scheda 4.

Ai sensi e per gli effetti del DPR 327/2001 e s.m.i., fermo restando quanto riportato all'art. 6 comma 7 i cui provvedimenti saranno a firma del responsabile del settore esproprio.

Il soggetto attuatore del piano, quale promotore dell'espropriazione, si farà carico di tutte le spese, indennità e quant'altro occorrente, al fine della conclusione della procedura espropriativa, ai sensi e nel rispetto del DPR 327/2001 e s.m.i.

CAPO II – Realizzazione delle opere di urbanizzazione e dell'intervento edilizio privato

Articolo 3. Opere da realizzare

Il Soggetto attuatore, come in premessa costituito e rappresentato, si obbliga nei confronti del Comune di Eboli, che accetta:

- a** – ad attuare gli interventi di trasformazione edilizia previsti dal PUA volti alla realizzazione di un complesso residenziale con annesse attività commerciali;
- b** – a realizzare e cedere le opere di urbanizzazione ivi previste, in uno alla nuova viabilità, indicata negli elaborati

come 6 di superficie fondiaria complessiva pari a 5771 mq circa;

c - a corrispondere il contributo dovuto ex art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, salvo la realizzazione di opere a scomputo parziale e/o totale, in conformità a quanto previsto con la presente convenzione.

Il tutto con le modalità meglio di seguito specificate ed in conformità agli elaborati grafici e descrittivi meglio richiamati all'Articolo 1. che precede.

Articolo 4. Destinazione urbanistica e norme edilizie

Le parti precisano e si danno 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 = 15350mq

superficie fondiaria = 9579 mq

superficie standard = 3832 mq

distanza dai confini $\geq 5,00$ m

distanza dai fabbricati = 10,00 m oppure in aderenza

parcheggi privati (L. 122/1989): ≥ 10 mq / 100 mc

Articolo 5. Norme e vincoli edilizi

Per l'edificazione - ed eventuali varianti in corso d'opera - saranno osservate le norme e prescrizioni specificate nel PUA approvato.

I titoli abilitanti seguiranno le ordinarie disposizioni vigenti in materia, nel rispetto, altresì, di tempi, modalità e garanzie di cui ai successivi articoli.

Articolo 6. Edilizia Residenziale Sociale

Il Soggetto attuatore si impegna a realizzare, a propria cura e spese e nell'ambito delle superfici indicate al precedente art. 2, una quota pari a 147,60 mq di superficie lorda di pavimento da destinare ad edilizia residenziale sociale (ERS), in conformità agli elaborati grafici approvati nonché alla progettazione che verrà approvata in sede di rilascio dei singoli titoli edilizi.

La suddetta quota di ERS, prevista in applicazione dell'art. 7 comma 2 del vigente Piano Casa LR 19/09 (147,6 mq):

- è prevista nell'ambito del lotto 1;
- è oggetto di cessione gratuita al Comune;
- sarà realizzata entro il termine di efficacia del PUA.

Il Soggetto attuatore si impegna, altresì, a realizzare e a riservare una quota almeno pari al 40% degli alloggi previsti dalla scheda del PUA, dal PRG, all'edilizia sociale, con le modalità stabilite dall'art. 17 del vigente REC.

Articolo 7. Rete stradale

Il Soggetto attuatore si impegna a realizzare, a propria cura e spese, la rete stradale pubblica e privata prevista dal PUA in conformità e nei limiti degli elaborati grafici approvati nonché in conformità alla progettazione definitiva che verrà approvata in sede di rilascio dei singoli titoli edilizi.

Articolo 8. Impianti per l'acqua potabile e per la rete antincendio

Il Soggetto attuatore si impegna a realizzare, a propria cura e spese, la rete di adduzione dell'acqua all'area nonché la rete distributiva interna, in uno agli allacciamenti alla rete pubblica. Il tutto in conformità e nei limiti degli elaborati grafici approvati nonché in conformità alla progettazione definitiva che verrà approvata in sede di rilascio dei singoli titoli edilizi.

Articolo 9. Fognatura

Il Soggetto attuatore si impegna a realizzare, a propria cura e spese, la rete fognaria, comprese le opere occorrenti all'allaccio alla rete pubblica. Il tutto in conformità e nei limiti degli elaborati grafici approvati nonché in conformità alla progettazione definitiva che verrà approvata in sede di rilascio dei singoli titoli edilizi.

Articolo 10. Impianti del gas

Il Soggetto attuatore si impegna a realizzare, a propria cura e spese, la rete del gas, comprese le opere occorrenti all'allaccio alla rete pubblica. Il tutto in conformità e nei limiti degli elaborati grafici approvati nonché in conformità alla progettazione definitiva che verrà approvata in sede di rilascio dei singoli titoli edilizi.

Articolo 11. Impianti di energia elettrica e pubblica illuminazione

Il Soggetto attuatore si impegna a realizzare, a propria cura e spese, la rete elettrica, comprese le opere occorrenti all'allaccio

alla rete pubblica. Il tutto in conformità e nei limiti degli elaborati grafici approvati nonché in conformità alla progettazione definitiva che verrà approvata in sede di rilascio dei singoli titoli edilizi.

Articolo 12. Rete telefonica

Il Soggetto attuatore si impegna a realizzare, a propria cura e spese, la rete telefonica, comprese le opere occorrenti all'allaccio alla rete pubblica. Il tutto in conformità e nei limiti degli elaborati grafici approvati nonché in conformità alla progettazione definitiva che verrà approvata in sede di rilascio dei singoli titoli edilizi.

Articolo 13. Aree a Verde

Il Soggetto attuatore si impegna a sistemare, a propria cura e spese, il previsto verde. Il tutto in conformità e nei limiti degli elaborati grafici approvati nonché in conformità alla progettazione definitiva che verrà approvata in sede di rilascio dei singoli titoli edilizi.

Articolo 14. Parcheggi Pubblici

Il Soggetto attuatore si impegna a realizzare, a propria cura e spese, i previsti parcheggi pubblici. Il tutto in conformità e nei limiti degli elaborati grafici approvati nonché in conformità alla progettazione definitiva che verrà approvata in sede di rilascio dei singoli titoli edilizi.

Articolo 15. Progettazione e realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Primaria ed Allacciamenti – Scomputo oneri di urbanizzazione

Il Soggetto attuatore si obbliga a redigere i progetti definitivi /esecutivi ed a realizzare le opere e le urbanizzazioni primarie di cui ai precedenti articoli da 6 a 14.

Le opere di urbanizzazione primaria verranno realizzate a totale scomputo della relativa quota di contributo dovuto per oneri di urbanizzazione, calcolato in via presuntiva in € 707.920,00 ed aggiornato all'atto del rilascio dei titoli abilitanti.

In particolare, per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione primaria, il soggetto attuatore rimane obbligato, nei confronti del Comune di Eboli, nel seguente modo:

qualora la previsione di spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria innanzi descritte, risulti pari o superiore ai quantitativi tabellari vigenti al momento del rilascio dei permessi di costruire, nulla sarà dovuto al Comune e viceversa fermo restando, in tal caso, l'obbligo del concessionario a completare le opere suddette;

qualora detta previsione di spesa risultasse inferiore ai predetti quantitativi tabellari, sarà dovuta al Comune di Eboli la differenza;

sarà dovuto al Comune l'ammontare relativo al costo di costruzione di cui all' art. 16 del DPR 6.6.2001 n. 380.

Il Soggetto attuatore si impegna ad elaborare il progetto ed il computo metrico delle opere di urbanizzazione sulla base del Prezzario delle Opere Pubbliche della Regione Campania vigente alla data di redazione del relativo progetto definitivo.

L'affidamento dei lavori di realizzazione delle opere d'urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri avverrà senza obbligo di gara, in applicazione dell'art. 16 D.P.R. 380/2001. Del pari l'affidamento delle opere di realizzazione degli alloggi sociali. E ciò, fatto salvo il possesso da parte dei requisiti soggettivi di cui all'art. 38 del D.lgs. 163/2006.

Il Comune di Eboli, per quanto concerne il costo di costruzione di cui all'art. 16 del T.U. 380/2001, da atto:

- a) della non debenza di tale quota per gli alloggi sociali;
- b) dell'applicabilità della previsione di cui all'art. 17 – comma 1 per quanto concerne gli alloggi per i quali il privato, in sede di richiesta dei singoli titoli edilizi, intenderà obbligarsi a trasferirli a terzi a prezzo convenzionato.

Articolo 16. Collaudi

La Direzione dei Lavori delle opere di cui ai precedenti artt. 7 – 14 dovrà essere affidata ad un professionista abilitato il cui nominativo dovrà essere comunicato al Comune prima dell'inizio dei lavori, unitamente a quello della ditta o delle ditte esecutrici.

