

SCHEMA DI CONVENZIONE TIPO (*)**
per comparti ad iniziativa privata maggioritaria/trasformazione cascina Lampo

disciplinante i rapporti tra il Comune di Pianezza ed il XXX....., quale soggetto attuatore del Piano Urbanistico Attuativo relativo all'area sita in località....., coincidente con il Comparto di PEC contraddistinto con la sigla.....

L'anno duemila....., il giorno del mese di , in Pianezza, 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, Dirigente del Comune di Pianezza, il quale agisce e stipula in forza dei poteri derivanti dall'art. 107 T.U. 18 agosto 2000 n. 267 e successive modifiche e integrazioni e dall'art.95 dello Statuto di tale Comune, domiciliato per la carica presso la Casa Comunale e qui rappresentante del Comune di Salerno, che dichiara di agire unicamente in nome e per conto e nell'interesse dell'Ente rappresentato né altrimenti. Lo stesso nel prosieguo del presente atto sarà nominato per brevità Comune. C.F.....P.I.;

2) il Sig.....nato a.....il.....in qualità di legale rappresentante p.t. del Consorzio/impresa..... con sede legale in..... alla Via.....costituito con atto n.....del.....(previamente esibito e verificato dall'Ufficiale rogante) ed operante in conformità allo Statuto consortile (previamente esibito e verificato dall'Ufficiale rogante), nonché munito di Procura Speciale (giusto atto previamente esibito e verificato dall'Ufficiale rogante) dei proprietari riuniti nel Consorzio medesimo (nel prosieguo detta parte, per brevità, sarà denominata "soggetto attuatore"), che lo hanno abilitato ad assumere in loro nome e conto le obbligazioni disciplinate dal presente atto.

PREMESSO

con deliberazione XX è stato individuato il soggetto attuatore dell'intervento urbanistico XXX quale titolare della cessione di aree e diritti edificatori in capo al Comune Comune di Pianezza a compensazione della realizzazione di una nuova Caserma dei Carabinieri Ubicata XXX e secondo XXX

- che il Soggetto attuatore dichiara di essersi costituito con le modalità e finalità contenute negli atti richiamati in epigrafe, nel rispetto delle condizioni previste dalla vigente normativa regionale;
- che detta circostanza è comprovata dal XXXX (allegato **sub X**);
- che i predetti immobili rappresentano anche il.....% delle quote edificatorie complessive attribuite al comparto dagli indici di trasformazione edilizia previsti dal PECXXXX (come da Tabella dei diritti edificatori allegato **sub X**), percentuale maggiore (o pari) a quella prevista dall'art. XX PRGCXXX;
- che, pertanto, il Soggetto attuatore, anche considerato che il presente PEC prevede un unico comparto attuativo, è abilitato a procedere all'attuazione del comparto per quanto riferito anche alle proprietà eventualmente dissenzienti e/o inerti, previo atto di costituzione in mora ed accertamento nei termini e per gli effetti XXXX solo per lo spazio disponibile alle osservazioni;
- che gli immobili dati in disponibilità dal soggetto attuatore hanno una superficie dimq., riportata in NCEU di Torino con i seguenti dati:
 - N.C.T., al foglio ..., mappale n° ..., di superficie mq
 - N.C.T., al foglio ..., mappale n° ..., di superficie mq
 - N.C.T., al foglio ..., mappale n° ..., di superficie mq

- che la Giunta Municipale con atto n° del..... ha adottato il Piano Attuativo dell'Area di

Trasformazione XXXXX....., facente parte del surrichiamato Comparto Edificatorio, costituito dai seguenti elaborati grafici e descrittivi:

- a) copia atto di proprietà degli immobili (aree e fabbricati) e/o atto di disponibilità;
- b) copia titoli abilitanti (o loro riferimenti) degli edifici ricadenti nel comparto;
- c) estratto di mappa catastale con l'indicazione dei limiti di proprietà, nonché certificato catastale comprovante le relative superfici, sia Catasto terreni che Catasto Urbano;
- d) stralcio del PEC, in scala XXX, sul quale deve essere evidenziato, a cura del progettista, il perimetro delle aree incluse nel comparto;
- e) stralcio rilievo aerofotogrammetrico, in scala 1:2.000, aggiornato;
- f) planimetria quotata dello stato di fatto almeno in scala 1: 500 della zona interessata dal Piano di lottizzazione con l'individuazione delle curve di livello e dei capisaldi di riferimento, delle presenze naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli di natura idrogeologica e paesaggistica;
- g) documentazione fotografica degli immobili, con indicazione in planimetria dei punti di scatto
- h) planimetria di zonizzazione di progetto, in scala 1:500, indicante lotti fondiari, viabilità pubblica, spazi per servizi e per verde attrezzato, spazi pubblici per sosta o parcheggio, opere di urbanizzazione secondaria;
- i) planovolumetrico di progetto in scala 1:500 con l'indicazione delle aree di uso pubblico e di quelle da cedere in proprietà al Comune, nonché con l'indicazione delle opere di sistemazione delle aree libere private;
- j) planimetria dell'area interessata disegnata su mappa catastale aggiornata, in scala non inferiore a 1:1.000, riportante le quote planimetriche del terreno, la delimitazione dell'area interessata, i vincoli di ogni tipo e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- k) sezioni e profili in scala 1:500, con l'indicazione delle tipologie edilizie (in scala 1:200 queste ultime), con relative destinazioni d'uso dei vari livelli, eventuale indicazione dei materiali, e con le prescrizioni necessarie e la corrispondenza del progetto alle esigenze ambientali e morfologiche.
- l) profili schematici in scala 1:500 delle sezioni trasversali dei terreni, in pendenza e non, con l'indicazione dettagliata degli sterri e dei riporti.
- m) progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed allacciamenti, con previsione dei costi di realizzazione ed elaborati grafici almeno in scala 1:500 con particolari costruttivi almeno in scala 1:200;.
- n) schema degli impianti tecnici (acquedotto, gas, fognatura, energia elettrica e rete telefonica), nonché delle modalità di allacciamento alle reti pubbliche;
- o) schizzi, abbozzi, rendering individuanti gli elementi caratteristici dello spazio urbano, con particolare riferimento a quello pubblico.
- p) Relazione illustrativa:
 - inquadramento urbanistico dell'area oggetto del Piano;
 - analisi socio-economiche e storiche;
 - dimensionamento del Piano;
 - obiettivi, criteri e modalità esecutive degli interventi;
 - fabbisogno di aree per servizi e loro soddisfacimento;
 - verifica della conformità del Piano rispetto al PRGC.
- q) Norme tecniche di attuazione, recanti l'indicazione:
 - del rapporto di copertura per ogni lotto di superficie netta edificabile (se non prevista dal PRGC o dagli Atti di programmazione degli interventi);
 - delle distanze, dai confini e tra gli edifici, e delle altezze consentite;
 - delle caratteristiche architettoniche e formali dell'insediamento;
 - dei materiali e delle finiture utilizzabili;
 - delle misure da adottare per la mitigazione ambientale degli interventi progettati;
- r) relazione geologica particolareggiata ed indagini geologiche-tecniche e geognostiche;
- s) relazione relativa alla rumorosità ambientale;
- t) schema di convenzione nel quale sono precisati:
 - superficie totale delle aree da destinare ad uso pubblico, distinte per destinazione (strade, verde pubblico, ecc.), da riportare su planimetria catastale;
 - le opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la descrizione delle opere da eseguire ed i tempi della loro realizzazione rispetto agli interventi privati (cronoprogramma);
 - periodo di validità del Piano non superiore a dieci anni ed eventuali tempi di attuazione;

- garanzie finanziarie per l' adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- la quota di edilizia convenzionata **(ove proposta)**, che si intende realizzare nell'Area di Trasformazione;

u) progetto definitivo ed esecutivo delle opere extra-oneri – nuova Caserma dei Carabinieri in via Aldo Moro approvato dal comitato tecnico costituito ai sensi del protocollo di intesa sottoscritto tra il Comune di Pianezza, Agenzia del Demanio e Prefettura in data 29 Aprile 2016.

- che la Giunta Municipale con lo stesso atto ha determinato il controvalore dei diritti edificatori da cedere in compensazione all'attuazione degli interventi di interesse pubblico;
- 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 PEC dando espressamente atto della sua conformità ;
- che con decreto sindacale n°.....del..... il PEC approvato è stato pubblicato con/senza osservazioni
- che 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.

