



COMUNE DI SALERNO

P.U.A.

avente valore di Piano di Recupero di cui alla legge 5 agosto 1978 n.457

Ristrutturazione Urbanistica di un'area urbana sita nel Centro Storico di Salerno alla Via S. Benedetto n.30, individuata nel N.C.E.U. di Salerno al foglio 64 part.IIIa 1527, con sostituzione di un edificio dismesso, gravemente degradato, mediante demolizione e ricostruzione, messa in sicurezza sismica ed efficientamento energetico, con realizzazione di autorimessa interrata pertinenziale e sistemazione dell'annessa area privata da destinare ad uso pubblico.

SPAZIO RISERVATO ALL'ENTE

Visti / Approvazioni

Protocol

Comune di Salerno

N. 0041138 18/02/2025 09:49
10.1



1138000

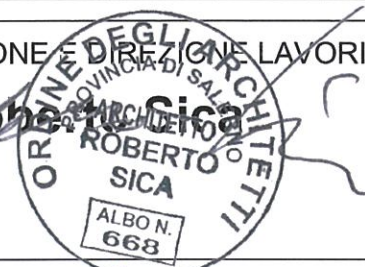
COMMITTENTE

EDIL CASA 97 S.r.l.

Via Rocco Cocchia 27 - Salerno

PROGETTAZIONE E DIREZIONE LAVORI

Arch. Roberto Sica



TAVOLA

CONV.

PROGETTO

SCHEMA DI CONVENZIONE

SCALA

REV.	DATA	DESCRIZIONE
0	FEBBRAIO 2025	Revisione
1		
2		



Roberto Sica architetto

via Torretta n.4 - 84122 Salerno tel. 089 9849150 - cell 393 9726840 - email: roberto-sica@tiscali.it

SCHEMA DI CONVENZIONE

disciplinante i rapporti tra il Comune di Salerno e la Società EDILCASA 97 S.r.l., quale soggetto attuatore del Piano Urbanistico Attuativo avente valore di Piano di Recupero di cui alla legge 5 agosto 1978 n.457 relativo all'area urbana sita in località Salerno in via San Benedetto n. 30.

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

2) il Sig. Antonio Napoli, nato a Salerno il 04/05/1978, in qualità di Legale Rappresentante della Società "EDILCASA 97 S.r.l.", con sede legale in Salerno alla Via Rocco Cocchia n. 27 e proprietaria dell'edificio sito in Salerno alla via S. Benedetto n.30 censito nel NCEU di detto Comune al Fol 64 part.IIIa 1527 (sub da 1 a 19), così come si evince dagli Atti di Compravendita redatti dal Notaio Giuseppe Monica con Rep. n. 53220 e Racc. n. 20584 del 18.04.2012 e Rep. n. 53417 e Racc. n. 20718 del 10.07.2012 e dall'Atto di Transazione redatto dal Notaio Bruno Frauenfelder Rep. n. 46986 e Racc. n. 23207 del 02.09.2020.

PREMESSO

- che il Soggetto attuatore rappresenta, in virtù dell'elenco dei titoli di proprietà, previamente esibiti e verificati dall' Ufficiale rogante, una quota pari al 100% del complessivo valore imponibile, accertato ai fini dell'imposta comunale, degli immobili ricadenti nell'ambito di Ristrutturazione Urbanistica, percentuale maggiore a quella prevista dall'art.27 della L.R.C. 16/2004;
- che, pertanto, il Soggetto attuatore, anche considerato che il presente PUA prevede un unico comparto attuativo, è abilitato a procedere all'attuazione del comparto;
- che gli immobili rappresentati dal soggetto attuatore hanno una superficie di 776,00 mq., riportata in NCEU di Salerno al foglio 64, mappale n°1527;
- che la Giunta Municipale con atto n ° del ha adottato il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) nell'ambito di Ristrutturazione Urbanistica, costituito dai seguenti elaborati grafici e descrittivi:

ELENCO ELABORATI

D.A. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA (fascicolo):