L'amministrazione indicherà al soggetto attuatore il nome di cinque professionisti tra i quali scegliere il collaudatore.

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

Entro sessanta giorni dall'approvazione del collaudo finale si provvederà, con la sottoscrizione di apposito verbale, al

trasferimento e alla consegna al Comune di tutte le opere di urbanizzazione oggetto del collaudo stesso.

Ove le opere non fossero collaudate per fatti imputabili al Soggetto attuatore, la P.A. procederà in conformità alla normativa in tema di Opere Pubbliche, ivi compresa l'esecuzione in danno. Ove, invece, non fossero collaudate per fatti, ritardi e/o inadempienze della P.A., il Soggetto attuatore provvederà alla redazione di apposite relazioni di collaudo, da trasmettere alla P.A.. Da tale data sarà, comunque, possibile attivare i procedimenti volti al conseguimento dell'agibilità degli alloggi privati. È fatto salvo il potere della P.A. di procedere alle dovute verifiche e collaudi anche successivamente.

Articolo 17. Termini di realizzazione delle opere di urbanizzazione – Agibilità

I termini di realizzazione degli interventi pubblici e di quelli privati sono strettamente connessi. Pertanto, quelli di realizzazione degli interventi pubblici dovranno coincidere o essere inferiori a quelli fissati dai titoli abilitanti per gli edifici privati. E ciò, quanto meno per la quota di urbanizzazioni e standard indotte dal singolo intervento privato.

Il Soggetto attuatore potrà depositare le richieste di permesso di costruire per gli interventi privati solo dopo aver prodotto le istanze per gli interventi pubblici agli stessi direttamente connessi.

Attesa la rilevanza e complessità degli interventi previsti dal PUA, sarà possibile la realizzazione anche per stralci/lotti funzionali, con riferimento sia alla parte privata che pubblica. In tale ipotesi, ai sensi dell'art. 24 comma 4 bis del D.P.R. n. 380/2001 sarà possibile richiedere l'agibilità parziale ai fini dell'utilizzazione delle opere realizzate. A tal fine, sarà necessaria l'ultimazione ed il collaudo:

- a) delle opere di urbanizzazione primaria direttamente connesse al lotto funzionale di cui si chiede l'agibilità;
- b) l'ultimazione e collaudo di una quota di standard, riconducibile alle urbanizzazioni primarie come definite dall'art. 16 - comma 7 D.P.R. n. 380/2001, in misura pari a quella indotta dallo stralcio e/o lotto funzionale di cui si chiede l'agibilità.

L'agibilità relativa alle successive ed ulteriori opere realizzate verrà concessa, previa verifica dei presupposti di cui al precedente paragrafo.

Articolo 18. Termini massimi di esecuzione e cessione degli alloggi sociali e delle opere di urbanizzazione

Il Soggetto attuatore si obbliga a completare e rendere agibili gli alloggi sociali di cui all'art. 6 e le opere di urbanizzazione di cui agli artt. da 7 a 14 nel termine massimo di dieci anni a decorrere dalla data di stipula della presente convenzione.

Trascorsi i termini massimi di cui al precedente paragrafo:

- 1) sarà facoltà del Soggetto attuatore chiedere la rinnovazione del procedimento;

2) il Comune potrà vantare l'acquisizione di urbanizzazioni e standard nei limiti della quota indotta dalla parte privata effettivamente realizzata.

È fatta salva l'efficacia dei permessi di costruire chiesti prima della scadenza del PUA, prevista in anni dieci, conseguiti i quali troverà applicazione la previsione temporale di cui all'art. 15 del D.P.R. n. 380/2001.

Articolo 19. Modalità di cessione

Le urbanizzazioni saranno cedute al Comune di Eboli, anche per stralci funzionali, in seguito alla relativa ultimazione e collaudo, comprovante la corretta esecuzione in conformità ai progetti di cui agli artt. da 7 a 14, su semplice richiesta dell'Ente.

Contestualmente alla stipula degli atti di cessione di cui al precedente paragrafo, le parti provvederanno alla redazione di apposito verbale di consegna.

***** *****

CAPO III – Gestione e manutenzione delle opere di urbanizzazione, degli alloggi sociali

***** *****

Articolo 20. Gestione e manutenzione

Le parti convengono che sia gli alloggi sociali che le opere di urbanizzazione rimarranno in custodia gratuita del Soggetto attuatore fino al momento della consegna al Comune ovvero, nell'ipotesi di mancato collaudo per fatti, ritardi e/o inadempienze della P.A., fino alla redazione delle relazioni di

collaudo da parte del privato di cui al precedente paragrafo 16.5.

Fino alla predetta data cederanno a carico del Soggetto attuatore la gestione e la relativa manutenzione.

La gestione e manutenzione degli alloggi sociali graverà a carico degli assegnatari – ovvero del Comune – a far data dalla relativa consegna.

***** *****

CAPO IV – Previsioni finali

***** *****

Articolo 21. Trasferimento delle aree ed adesione alla convenzione

Il Soggetto attuatore si obbliga ad inserire in ogni eventuale atto di trasferimento – totale o parziale – delle aree e/o di stralci funzionali e/o degli immobili oggetto della presente convenzione, nonché di costituzione di diritti in favore di terzi, la seguente clausola, da riportare nella nota di trascrizione, da inviare in copia autentica al Comune di Eboli:

“L’acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza e si obbliga a rispettare tutte le clausole contenute nella convenzione sottoscritta con il Comune di Eboli in data _____ e trascritta il _____, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali”.

La predetta clausola dovrà essere specificamente approvata dall’acquirente ai sensi dell’art. 1341 c.c., impegnandosi ad

inserirla anche negli eventuali successivi atti di trasferimento, che in mancanza non saranno opponibili al Comune.

Articolo 22. Inadempienze

In caso di inadempienza da parte del Soggetto attuatore agli obblighi di cui alla presente convenzione, il Comune, previa messa in mora, con assegnazione di un termine ad adempiere non inferiore a giorni 180 (centottanta), adotterà tutti i provvedimenti volti alla relativa esecuzione. Relativamente alle urbanizzazioni e/o agli standard potrà procedere d'ufficio in danno del Soggetto attuatore inadempiente, previo formale preavviso di giorni 180 (centottanta).

Fermo il rispetto dei presupposti per il conseguimento dell'agibilità, come disciplinati al precedente art. 17, in considerazione dell'intervento sostitutivo di cui al precedente periodo e delle garanzie di cui al successivo art. 23, è esclusa la possibilità di adozione di provvedimenti di sospensione dei lavori e/o dell'efficacia dei permessi di costruire o di altro titolo abilitante.

Le parti precisano e si danno atto che, conseguita l'agibilità per stralci e/o lotti funzionali, attesa la relativa autonomia in relazione anche alle dotazioni standard, eventuali successive inadempienze non potranno in alcun modo incidere sull'agibilità già conseguita.

Articolo 23. Garanzie

A garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti dal soggetto attuatore con la presente

convenzione, viene prestata al Comune ed in suo favore fideiussione n. del rilasciata da, quale compagnia assicurativa / società a tanto autorizzata, per l'importo diEuro, di cui € pari al costo delle opere di urbanizzazione primaria ed allacciamenti indotte dal lotto funzionale Analogia garanzia dovrà essere consegnata prima del rilascio dei successivi titoli edilizi relativi agli ulteriori lotti funzionali previsti.

La fideiussione ha validità legale per tutto il periodo di vigenza della presente convenzione e dovrà essere svincolata entro il termine di giorni 30 (trenta) dall'avvenuta attestazione da parte del Comune dell'ottemperanza agli obblighi ivi garantiti.

L'importo della fideiussione potrà essere ridotto proporzionalmente agli obblighi adempiuti.

Articolo 24. Spese – Regime fiscale

Le spese comunque derivanti da rogiti, registrazioni e quant'altro dovuto in esecuzione della presente convenzione saranno a carico del Soggetto attuatore.

Del pari saranno a carico del Soggetto attuatore tutte le spese per gli atti di cessione, misurazione, frazionamenti e, comunque, per tutti gli adempimenti utili e necessari alla corretta esecuzione del previsto PUA.

Dalla data di sottoscrizione della presente convenzione non saranno dovute imposte e/o tributi comunque riconducibili alle aree destinate ad urbanizzazioni e/o standard.

***** *****

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

Il Comune

Il Soggetto Attuatore

L'Ufficiale Rogante

SCHEMA DI CONVENZIONE

Per l'attuazione di un Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), ad iniziativa privata, ai fini della trasformazione dell'area denominata "Sub Ambito 4 - Scheda n. 4" del Comune di Eboli.