ART. 2

Oggetto della convenzione

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

- a) ad attuare gli interventi di trasformazione edilizia previsti, in conformità ai diritti edificatori e destinazioni d'uso previsti e quantificati nel piano economico finanziario rimodulato in fase di ricerca di mercato dall'operatore economico selezionato con le seguenti precisazioni XXXXX;
- 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, e di realizzazione dell'opera extra onere posta a base della compensazione e cessione dei diritti edificatori secondo quanto disposto e descritto nelle presente Convenzione;
- c) a fare realizzare a suo totale onere e spese le opere di urbanizzazione primaria, salvo quanto disposto e descritto nelle presente Convenzione, e gli allacciamenti;
- d) a corrispondere un contributo aggiuntivo a quello dovuto ex art. 16 D.P.R. 380/2001, destinato ad una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria e determinato in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti , nei termini di seguito specificati;
- e) a cedere gratuitamente le aree e le opere da destinare a pubblici servizi, come indicate dal SUE, 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 SUE come in premessa approvato i cui indici e parametri sono i seguenti:

- | | |
|--|----------|
| • superficie territoriale del Comparto | mq. |
| • superficie territoriale dell'area di trasformazione (ST) | mq. |
| superficie fondiaria | mq. |
| • SLP residenziale | mq. |

• SLP direzionale	mq.
• SLP terziario-commerciale	mq.
• volume residenziale	mc.
• volume direzionale	mc.
• volume terziario-commerciale	mc.
• volume industriale-artigianale	mc.
• parcheggi pertinenziali	mq.
• H max fissata nelle tav..... del SUE	
• distanza minima tra fabbricati fissata nelle tav..... del SUE	
nuovi abitanti (XXXXXXXXXX)	n.
• standard a verde attrezzato	mq.
• standard a parcheggio	mq.
• standard urb.ne secondaria	mq.
• aree standard da cedere	mq.

ART. 4

Norme e vincoli edilizi

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

I titoli abilitanti (PdC, DIA, 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 PEC 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 PEC, di cui al progetto preliminare, redatto a sue spese, approvato dal Comune ed agli atti .

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.

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

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 .

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 .

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 .

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 .

ART.11

Verde attrezzato

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

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 .

ART.13

Opere di Urbanizzazione Primaria ed Allacciamenti

Il Soggetto attuatore, si obbliga a redigere i progetti esecutivi e a **fare** realizzare le opere di urbanizzazione primaria di cui ai precedenti articoli da 5 a 12 nonché a realizzare gli allacciamenti di tutte le reti da collegarsi ai pubblici servizi esistenti. Si dà atto che la esecuzione delle opere in argomento verrà effettuata a scomputo totale 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 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.

ART.14

Opere di Urbanizzazione Secondaria/

Il Soggetto attuatore ha redatto, a propria cura e spese, il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione secondaria previste nell'Area di Trasformazione secondo le indicazioni impartite dall'Amministrazione.

Le opere di urbanizzazione secondaria con contributo a carico del soggetto attuatore, riguardano in generale le seguenti tipologie:

- asili-nido;
- scuole materne;
- scuole dell'obbligo;
- mercati di quartiere;
- delegazioni comunali;
- edifici religiosi;
- impianti sportivi di quartiere;
- centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- aree verdi di quartiere,

e sono specificate nel progetto preliminare redatto dal soggetto attuatore a proprie spese e agli atti del PEC, e le relative opere e sedimi saranno ceduti al Comune senza corrispettivo.

Si dà atto che la esecuzione delle opere in argomento verrà effettuata a scomputo del XX% 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 nonché a scomputo del *contributo aggiuntivo* di € pari ad un ulteriore XX% del contributo dovuto per oneri. A fronte dell'importo di cui sopra verranno **fatte realizzare** dal Soggetto attuatore opere di urbanizzazione secondaria per un importo complessivo di € , calcolato in questa fase in via presuntiva, così come risultante dal progetto preliminare agli atti **del PEC** 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 secondaria e relative aree saranno cedute al Comune senza corrispettivo.

Al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione secondaria, il pagamento di una somma pari al 50% del contributo per oneri di urbanizzazione determinata in base all'applicazione delle tabelle parametriche vigenti per il calcolo degli oneri di urbanizzazione nonché una somma per *contributo aggiuntivo* pari ad un ulteriore 50% del contributo dovuto per oneri, in relazione a specifiche esigenze già fissate in atti della Amministrazione o nei provvedimenti di adozione e approvazione del S.U.E..

ART.15

Contributo per urbanizzazione aggiuntivo all'art. 16 D.P.R. 380/2001

E' espressamente stabilito tra le parti che il *contributo aggiuntivo* in relazione a specifiche esigenze fissate in atti della Amministrazione o nei provvedimenti di adozione e approvazione del PEC, può essere scomputato a fronte dell'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria anche per la parte il cui costo ecceda la quota del XX% dell'intero contributo per oneri di urbanizzazione.