L'anno duemila_____, il giorno _____ del mese di _____, in Eboli, presso la Casa Comunale, innanzi a me Dr. _____, senza l'intervento dei testimoni per avervi le parti d'accordo tra loro e con il mio consenso rinunziato, sono presenti:

il Sig. _____, nato a _____ il _____, Funzionario del Comune di Eboli, a ciò autorizzato con delibera di G.C. n. _____ del _____ (allegata sub A), domiciliato per la carica presso la Casa Comunale e qui rappresentante del Comune di Eboli, che dichiara di agire unicamente in nome e per conto e nell'interesse dell'Ente rappresentato. Lo stesso nel prosieguo del presente atto sarà nominato per brevità anche Comune.
C.F. _____ P.I. _____;

da una parte

la Società ____ con sede in _____ alla via _____,
P.I. _____ in persona del legale rappresentante p.t.
sig.r _____, nata a _____ il _____._____, domiciliato per la carica presso la sede sociale;

(d'ora in poi anche "Soggetto Attuatore")

dall'altra

PREMESSO CHE

in data _____, con nota assunta al prot. _____, la società _____, proprietaria (di parte) dell'area relativa al "Sub ambito 4 -

Scheda n. 4", avendo interesse alla realizzazione di un complesso residenziale e commerciale, hanno presentato al Comune di Eboli una proposta di Piano Attuativo (di seguito PUA), ai sensi dell'art. 27 della L.R.C. n. 16/2004;

la Società risultava, infatti, proprietaria di un'area che si estende a nord-est del Comune di Eboli e, in particolare:

foglio 10, part. 661 di 8234,00 mq

foglio 10, part. 662 di 206,00 mq

foglio 10, part. 663 di 5546,00 mq

foglio 10, part. 665 di 180,00 mq

della superficie complessiva di mq. 14.166 ricompresa nella zona omogenea "B^b di completamento - Sub ambito 4 - località Sant'Andrea" del vigente P.R.G., di più ampia consistenza, di cui essa rappresenta il 92,29% la cui edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di apposito PUA, ai sensi dell'art. 27 della L.R.C. n. 16/2004;

in seguito all'istruttoria effettuata dai competenti Uffici Comunali, la proposta di PUA è risultata ammissibile ai sensi della normativa richiamata, nonché conforme agli indirizzi ed alla disciplina di cui alle vigenti N.T.A. del Comune di Eboli;

il PUA è stato adottato con deliberazione di G.C. n. _____ del _____;

in esito agli adempimenti di cui all'art. 10 del Regolamento Regionale n. 5 del 04.08.2011, la G.C., con delibera n. __ del _____., ha esaminato le osservazioni e disposto la definitiva approvazione del PUA;

in data __.__.__. il PUA è stato pubblicato sul BURC n. __, ai sensi dell'art. 10 - comma 6 del predetto Regolamento Regionale, divenendo vigente il giorno successivo;

ai sensi dell'art. 33 comma 4 della vigente L.R.C. n. 16/2004, in data __.__.__, giusta determinazione n. _____, le quote edificatorie assegnate al PUA dal PRG sono state ripartite fra tutti i proprietari degli immobili inclusi nel PUA, come stabilito all'art. 12 comma 7 dell'art. 12 del Regolamento Regionale n. 5/2011;

- L'attuazione del PUA, prevista in lotti funzionali, è disciplinata dall'art. 12 del vigente regolamento n. 5/2011 di attuazione per il governo del territorio, in virtù del quale ciascun comparto può essere attuato dai proprietari dei relativi immobili che lo costituiscono);

in particolare, ai sensi del comma 13 del citato art. 12 del regolamento, i detentori della maggioranza assoluta delle quote edificatorie complessive attribuite a ciascun comparto edificatorio, possono procedere alla sua attuazione anche in caso di rifiuto dei rimanenti proprietari;

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

si conviene e stipula quanto segue

***** *****

CAPO I – Premessa ed oggetto

***** *****

Articolo 1. Premessa ed allegati

La premessa costituisce parte integrante e sostanziale della presente convenzione in uno ai seguenti allegati:

Relazioni:

- Rt “Relazione tecnica”
- Rg “Studio preliminare di fattibilità geologica”
- Rg bis “Relazione tecnica idrologica-idraulica-idrogeologica”
- Rs “Relazione di previsione della spesa”
- NTA “Norme tecniche di attuazione”
- Sc “Schema di convenzione”
- Verifica di assoggettabilità alla VAS
- Titoli di proprietà

Tavole descrittive dello stato di fatto:

- Tav.1 “Inquadramento Urbanistico”
- Tav.1Bis “Inquadramento Urbanistico”
- Tav.2 “Delimitazione perimetro”
- Tav.3 “Rilievo Piano-altimetrico”
- Tav. 4 “Documentazione fotografica”

Tavole illustrative dell’ipotesi di progetto:

- Tav.P5 “Nuove destinazioni d’uso”
- Tav.P6Bis “Viabilità – standards”
- Tav.P7 “Opere di urbanizzazione primaria e secondaria – Rete idrica, Rete Fognaria, Rete Gas”
- Tav.P7Bis “Opere di urbanizzazione primaria e secondaria – Rete Elettrica, Rete Illuminazione pubblica, Rete telefonica”
- Tav.P8 “Profili altimetrici
- Tav.P9 “Unità minime d’intervento”
- Tav. P10 “Edifici pubblici e privati di pregio”
- Tav. P11 “Stralci funzionali”

- Tav. P12 “Plano–volumetrico – Tipologie costruttive”
- Tav. P13 “Dettagli costruttivi”

Articolo 2. Oggetto

La presente convenzione ha per oggetto la disciplina degli adempimenti per l'attuazione del PUA relativo al Sub ambito 4 disciplinato dalla scheda n. 4 Parte III del vigente P.R.G..

L'area interessata si estende tra Via Francesco del Grosso E Via Polidoro Paparo del Comune di Eboli, ha superficie complessiva di mq 15350, ricompresa in zona omogenea “B_b di completamento – Sub ambito 4 – località Sant’Andrea” del vigente P.R.G..

Il progetto del PUA prevede la realizzazione di un complesso residenziale e connesse attività commerciali e parte della nuova viabilità, indicata negli elaborati come Strada di progetto di superficie fondiaria complessiva pari a 1939 mq circa, per la quale vi è obbligo di realizzazione e cessione gratuita al Comune, atteso che tale opera costituisce opera di urbanizzazione primaria assolutamente indispensabile alla piena funzionalità dell'insediamento di nuovo impianto.

Il PUA è articolato in n. 4 lotti di intervento, individuati nella tavola 11 e così composti:

a – lotto 1

- superficie territoriale di 8250,00 mq circa, in cui sono previsti: area verde attrezzata, parcheggi pubblici, strada secondo assetto urbanistico, blocco

edificatorio misto sociale/commerciale. A questo lotto è attribuita la seguente capacità edificatoria:

- Superficie Lorda di Pavimento residenziale sociale per complessivi 1080,00 mq (di cui 932,4 mq da PRG e 147,60 mq da Piano casa che garantirà la quota da destinare ad edilizia residenziale sociale (ERS) prevista in cessione al Comune ex art. 7 comma 2 del vigente Piano Casa LR 19/09);
- Superficie Lorda di Pavimento non residenziale per complessivi 540,00 mq;
- aree a standard, per una superficie complessiva pari a mq 3832,00, destinate a verde pubblico attrezzato per mq 2866,00 e a parcheggio pubblico per 966,00 mq.
- area di sedime della nuova viabilità indicata negli elaborati come Tav. 6, per una consistenza di 1939,00 mq, atteso che la realizzazione vera e propria della strada è posta a carico dell'attuatore del PUA sub-ambito 4;

b- lotto 2

- superficie territoriale di 1730,00 mq circa, in cui sono previsti 3 fabbricati, destinati a residenziale privato; a questo lotto è attribuita la seguente capacità edificatoria:

- Superficie Lorda di Pavimento residenziale per complessivi 780 mq (di cui 27,60 mq da PRG e 752,40 da Piano casa);

c – lotto 3

- superficie fondiaria di 3236,00 mq circa, in cui sono previsti 6 fabbricati, destinati a residenziale privata; a questo lotto è attribuita la seguente capacità edificatoria:
 - superficie Lorda di Pavimento residenziale privata per complessivi 1100 mq;

d – lotto 4

- superficie fondiaria di 2134,00 mq circa, in cui sono previsti 3 fabbricati, destinati a residenziale privata; a questo lotto è attribuita la seguente capacità edificatoria:
 - superficie Lorda di Pavimento residenziale privata per complessivi 640 mq;

Le parti precisano e si danno atto che, fermo il previsto disegno urbanistico ed il dimensionamento urbanistico-edilizio, non costituisce variante al PUA la diversa dislocazione dei fabbricati nell'ambito del lotto e/o le diverse dimensioni dei singoli fabbricati previsti e/o la diversa distribuzione e/o dimensionamento delle singole destinazioni previste.

Il soggetto attuatore provvederà, ai sensi e per gli effetti della legge vigente legge regionale n. 16/2004, e del vigente regolamento regionale di attuazione n. 05/2011, ad eseguire

in nome e per conto del Comune a tutte le procedure dell'esproprio delle particelle di proprietà di privati, per l'attuazione del sub ambito 4 scheda 4.

Ai sensi e per gli effetti del DPR 327/2001 e s.m.i., fermo restando quanto riportato all'art. 6 comma 7 i cui provvedimenti saranno a firma del responsabile del settore esproprio.

Il soggetto attuatore del piano, quale promotore dell'espropriazione, si farà carico di tutte le spese, indennità e quant'altro occorrente, al fine della conclusione della procedura espropriativa, ai sensi e nel rispetto del DPR 327/2001 e s.m.i.

CAPO II – Realizzazione delle opere di urbanizzazione e dell'intervento edilizio privato

Articolo 3. Opere da realizzare

Il Soggetto attuatore, come in premessa costituito e rappresentato, si obbliga nei confronti del Comune di Eboli, che accetta:

- a** – ad attuare gli interventi di trasformazione edilizia previsti dal PUA volti alla realizzazione di un complesso residenziale con annesse attività commerciali;
- b** – a realizzare e cedere le opere di urbanizzazione ivi previste, in uno alla nuova viabilità, indicata negli elaborati

come 6 di superficie fondiaria complessiva pari a 5771 mq circa;

c - a corrispondere il contributo dovuto ex art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, salvo la realizzazione di opere a scomputo parziale e/o totale, in conformità a quanto previsto con la presente convenzione.

Il tutto con le modalità meglio di seguito specificate ed in conformità agli elaborati grafici e descrittivi meglio richiamati all'Articolo 1. che precede.

Articolo 4. Destinazione urbanistica e norme edilizie

Le parti precisano e si danno 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 = 15350mq

superficie fondiaria = 9579 mq

superficie standard = 3832 mq

distanza dai confini $\geq 5,00$ m

distanza dai fabbricati = 10,00 m oppure in aderenza

parcheggi privati (L. 122/1989): ≥ 10 mq / 100 mc

Articolo 5. Norme e vincoli edilizi

Per l'edificazione - ed eventuali varianti in corso d'opera - saranno osservate le norme e prescrizioni specificate nel PUA approvato.

I titoli abilitanti seguiranno le ordinarie disposizioni vigenti in materia, nel rispetto, altresì, di tempi, modalità e garanzie di cui ai successivi articoli.

Articolo 6. Edilizia Residenziale Sociale

Il Soggetto attuatore si impegna a realizzare, a propria cura e spese e nell'ambito delle superfici indicate al precedente art. 2, una quota pari a 147,60 mq di superficie lorda di pavimento da destinare ad edilizia residenziale sociale (ERS), in conformità agli elaborati grafici approvati nonché alla progettazione che verrà approvata in sede di rilascio dei singoli titoli edilizi.

La suddetta quota di ERS, prevista in applicazione dell'art. 7 comma 2 del vigente Piano Casa LR 19/09 (147,6 mq):

- è prevista nell'ambito del lotto 1;
- è oggetto di cessione gratuita al Comune;
- sarà realizzata entro il termine di efficacia del PUA.

Il Soggetto attuatore si impegna, altresì, a realizzare e a riservare una quota almeno pari al 40% degli alloggi previsti dalla scheda del PUA, dal PRG, all'edilizia sociale, con le modalità stabilite dall'art. 17 del vigente REC.

Articolo 7. Rete stradale

Il Soggetto attuatore si impegna a realizzare, a propria cura e spese, la rete stradale pubblica e privata prevista dal PUA in conformità e nei limiti degli elaborati grafici approvati nonché in conformità alla progettazione definitiva che verrà approvata in sede di rilascio dei singoli titoli edilizi.

Articolo 8. Impianti per l'acqua potabile e per la rete antincendio

Il Soggetto attuatore si impegna a realizzare, a propria cura e spese, la rete di adduzione dell'acqua all'area nonché la rete distributiva interna, in uno agli allacciamenti alla rete pubblica. Il tutto in conformità e nei limiti degli elaborati grafici approvati nonché in conformità alla progettazione definitiva che verrà approvata in sede di rilascio dei singoli titoli edilizi.

Articolo 9. Fognatura

Il Soggetto attuatore si impegna a realizzare, a propria cura e spese, la rete fognaria, comprese le opere occorrenti all'allaccio alla rete pubblica. Il tutto in conformità e nei limiti degli elaborati grafici approvati nonché in conformità alla progettazione definitiva che verrà approvata in sede di rilascio dei singoli titoli edilizi.

Articolo 10. Impianti del gas

Il Soggetto attuatore si impegna a realizzare, a propria cura e spese, la rete del gas, comprese le opere occorrenti all'allaccio alla rete pubblica. Il tutto in conformità e nei limiti degli elaborati grafici approvati nonché in conformità alla progettazione definitiva che verrà approvata in sede di rilascio dei singoli titoli edilizi.

Articolo 11. Impianti di energia elettrica e pubblica illuminazione

Il Soggetto attuatore si impegna a realizzare, a propria cura e spese, la rete elettrica, comprese le opere occorrenti all'allaccio

alla rete pubblica. Il tutto in conformità e nei limiti degli elaborati grafici approvati nonché in conformità alla progettazione definitiva che verrà approvata in sede di rilascio dei singoli titoli edilizi.

Articolo 12. Rete telefonica

Il Soggetto attuatore si impegna a realizzare, a propria cura e spese, la rete telefonica, comprese le opere occorrenti all'allaccio alla rete pubblica. Il tutto in conformità e nei limiti degli elaborati grafici approvati nonché in conformità alla progettazione definitiva che verrà approvata in sede di rilascio dei singoli titoli edilizi.

Articolo 13. Aree a Verde

Il Soggetto attuatore si impegna a sistemare, a propria cura e spese, il previsto verde. Il tutto in conformità e nei limiti degli elaborati grafici approvati nonché in conformità alla progettazione definitiva che verrà approvata in sede di rilascio dei singoli titoli edilizi.

Articolo 14. Parcheggi Pubblici

Il Soggetto attuatore si impegna a realizzare, a propria cura e spese, i previsti parcheggi pubblici. Il tutto in conformità e nei limiti degli elaborati grafici approvati nonché in conformità alla progettazione definitiva che verrà approvata in sede di rilascio dei singoli titoli edilizi.

Articolo 15. Progettazione e realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Primaria ed Allacciamenti – Scomputo oneri di urbanizzazione

Il Soggetto attuatore si obbliga a redigere i progetti definitivi /esecutivi ed a realizzare le opere e le urbanizzazioni primarie di cui ai precedenti articoli da 6 a 14.

Le opere di urbanizzazione primaria verranno realizzate a totale scomputo della relativa quota di contributo dovuto per oneri di urbanizzazione, calcolato in via presuntiva in € 707.920,00 ed aggiornato all'atto del rilascio dei titoli abilitanti.

In particolare, per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione primaria, il soggetto attuatore rimane obbligato, nei confronti del Comune di Eboli, nel seguente modo:

qualora la previsione di spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria innanzi descritte, risulti pari o superiore ai quantitativi tabellari vigenti al momento del rilascio dei permessi di costruire, nulla sarà dovuto al Comune e viceversa fermo restando, in tal caso, l'obbligo del concessionario a completare le opere suddette;

qualora detta previsione di spesa risultasse inferiore ai predetti quantitativi tabellari, sarà dovuta al Comune di Eboli la differenza;

sarà dovuto al Comune l'ammontare relativo al costo di costruzione di cui all' art. 16 del DPR 6.6.2001 n. 380.

Il Soggetto attuatore si impegna ad elaborare il progetto ed il computo metrico delle opere di urbanizzazione sulla base del Prezzario delle Opere Pubbliche della Regione Campania vigente alla data di redazione del relativo progetto definitivo.

L'affidamento dei lavori di realizzazione delle opere d'urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri avverrà senza obbligo di gara, in applicazione dell'art. 16 D.P.R. 380/2001. Del pari l'affidamento delle opere di realizzazione degli alloggi sociali. E ciò, fatto salvo il possesso da parte dei requisiti soggettivi di cui all'art. 38 del D.lgs. 163/2006.

Il Comune di Eboli, per quanto concerne il costo di costruzione di cui all'art. 16 del T.U. 380/2001, da atto:

- a) della non debenza di tale quota per gli alloggi sociali;
- b) dell'applicabilità della previsione di cui all'art. 17 – comma 1 per quanto concerne gli alloggi per i quali il privato, in sede di richiesta dei singoli titoli edilizi, intenderà obbligarsi a trasferirli a terzi a prezzo convenzionato.