ART.15_bis

Affidamento opere

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel caso in cui gli importi siano pari o superiori alla soglia comunitaria la Giunta Comunale conferisce, in sede di provvedimento di adozione/approvazione del PEC e quindi di sottoscrizione della Convenzione, mandato all'esperimento di una gara, sulla base del progetto preliminare redatto dal soggetto attuatore del PEC, con le modalità previste dall'articolo XX del D. Lgs. n.50/2016; gara avente ad

oggetto del contratto, previa acquisizione in sede di offerta della progettazione definitiva, la progettazione esecutiva e l'esecuzione delle opere;

Per le opere di urbanizzazione il cui importo sia inferiore alla soglia comunitaria il soggetto attuatore potrà esperire procedura negoziata senza pubblicazione di un bando di gara, con mezzi propri e con garanzia di risultato, rivolgendo l'invito ad almeno 5 (cinque) soggetti aventi i requisiti per l'esecuzione di lavori pubblici;

E' fatta salva la facoltà di ricorrere all'art. 20 del DLGS 50/2016.

I soggetti attuatori degli interventi devono attestare in maniera idonea l'avvenuto espletamento di cui sopra:

1. al momento della presentazione del PEC con dichiarazione resa ai sensi del DPR n.445/2000 di obbligo che verrà eseguita la idonea procedura di realizzazione delle urbanizzazioni,
2. ad affidamento concluso la dichiarazione sempre ai sensi del DPR n.445/2000 di avvenuta esecuzione della procedura, accompagnata da idonea documentazione illustrativa della stessa.

ART 15 ter **Attuazione intervento extraonere**

Il soggetto attuatore si obbliga a realizzare l'intervento – Realizzazione nuova Caserma dei Carabinieri in via Aldo Moro – entro XX mesi dalla data di sottoscrizione del presente atto nel rispetto del protocollo di intesa concluso tra Comune e Agenzia del demanio in data 29 Aprile 2016 e consegnare l'opera pienamente funzionale e collaudata secondo le indicazioni di protocollo.

L'effettivo accertato inizio dei lavori è vincolante per il rilascio dei permessi a costruire dell'intervento edilizio .

ART.16 **Progettazione, Direzione Lavori, Sicurezza e Collaudi**

Per le medesime opere, la progettazione preliminare – definitiva - esecutiva, la Direzione dei Lavori, il coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione dovrà essere affidata ad un professionista abilitato il cui nominativo dovrà essere comunicato al Comune unitamente a quello della ditta o delle ditte esecutrici.

Il Comune individuerà 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.

Per tutto quanto non stabilito dalla presente convenzione, in merito all'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, si applicheranno le norme vigenti per la realizzazione delle opere pubbliche.

ART.17

Cessione delle aree/DIRITTI EDIFICATORI

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

- (a) a accettare e trasferire o far conseguire il trasferimento gratuitamente le opere di urbanizzazione primaria così come indicate nella Tav. n. allegata alla presente convenzione **(all. X)** ed aventi una superficie complessiva di mq.
- (b) ad accettare di assoggettare a servitù di uso pubblico le aree facenti parte dei lotti fondiari come indicate nella Tav. n. allegata alla presente convenzione ed aventi una superficie complessiva di mq. ;
- (c) a accettare e trasferire o far conseguire il trasferimento al Comune gratuitamente le opere di urbanizzazione secondaria reperite all'interno dell'Area di Trasformazione nella misura di mq. come indicate nella Tav. n. allegata alla presente convenzione **(all. X)** ed aventi una superficie complessiva di mq.
- (d) a trasferire o far conseguire il trasferimento al Comune , contestualmente al rilascio del certificato di abitabilità, l'opera realizzata extra-oneri " nuova Caserma dei Carabinieri" nei tempi definiti posta al di fuori dell'Area di Trasformazione, nella misura di mq. come indicate nella Tav. n. allegata alla presente convenzione **(all. X)** ed avente una superficie complessiva di mq.
- (e) Resta inteso che il rilascio dei singoli PDC degli interventi edilizi è subordinato alla verifica di effettivo inizio dei lavori della Nuova Caserma dei Carabinieri .

le opere di urbanizzazione secondaria all'interno dell'Area di Trasformazione e quelle poste al di fuori dell'Area di Trasformazione saranno consegnate al Comune secondo la articolazione temporale fissata nel cronoprogramma degli interventi.