Articolo 16. Collaudi

La Direzione dei Lavori delle opere di cui ai precedenti artt. 7 – 14 dovrà essere affidata ad un professionista abilitato il cui nominativo dovrà essere comunicato al Comune prima dell'inizio dei lavori, unitamente a quello della ditta o delle ditte esecutrici.

L'amministrazione indicherà al soggetto attuatore il nome di cinque professionisti tra i quali scegliere il collaudatore.

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

Entro sessanta giorni dall'approvazione del collaudo finale si provvederà, con la sottoscrizione di apposito verbale, al

trasferimento e alla consegna al Comune di tutte le opere di urbanizzazione oggetto del collaudo stesso.

Ove le opere non fossero collaudate per fatti imputabili al Soggetto attuatore, la P.A. procederà in conformità alla normativa in tema di Opere Pubbliche, ivi compresa l'esecuzione in danno. Ove, invece, non fossero collaudate per fatti, ritardi e/o inadempienze della P.A., il Soggetto attuatore provvederà alla redazione di apposite relazioni di collaudo, da trasmettere alla P.A.. Da tale data sarà, comunque, possibile attivare i procedimenti volti al conseguimento dell'agibilità degli alloggi privati. È fatto salvo il potere della P.A. di procedere alle dovute verifiche e collaudi anche successivamente.

Articolo 17. Termini di realizzazione delle opere di urbanizzazione – Agibilità

I termini di realizzazione degli interventi pubblici e di quelli privati sono strettamente connessi. Pertanto, quelli di realizzazione degli interventi pubblici dovranno coincidere o essere inferiori a quelli fissati dai titoli abilitanti per gli edifici privati. E ciò, quanto meno per la quota di urbanizzazioni e standard indotte dal singolo intervento privato.

Il Soggetto attuatore potrà depositare le richieste di permesso di costruire per gli interventi privati solo dopo aver prodotto le istanze per gli interventi pubblici agli stessi direttamente connessi.

Attesa la rilevanza e complessità degli interventi previsti dal PUA, sarà possibile la realizzazione anche per stralci/lotti funzionali, con riferimento sia alla parte privata che pubblica. In tale ipotesi, ai sensi dell'art. 24 comma 4 bis del D.P.R. n. 380/2001 sarà possibile richiedere l'agibilità parziale ai fini dell'utilizzazione delle opere realizzate. A tal fine, sarà necessaria l'ultimazione ed il collaudo:

- a) delle opere di urbanizzazione primaria direttamente connesse al lotto funzionale di cui si chiede l'agibilità;
- b) l'ultimazione e collaudo di una quota di standard, riconducibile alle urbanizzazioni primarie come definite dall'art. 16 - comma 7 D.P.R. n. 380/2001, in misura pari a quella indotta dallo stralcio e/o lotto funzionale di cui si chiede l'agibilità.

L'agibilità relativa alle successive ed ulteriori opere realizzate verrà concessa, previa verifica dei presupposti di cui al precedente paragrafo.

Articolo 18. Termini massimi di esecuzione e cessione degli alloggi sociali e delle opere di urbanizzazione

Il Soggetto attuatore si obbliga a completare e rendere agibili gli alloggi sociali di cui all'art. 6 e le opere di urbanizzazione di cui agli artt. da 7 a 14 nel termine massimo di dieci anni a decorrere dalla data di stipula della presente convenzione.

Trascorsi i termini massimi di cui al precedente paragrafo:

- 1) sarà facoltà del Soggetto attuatore chiedere la rinnovazione del procedimento;

2) il Comune potrà vantare l'acquisizione di urbanizzazioni e standard nei limiti della quota indotta dalla parte privata effettivamente realizzata.

È fatta salva l'efficacia dei permessi di costruire chiesti prima della scadenza del PUA, prevista in anni dieci, conseguiti i quali troverà applicazione la previsione temporale di cui all'art. 15 del D.P.R. n. 380/2001.

Articolo 19. Modalità di cessione

Le urbanizzazioni saranno cedute al Comune di Eboli, anche per stralci funzionali, in seguito alla relativa ultimazione e collaudo, comprovante la corretta esecuzione in conformità ai progetti di cui agli artt. da 7 a 14, su semplice richiesta dell'Ente.

Contestualmente alla stipula degli atti di cessione di cui al precedente paragrafo, le parti provvederanno alla redazione di apposito verbale di consegna.

***** *****

CAPO III – Gestione e manutenzione delle opere di urbanizzazione, degli alloggi sociali

***** *****

Articolo 20. Gestione e manutenzione

Le parti convengono che sia gli alloggi sociali che le opere di urbanizzazione rimarranno in custodia gratuita del Soggetto attuatore fino al momento della consegna al Comune ovvero, nell'ipotesi di mancato collaudo per fatti, ritardi e/o inadempienze della P.A., fino alla redazione delle relazioni di

collaudo da parte del privato di cui al precedente paragrafo 16.5.

Fino alla predetta data cederanno a carico del Soggetto attuatore la gestione e la relativa manutenzione.

La gestione e manutenzione degli alloggi sociali graverà a carico degli assegnatari – ovvero del Comune – a far data dalla relativa consegna.

***** *****

CAPO IV – Previsioni finali

***** *****

Articolo 21. Trasferimento delle aree ed adesione alla convenzione

Il Soggetto attuatore si obbliga ad inserire in ogni eventuale atto di trasferimento – totale o parziale – delle aree e/o di stralci funzionali e/o degli immobili oggetto della presente convenzione, nonché di costituzione di diritti in favore di terzi, la seguente clausola, da riportare nella nota di trascrizione, da inviare in copia autentica al Comune di Eboli:

“L’acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza e si obbliga a rispettare tutte le clausole contenute nella convenzione sottoscritta con il Comune di Eboli in data _____ e trascritta il _____, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali”.

La predetta clausola dovrà essere specificamente approvata dall’acquirente ai sensi dell’art. 1341 c.c., impegnandosi ad

inserirla anche negli eventuali successivi atti di trasferimento, che in mancanza non saranno opponibili al Comune.

Articolo 22. Inadempienze

In caso di inadempienza da parte del Soggetto attuatore agli obblighi di cui alla presente convenzione, il Comune, previa messa in mora, con assegnazione di un termine ad adempiere non inferiore a giorni 180 (centottanta), adotterà tutti i provvedimenti volti alla relativa esecuzione. Relativamente alle urbanizzazioni e/o agli standard potrà procedere d'ufficio in danno del Soggetto attuatore inadempiente, previo formale preavviso di giorni 180 (centottanta).

Fermo il rispetto dei presupposti per il conseguimento dell'agibilità, come disciplinati al precedente art. 17, in considerazione dell'intervento sostitutivo di cui al precedente periodo e delle garanzie di cui al successivo art. 23, è esclusa la possibilità di adozione di provvedimenti di sospensione dei lavori e/o dell'efficacia dei permessi di costruire o di altro titolo abilitante.

Le parti precisano e si danno atto che, conseguita l'agibilità per stralci e/o lotti funzionali, attesa la relativa autonomia in relazione anche alle dotazioni standard, eventuali successive inadempienze non potranno in alcun modo incidere sull'agibilità già conseguita.

Articolo 23. Garanzie

A garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti dal soggetto attuatore con la presente

convenzione, viene prestata al Comune ed in suo favore fideiussione n. del rilasciata da, quale compagnia assicurativa / società a tanto autorizzata, per l'importo diEuro, di cui € pari al costo delle opere di urbanizzazione primaria ed allacciamenti indotte dal lotto funzionale Analogia garanzia dovrà essere consegnata prima del rilascio dei successivi titoli edilizi relativi agli ulteriori lotti funzionali previsti.

La fideiussione ha validità legale per tutto il periodo di vigenza della presente convenzione e dovrà essere svincolata entro il termine di giorni 30 (trenta) dall'avvenuta attestazione da parte del Comune dell'ottemperanza agli obblighi ivi garantiti.

L'importo della fideiussione potrà essere ridotto proporzionalmente agli obblighi adempiuti.

Articolo 24. Spese – Regime fiscale

Le spese comunque derivanti da rogiti, registrazioni e quant'altro dovuto in esecuzione della presente convenzione saranno a carico del Soggetto attuatore.

Del pari saranno a carico del Soggetto attuatore tutte le spese per gli atti di cessione, misurazione, frazionamenti e, comunque, per tutti gli adempimenti utili e necessari alla corretta esecuzione del previsto PUA.

Dalla data di sottoscrizione della presente convenzione non saranno dovute imposte e/o tributi comunque riconducibili alle aree destinate ad urbanizzazioni e/o standard.

***** *****

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

Il Comune

Il Soggetto Attuatore

L'Ufficiale Rogante

SCHEMA DI CONVENZIONE

Per l'attuazione di un Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), ad iniziativa privata, ai fini della trasformazione dell'area denominata "Sub Ambito 4 - Scheda n. 4" del Comune di Eboli.

L'anno duemila_____, il giorno _____ del mese di _____, in Eboli, presso la Casa Comunale, innanzi a me Dr. _____, senza l'intervento dei testimoni per avervi le parti d'accordo tra loro e con il mio consenso rinunziato, sono presenti:

il Sig. _____, nato a _____ il _____, Funzionario del Comune di Eboli, a ciò autorizzato con delibera di G.C. n. _____ del _____ (allegata sub A), domiciliato per la carica presso la Casa Comunale e qui rappresentante del Comune di Eboli, che dichiara di agire unicamente in nome e per conto e nell'interesse dell'Ente rappresentato. Lo stesso nel prosieguo del presente atto sarà nominato per brevità anche Comune.
C.F. _____ P.I. _____;

da una parte

la Società ____ con sede in _____ alla via _____,
P.I. _____ in persona del legale rappresentante p.t.
sig.r _____, nata a _____ il _____._____, domiciliato per la carica presso la sede sociale;

(d'ora in poi anche "Soggetto Attuatore")

dall'altra

PREMESSO CHE

in data _____, con nota assunta al prot. _____, la società _____, proprietaria (di parte) dell'area relativa al "Sub ambito 4 -

Scheda n. 4", avendo interesse alla realizzazione di un complesso residenziale e commerciale, hanno presentato al Comune di Eboli una proposta di Piano Attuativo (di seguito PUA), ai sensi dell'art. 27 della L.R.C. n. 16/2004;

la Società risultava, infatti, proprietaria di un'area che si estende a nord-est del Comune di Eboli e, in particolare:

foglio 10, part. 661 di 8234,00 mq

foglio 10, part. 662 di 206,00 mq

foglio 10, part. 663 di 5546,00 mq

foglio 10, part. 665 di 180,00 mq

della superficie complessiva di mq. 14.166 ricompresa nella zona omogenea "B^b di completamento - Sub ambito 4 - località Sant'Andrea" del vigente P.R.G., di più ampia consistenza, di cui essa rappresenta il 92,29% la cui edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di apposito PUA, ai sensi dell'art. 27 della L.R.C. n. 16/2004;

in seguito all'istruttoria effettuata dai competenti Uffici Comunali, la proposta di PUA è risultata ammissibile ai sensi della normativa richiamata, nonché conforme agli indirizzi ed alla disciplina di cui alle vigenti N.T.A. del Comune di Eboli;

il PUA è stato adottato con deliberazione di G.C. n. _____ del _____;

in esito agli adempimenti di cui all'art. 10 del Regolamento Regionale n. 5 del 04.08.2011, la G.C., con delibera n. __ del _____., ha esaminato le osservazioni e disposto la definitiva approvazione del PUA;

in data __.__.__. il PUA è stato pubblicato sul BURC n. __, ai sensi dell'art. 10 - comma 6 del predetto Regolamento Regionale, divenendo vigente il giorno successivo;

ai sensi dell'art. 33 comma 4 della vigente L.R.C. n. 16/2004, in data __.__.__, giusta determinazione n. _____, le quote edificatorie assegnate al PUA dal PRG sono state ripartite fra tutti i proprietari degli immobili inclusi nel PUA, come stabilito all'art. 12 comma 7 dell'art. 12 del Regolamento Regionale n. 5/2011;

- L'attuazione del PUA, prevista in lotti funzionali, è disciplinata dall'art. 12 del vigente regolamento n. 5/2011 di attuazione per il governo del territorio, in virtù del quale ciascun comparto può essere attuato dai proprietari dei relativi immobili che lo costituiscono);

in particolare, ai sensi del comma 13 del citato art. 12 del regolamento, i detentori della maggioranza assoluta delle quote edificatorie complessive attribuite a ciascun comparto edificatorio, possono procedere alla sua attuazione anche in caso di rifiuto dei rimanenti proprietari;

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

si conviene e stipula quanto segue

***** *****

CAPO I – Premessa ed oggetto

***** *****

Articolo 1. Premessa ed allegati

La premessa costituisce parte integrante e sostanziale della presente convenzione in uno ai seguenti allegati:

Relazioni:

- Rt “Relazione tecnica”
- Rg “Studio preliminare di fattibilità geologica”
- Rg bis “Relazione tecnica idrologica-idraulica-idrogeologica”
- Rs “Relazione di previsione della spesa”
- NTA “Norme tecniche di attuazione”
- Sc “Schema di convenzione”
- Verifica di assoggettabilità alla VAS
- Titoli di proprietà

Tavole descrittive dello stato di fatto:

- Tav.1 “Inquadramento Urbanistico”
- Tav.1Bis “Inquadramento Urbanistico”
- Tav.2 “Delimitazione perimetro”
- Tav.3 “Rilievo Piano-altimetrico”
- Tav. 4 “Documentazione fotografica”

Tavole illustrative dell’ipotesi di progetto:

- Tav.P5 “Nuove destinazioni d’uso”
- Tav.P6Bis “Viabilità – standards”
- Tav.P7 “Opere di urbanizzazione primaria e secondaria – Rete idrica, Rete Fognaria, Rete Gas”
- Tav.P7Bis “Opere di urbanizzazione primaria e secondaria – Rete Elettrica, Rete Illuminazione pubblica, Rete telefonica”
- Tav.P8 “Profili altimetrici
- Tav.P9 “Unità minime d’intervento”
- Tav. P10 “Edifici pubblici e privati di pregio”
- Tav. P11 “Stralci funzionali”

- Tav. P12 “Plano–volumetrico – Tipologie costruttive”
- Tav. P13 “Dettagli costruttivi”

Articolo 2. Oggetto

La presente convenzione ha per oggetto la disciplina degli adempimenti per l'attuazione del PUA relativo al Sub ambito 4 disciplinato dalla scheda n. 4 Parte III del vigente P.R.G..

L'area interessata si estende tra Via Francesco del Grosso E Via Polidoro Paparo del Comune di Eboli, ha superficie complessiva di mq 15350, ricompresa in zona omogenea “B_b di completamento – Sub ambito 4 – località Sant’Andrea” del vigente P.R.G..

Il progetto del PUA prevede la realizzazione di un complesso residenziale e connesse attività commerciali e parte della nuova viabilità, indicata negli elaborati come Strada di progetto di superficie fondiaria complessiva pari a 1939 mq circa, per la quale vi è obbligo di realizzazione e cessione gratuita al Comune, atteso che tale opera costituisce opera di urbanizzazione primaria assolutamente indispensabile alla piena funzionalità dell'insediamento di nuovo impianto.

Il PUA è articolato in n. 4 lotti di intervento, individuati nella tavola 11 e così composti:

a – lotto 1

- superficie territoriale di 8250,00 mq circa, in cui sono previsti: area verde attrezzata, parcheggi pubblici, strada secondo assetto urbanistico, blocco

edificatorio misto sociale/commerciale. A questo lotto è attribuita la seguente capacità edificatoria:

- Superficie Lorda di Pavimento residenziale sociale per complessivi 1080,00 mq (di cui 932,4 mq da PRG e 147,60 mq da Piano casa che garantirà la quota da destinare ad edilizia residenziale sociale (ERS) prevista in cessione al Comune ex art. 7 comma 2 del vigente Piano Casa LR 19/09);
- Superficie Lorda di Pavimento non residenziale per complessivi 540,00 mq;
- aree a standard, per una superficie complessiva pari a mq 3832,00, destinate a verde pubblico attrezzato per mq 2866,00 e a parcheggio pubblico per 966,00 mq.
- area di sedime della nuova viabilità indicata negli elaborati come Tav. 6, per una consistenza di 1939,00 mq, atteso che la realizzazione vera e propria della strada è posta a carico dell'attuatore del PUA sub-ambito 4;

b- lotto 2

- superficie territoriale di 1730,00 mq circa, in cui sono previsti 3 fabbricati, destinati a residenziale privato; a questo lotto è attribuita la seguente capacità edificatoria:

- Superficie Lorda di Pavimento residenziale per complessivi 780 mq (di cui 27,60 mq da PRG e 752,40 da Piano casa);

c – lotto 3

- superficie fondiaria di 3236,00 mq circa, in cui sono previsti 6 fabbricati, destinati a residenziale privata; a questo lotto è attribuita la seguente capacità edificatoria:
 - superficie Lorda di Pavimento residenziale privata per complessivi 1100 mq;

d – lotto 4

- superficie fondiaria di 2134,00 mq circa, in cui sono previsti 3 fabbricati, destinati a residenziale privata; a questo lotto è attribuita la seguente capacità edificatoria:
 - superficie Lorda di Pavimento residenziale privata per complessivi 640 mq;

Le parti precisano e si danno atto che, fermo il previsto disegno urbanistico ed il dimensionamento urbanistico-edilizio, non costituisce variante al PUA la diversa dislocazione dei fabbricati nell'ambito del lotto e/o le diverse dimensioni dei singoli fabbricati previsti e/o la diversa distribuzione e/o dimensionamento delle singole destinazioni previste.