ART.18

Scomputo oneri di urbanizzazione

La quota di contributo di cui all'art.16 del T.U. 380/2001, relativa agli oneri di urbanizzazione è di presuntivi EURO....., 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 dal D.Lgs. 50/2016, se ed in quanto applicabili.

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

ART.19

Tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione

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

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

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

Nel cronoprogramma degli interventi, i lavori per la realizzazione degli interventi privati e delle relative opere di urbanizzazione primaria, che dovranno comunque essere coordinati, potranno essere articolati temporalmente per lotti funzionali.

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.20

Termini massimi di esecuzione e cessione

Il Soggetto attuatore, fermo restando il rispetto dei termini per l'esecuzione di cui al precedente art.19, assume altresì la obbligazione di completare e rendere agibili le opere di urbanizzazione con relativa cessione e consegna di opere, nel termine massimo di cinque anni a decorrere dalla data di stipula della presente convenzione, fermo restando l'impegno a realizzare la Caserma dei Carabinieri in via Aldo Moro nei tempi stabiliti dal protocollo di intesa e comunque entro mesi XX come da impegnativa del (allegato XXX) . L'intervento edilizio di trasformazione del comparto sarà realizzabile entro dieci anni dalla stipula della presente convenzione.

Trascorsi i termini e i tempi previsti per la stipula dell'atto di cessione delle opere , le aree assegnate queste saranno acquisite nella proprietà e disponibilità del Comune con oneri a carico della parte inadempiente e senza obbligo del Comune medesimo a compensi o rimborsi di qualsiasi natura.

Trattandosi di un procedimento complesso, che comprende più procedimenti affidati alla responsabilità di diverse strutture del Comune, **il Servizio XXXXX** un ruolo di impulso sia nei confronti **degli Uffici** del Comune che nei confronti dei soggetti attuatori , notiziando periodicamente l'Amministrazione sullo stato di avanzamento degli interventi e segnalando eventuali disfunzioni nella sua attuazione e sul rispetto dei tempi previsti nel cronoprogramma.

ART.21

Modalità delle cessioni delle opere e degli impianti

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

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

Le 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 ai precedenti **articoli**.

ART.22

Trasferimento delle aree ed adesione alla convenzione

Il Soggetto attuatore si obbliga ad inserire in ogni eventuale atto di trasferimento totale o parziale di immobili oggetto della presente convenzione, nonché di costituzione di diritti in favore di terzi, le clausole seguenti, da riportare nella nota di trascrizione inviando poi al Comune di Pianezza 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 Pianezza in data _____ e trascritta il _____, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali, dando atto che la stessa convenzione è relativa all' attuazione dell'Area di Trasformazione....., ricadente nel Comparto Edificatorio.....".

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

ART.23

Inadempienze

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

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

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

ART.24

Garanzie/Penali/Azioni sostitutive

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 del comparto ed €.....pari al valore di mercato delle aree per opere di urbanizzazione secondaria e dell'intervento extra-onere all'esterno del comparto (costo di realizzazione della nuova Caserma dei carabinieri), €..... pari al controvalore determinato dall'ufficio tecnico.

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 essere rilasciate con le modalità di cui ai commi 2 e 3 art. 93 DLGS 50/2016 ; 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) l'obbligo dell'istituto fideiussore a pagare l'importo dovuto entro il termine massimo di giorni 15 (quindici) dal ricevimento della semplice richiesta scritta del Comune, senza necessità di ulteriore documentazione o prova dell'inadempimento dell'obbligato né di pronuncia dell'Autorità Giudiziaria competente;
- 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.

Le azioni sostitutive da inadempimento saranno attivate dal Comune a seguito del recupero degli importi di garanzia con l'escussione delle polizze fidejussorie sopra indicate.

ART.25

Spese

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

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

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

ART.26

Procedure acquisitive

In caso di esigenze derivate da necessità di procedure acquisitive gli oneri di adempimento sono posti a carico del soggetto attuatore.

ART.27

Effetti della Convenzione

La presente convenzione nel mentre vincola il Soggetto attuatore fin dal momento della sua sottoscrizione per accettazione, vincolerà il Comune solo dopo l'intervenuta esecutività di approvazione degli atti di approvazione e consegna della Nuova Caserma dei Carabinieri che costituiscono liberatoria di cessione dei diritti edificatori e alienazione delle aree cedute per la trasformazione dell'ambito B.b.r.6° a favore del soggetto attuatore medesimo .

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