Il soggetto attuatore provvederà, ai sensi e per gli effetti della legge vigente legge regionale n. 16/2004, e del vigente regolamento regionale di attuazione n. 05/2011, ad eseguire

in nome e per conto del Comune a tutte le procedure dell'esproprio delle particelle di proprietà di privati, per l'attuazione del sub ambito 4 scheda 4.

Ai sensi e per gli effetti del DPR 327/2001 e s.m.i., fermo restando quanto riportato all'art. 6 comma 7 i cui provvedimenti saranno a firma del responsabile del settore esproprio.

Il soggetto attuatore del piano, quale promotore dell'espropriazione, si farà carico di tutte le spese, indennità e quant'altro occorrente, al fine della conclusione della procedura espropriativa, ai sensi e nel rispetto del DPR 327/2001 e s.m.i.

CAPO II – Realizzazione delle opere di urbanizzazione e dell'intervento edilizio privato

Articolo 3. Opere da realizzare

Il Soggetto attuatore, come in premessa costituito e rappresentato, si obbliga nei confronti del Comune di Eboli, che accetta:

- a** – ad attuare gli interventi di trasformazione edilizia previsti dal PUA volti alla realizzazione di un complesso residenziale con annesse attività commerciali;
- b** – a realizzare e cedere le opere di urbanizzazione ivi previste, in uno alla nuova viabilità, indicata negli elaborati

come 6 di superficie fondiaria complessiva pari a 5771 mq circa;

c - a corrispondere il contributo dovuto ex art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, salvo la realizzazione di opere a scomputo parziale e/o totale, in conformità a quanto previsto con la presente convenzione.

Il tutto con le modalità meglio di seguito specificate ed in conformità agli elaborati grafici e descrittivi meglio richiamati all'Articolo 1. che precede.

Articolo 4. Destinazione urbanistica e norme edilizie

Le parti precisano e si danno 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 = 15350mq

superficie fondiaria = 9579 mq

superficie standard = 3832 mq

distanza dai confini $\geq 5,00$ m

distanza dai fabbricati = 10,00 m oppure in aderenza

parcheggi privati (L. 122/1989): ≥ 10 mq / 100 mc

Articolo 5. Norme e vincoli edilizi

Per l'edificazione - ed eventuali varianti in corso d'opera - saranno osservate le norme e prescrizioni specificate nel PUA approvato.

I titoli abilitanti seguiranno le ordinarie disposizioni vigenti in materia, nel rispetto, altresì, di tempi, modalità e garanzie di cui ai successivi articoli.

Articolo 6. Edilizia Residenziale Sociale

Il Soggetto attuatore si impegna a realizzare, a propria cura e spese e nell'ambito delle superfici indicate al precedente art. 2, una quota pari a 147,60 mq di superficie lorda di pavimento da destinare ad edilizia residenziale sociale (ERS), in conformità agli elaborati grafici approvati nonché alla progettazione che verrà approvata in sede di rilascio dei singoli titoli edilizi.

La suddetta quota di ERS, prevista in applicazione dell'art. 7 comma 2 del vigente Piano Casa LR 19/09 (147,6 mq):

- è prevista nell'ambito del lotto 1;
- è oggetto di cessione gratuita al Comune;
- sarà realizzata entro il termine di efficacia del PUA.

Il Soggetto attuatore si impegna, altresì, a realizzare e a riservare una quota almeno pari al 40% degli alloggi previsti dalla scheda del PUA, dal PRG, all'edilizia sociale, con le modalità stabilite dall'art. 17 del vigente REC.

Articolo 7. Rete stradale

Il Soggetto attuatore si impegna a realizzare, a propria cura e spese, la rete stradale pubblica e privata prevista dal PUA in conformità e nei limiti degli elaborati grafici approvati nonché in conformità alla progettazione definitiva che verrà approvata in sede di rilascio dei singoli titoli edilizi.

Articolo 8. Impianti per l'acqua potabile e per la rete antincendio

Il Soggetto attuatore si impegna a realizzare, a propria cura e spese, la rete di adduzione dell'acqua all'area nonché la rete distributiva interna, in uno agli allacciamenti alla rete pubblica. Il tutto in conformità e nei limiti degli elaborati grafici approvati nonché in conformità alla progettazione definitiva che verrà approvata in sede di rilascio dei singoli titoli edilizi.

Articolo 9. Fognatura

Il Soggetto attuatore si impegna a realizzare, a propria cura e spese, la rete fognaria, comprese le opere occorrenti all'allaccio alla rete pubblica. Il tutto in conformità e nei limiti degli elaborati grafici approvati nonché in conformità alla progettazione definitiva che verrà approvata in sede di rilascio dei singoli titoli edilizi.

Articolo 10. Impianti del gas

Il Soggetto attuatore si impegna a realizzare, a propria cura e spese, la rete del gas, comprese le opere occorrenti all'allaccio alla rete pubblica. Il tutto in conformità e nei limiti degli elaborati grafici approvati nonché in conformità alla progettazione definitiva che verrà approvata in sede di rilascio dei singoli titoli edilizi.

Articolo 11. Impianti di energia elettrica e pubblica illuminazione

Il Soggetto attuatore si impegna a realizzare, a propria cura e spese, la rete elettrica, comprese le opere occorrenti all'allaccio

alla rete pubblica. Il tutto in conformità e nei limiti degli elaborati grafici approvati nonché in conformità alla progettazione definitiva che verrà approvata in sede di rilascio dei singoli titoli edilizi.

Articolo 12. Rete telefonica

Il Soggetto attuatore si impegna a realizzare, a propria cura e spese, la rete telefonica, comprese le opere occorrenti all'allaccio alla rete pubblica. Il tutto in conformità e nei limiti degli elaborati grafici approvati nonché in conformità alla progettazione definitiva che verrà approvata in sede di rilascio dei singoli titoli edilizi.

Articolo 13. Aree a Verde

Il Soggetto attuatore si impegna a sistemare, a propria cura e spese, il previsto verde. Il tutto in conformità e nei limiti degli elaborati grafici approvati nonché in conformità alla progettazione definitiva che verrà approvata in sede di rilascio dei singoli titoli edilizi.

Articolo 14. Parcheggi Pubblici

Il Soggetto attuatore si impegna a realizzare, a propria cura e spese, i previsti parcheggi pubblici. Il tutto in conformità e nei limiti degli elaborati grafici approvati nonché in conformità alla progettazione definitiva che verrà approvata in sede di rilascio dei singoli titoli edilizi.

Articolo 15. Progettazione e realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Primaria ed Allacciamenti – Scomputo oneri di urbanizzazione

Il Soggetto attuatore si obbliga a redigere i progetti definitivi /esecutivi ed a realizzare le opere e le urbanizzazioni primarie di cui ai precedenti articoli da 6 a 14.

Le opere di urbanizzazione primaria verranno realizzate a totale scomputo della relativa quota di contributo dovuto per oneri di urbanizzazione, calcolato in via presuntiva in € 707.920,00 ed aggiornato all'atto del rilascio dei titoli abilitanti.

In particolare, per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione primaria, il soggetto attuatore rimane obbligato, nei confronti del Comune di Eboli, nel seguente modo:

qualora la previsione di spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria innanzi descritte, risulti pari o superiore ai quantitativi tabellari vigenti al momento del rilascio dei permessi di costruire, nulla sarà dovuto al Comune e viceversa fermo restando, in tal caso, l'obbligo del concessionario a completare le opere suddette;

qualora detta previsione di spesa risultasse inferiore ai predetti quantitativi tabellari, sarà dovuta al Comune di Eboli la differenza;

sarà dovuto al Comune l'ammontare relativo al costo di costruzione di cui all' art. 16 del DPR 6.6.2001 n. 380.

Il Soggetto attuatore si impegna ad elaborare il progetto ed il computo metrico delle opere di urbanizzazione sulla base del Prezzario delle Opere Pubbliche della Regione Campania vigente alla data di redazione del relativo progetto definitivo.

L'affidamento dei lavori di realizzazione delle opere d'urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri avverrà senza obbligo di gara, in applicazione dell'art. 16 D.P.R. 380/2001. Del pari l'affidamento delle opere di realizzazione degli alloggi sociali. E ciò, fatto salvo il possesso da parte dei requisiti soggettivi di cui all'art. 38 del D.lgs. 163/2006.

Il Comune di Eboli, per quanto concerne il costo di costruzione di cui all'art. 16 del T.U. 380/2001, da atto:

- a) della non debenza di tale quota per gli alloggi sociali;
- b) dell'applicabilità della previsione di cui all'art. 17 – comma 1 per quanto concerne gli alloggi per i quali il privato, in sede di richiesta dei singoli titoli edilizi, intenderà obbligarsi a trasferirli a terzi a prezzo convenzionato.

Articolo 16. Collaudi

La Direzione dei Lavori delle opere di cui ai precedenti artt. 7 – 14 dovrà essere affidata ad un professionista abilitato il cui nominativo dovrà essere comunicato al Comune prima dell'inizio dei lavori, unitamente a quello della ditta o delle ditte esecutrici.

L'amministrazione indicherà al soggetto attuatore il nome di cinque professionisti tra i quali scegliere il collaudatore.

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

Entro sessanta giorni dall'approvazione del collaudo finale si provvederà, con la sottoscrizione di apposito verbale, al

trasferimento e alla consegna al Comune di tutte le opere di urbanizzazione oggetto del collaudo stesso.

Ove le opere non fossero collaudate per fatti imputabili al Soggetto attuatore, la P.A. procederà in conformità alla normativa in tema di Opere Pubbliche, ivi compresa l'esecuzione in danno. Ove, invece, non fossero collaudate per fatti, ritardi e/o inadempienze della P.A., il Soggetto attuatore provvederà alla redazione di apposite relazioni di collaudo, da trasmettere alla P.A.. Da tale data sarà, comunque, possibile attivare i procedimenti volti al conseguimento dell'agibilità degli alloggi privati. È fatto salvo il potere della P.A. di procedere alle dovute verifiche e collaudi anche successivamente.

Articolo 17. Termini di realizzazione delle opere di urbanizzazione – Agibilità

I termini di realizzazione degli interventi pubblici e di quelli privati sono strettamente connessi. Pertanto, quelli di realizzazione degli interventi pubblici dovranno coincidere o essere inferiori a quelli fissati dai titoli abilitanti per gli edifici privati. E ciò, quanto meno per la quota di urbanizzazioni e standard indotte dal singolo intervento privato.

Il Soggetto attuatore potrà depositare le richieste di permesso di costruire per gli interventi privati solo dopo aver prodotto le istanze per gli interventi pubblici agli stessi direttamente connessi.

Attesa la rilevanza e complessità degli interventi previsti dal PUA, sarà possibile la realizzazione anche per stralci/lotti funzionali, con riferimento sia alla parte privata che pubblica. In tale ipotesi, ai sensi dell'art. 24 comma 4 bis del D.P.R. n. 380/2001 sarà possibile richiedere l'agibilità parziale ai fini dell'utilizzazione delle opere realizzate. A tal fine, sarà necessaria l'ultimazione ed il collaudo:

- a) delle opere di urbanizzazione primaria direttamente connesse al lotto funzionale di cui si chiede l'agibilità;
- b) l'ultimazione e collaudo di una quota di standard, riconducibile alle urbanizzazioni primarie come definite dall'art. 16 - comma 7 D.P.R. n. 380/2001, in misura pari a quella indotta dallo stralcio e/o lotto funzionale di cui si chiede l'agibilità.

L'agibilità relativa alle successive ed ulteriori opere realizzate verrà concessa, previa verifica dei presupposti di cui al precedente paragrafo.

Articolo 18. Termini massimi di esecuzione e cessione degli alloggi sociali e delle opere di urbanizzazione

Il Soggetto attuatore si obbliga a completare e rendere agibili gli alloggi sociali di cui all'art. 6 e le opere di urbanizzazione di cui agli artt. da 7 a 14 nel termine massimo di dieci anni a decorrere dalla data di stipula della presente convenzione.

Trascorsi i termini massimi di cui al precedente paragrafo:

- 1) sarà facoltà del Soggetto attuatore chiedere la rinnovazione del procedimento;

2) il Comune potrà vantare l'acquisizione di urbanizzazioni e standard nei limiti della quota indotta dalla parte privata effettivamente realizzata.

È fatta salva l'efficacia dei permessi di costruire chiesti prima della scadenza del PUA, prevista in anni dieci, conseguiti i quali troverà applicazione la previsione temporale di cui all'art. 15 del D.P.R. n. 380/2001.

Articolo 19. Modalità di cessione

Le urbanizzazioni saranno cedute al Comune di Eboli, anche per stralci funzionali, in seguito alla relativa ultimazione e collaudo, comprovante la corretta esecuzione in conformità ai progetti di cui agli artt. da 7 a 14, su semplice richiesta dell'Ente.

Contestualmente alla stipula degli atti di cessione di cui al precedente paragrafo, le parti provvederanno alla redazione di apposito verbale di consegna.

***** *****

CAPO III – Gestione e manutenzione delle opere di urbanizzazione, degli alloggi sociali

***** *****

Articolo 20. Gestione e manutenzione

Le parti convengono che sia gli alloggi sociali che le opere di urbanizzazione rimarranno in custodia gratuita del Soggetto attuatore fino al momento della consegna al Comune ovvero, nell'ipotesi di mancato collaudo per fatti, ritardi e/o inadempienze della P.A., fino alla redazione delle relazioni di

collaudo da parte del privato di cui al precedente paragrafo 16.5.

Fino alla predetta data cederanno a carico del Soggetto attuatore la gestione e la relativa manutenzione.

La gestione e manutenzione degli alloggi sociali graverà a carico degli assegnatari – ovvero del Comune – a far data dalla relativa consegna.

CAPO IV – Previsioni finali

Articolo 21. Trasferimento delle aree ed adesione alla convenzione

Il Soggetto attuatore si obbliga ad inserire in ogni eventuale atto di trasferimento – totale o parziale – delle aree e/o di stralci funzionali e/o degli immobili oggetto della presente convenzione, nonché di costituzione di diritti in favore di terzi, la seguente clausola, da riportare nella nota di trascrizione, da inviare in copia autentica al Comune di Eboli:

“L’acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza e si obbliga a rispettare tutte le clausole contenute nella convenzione sottoscritta con il Comune di Eboli in data _____ e trascritta il _____, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali”.

La predetta clausola dovrà essere specificamente approvata dall’acquirente ai sensi dell’art. 1341 c.c., impegnandosi ad

inserirla anche negli eventuali successivi atti di trasferimento, che in mancanza non saranno opponibili al Comune.

Articolo 22. Inadempienze

In caso di inadempienza da parte del Soggetto attuatore agli obblighi di cui alla presente convenzione, il Comune, previa messa in mora, con assegnazione di un termine ad adempiere non inferiore a giorni 180 (centottanta), adotterà tutti i provvedimenti volti alla relativa esecuzione. Relativamente alle urbanizzazioni e/o agli standard potrà procedere d'ufficio in danno del Soggetto attuatore inadempiente, previo formale preavviso di giorni 180 (centottanta).

Fermo il rispetto dei presupposti per il conseguimento dell'agibilità, come disciplinati al precedente art. 17, in considerazione dell'intervento sostitutivo di cui al precedente periodo e delle garanzie di cui al successivo art. 23, è esclusa la possibilità di adozione di provvedimenti di sospensione dei lavori e/o dell'efficacia dei permessi di costruire o di altro titolo abilitante.

Le parti precisano e si danno atto che, conseguita l'agibilità per stralci e/o lotti funzionali, attesa la relativa autonomia in relazione anche alle dotazioni standard, eventuali successive inadempienze non potranno in alcun modo incidere sull'agibilità già conseguita.

Articolo 23. Garanzie

A garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti dal soggetto attuatore con la presente

convenzione, viene prestata al Comune ed in suo favore fideiussione n. del rilasciata da, quale compagnia assicurativa / società a tanto autorizzata, per l'importo diEuro, di cui € pari al costo delle opere di urbanizzazione primaria ed allacciamenti indotte dal lotto funzionale Analogia garanzia dovrà essere consegnata prima del rilascio dei successivi titoli edilizi relativi agli ulteriori lotti funzionali previsti.

La fideiussione ha validità legale per tutto il periodo di vigenza della presente convenzione e dovrà essere svincolata entro il termine di giorni 30 (trenta) dall'avvenuta attestazione da parte del Comune dell'ottemperanza agli obblighi ivi garantiti.

L'importo della fideiussione potrà essere ridotto proporzionalmente agli obblighi adempiuti.

Articolo 24. Spese – Regime fiscale

Le spese comunque derivanti da rogiti, registrazioni e quant'altro dovuto in esecuzione della presente convenzione saranno a carico del Soggetto attuatore.

Del pari saranno a carico del Soggetto attuatore tutte le spese per gli atti di cessione, misurazione, frazionamenti e, comunque, per tutti gli adempimenti utili e necessari alla corretta esecuzione del previsto PUA.

Dalla data di sottoscrizione della presente convenzione non saranno dovute imposte e/o tributi comunque riconducibili alle aree destinate ad urbanizzazioni e/o standard.

***** *****

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

Il Comune

Il Soggetto Attuatore

L'Ufficiale Rogante