- Lettera di affidamento incarico professionale
- Dichiarazione sostitutiva atto notorio circa l'esistenza o meno di rapporti di parentela con i dipendenti deputati al ricevimento e trattamento della pratica
- Dichiarazione sostitutiva atto notorio del progettista di aver ricevuto il pagamento delle spettanze professionali – legge n.59/2016

- Dichiarazione sostitutiva atto notorio del progettista di conformità dell'intervento alle norme igienico-sanitarie
- Dichiarazione asseverata del progettista attestante la conformità dell'intervento alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche
- Titoli di proprietà
- Documentazione catastale
- Delibera di G.C. n.223 del 03 agosto 2021 per Approvazione perimetrazione del nuovo "ambito di riqualificazione" e Adozione variazione della categoria d'intervento
- Delibera di G.C. n.326 del 09 dicembre 2021 per Approvazione perimetrazione del nuovo "ambito di riqualificazione" e variazione della categoria d'intervento
- Dichiarazione dei progettisti e del proponente che l'intervento in argomento è conforme agli elaborati progettuali sui quali la locale SABAP ha espresso il PARERE FAVOREVOLE Prot.n. cl.34.43.04 del 03/04/2024 (MIC\MIC_SABAP-SA\03/04/2024\0008146-P)
- Pareri SOPRINTENDENZA DI SALERNO
- Pareri preventivi SALERNO SISTEMI – SERVIZI IDRICI

R.G.	RELAZIONE GENERALE URBANISTICA E EDILIZIA RELAZIONE TECNICA PREVISIONALE DEL CLIMA ACUSTICO RELAZIONE GEOLOGICA E GEOTECNICA E DI MODELLAZIONE SISMICA DEL SITO RELAZIONE PRELIMINARE SU RISCHIO RADON (ART.3 L.R. N.13/2019)
C.C.	PROSPETTO ASSEVERATO DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE
M.S.	PROSPETTO ASSEVERATO DI CALCOLO PER LA MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD
D.F.	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - STATO DI FATTO (fascicolo)
D.I.	DOCUMENTAZIONE GRAFICA DI INQUADRAMENTO (fascicolo)
NTA	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
CR.	CRONOPROGRAMMA

DOCUMENTAZIONE GRAFICA DELLO STATO DI FATTO

SF.01	RILIEVO CELERIMETRICO CON DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DI RIFERIMENTO
SF.02	RILIEVO CELERIMETRICO DETTAGLIO COPERTURA CON DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DI RIFERIMENTO
SF.03	PIANTA PIANO SEMINTERRATO/TERRA
SF.04	PIANTA PIANO PRIMO, SECONDO, TERZO E COPERTURA
SF.05	SEZIONI A-A', B-B', C-C'
SF.06	PROSPETTI SUD E NORD E SU VIA S. BENEDETTO
SF.07	DETERMINAZIONE GRAFICO-ANALITICA DELLA SUPERFICIE LORDA DI SOLAIO DELL'EDIFICIO ESISTENTE

DOCUMENTAZIONE GRAFICA DI PROGETTO

P.01	RAFFRONTI PLANO-ALTIMETRICO STATO DI FATTO E PROGETTO
P.02	PIANTA PIANO INTERRATO E PIANO SEMINTERRATO/TERRA CON VERIFICA RAPPORTI AERO-ILLUMINANTI
P.03	PIANTA PIANO PRIMO E SECONDO CON VERIFICA RAPPORTI AERO-ILLUMINANTI
P.04	PIANTA PIANO TERZO E QUARTO CON VERIFICA RAPPORTI AERO-ILLUMINANTI
P.05	PIANTA PIANO ATTICO CON VERIFICA RAPPORTI AERO-ILLUMINANTI E PIANO COPERTURA
P.06	SEZIONI A-A', B-B', C-C'
P.07	PROSPETTI SUD E NORD
P.08	DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA DI SOLAIO (S.L.S.) DI PROGETTO E DELLA PREMIALITÀ DEL 35% (ART. 3 COMMA 1- REGOLAMENTO ATTUATIVO ART.56 N.T.A.)
P.08bis	DETERMINAZIONE DELLA VOLUMETRIA V.P.P. DI PROGETTO
P.09	VERIFICA GRAFICO-ANALITICA DELLE CONDIZIONI PER LA APPLICABILITÀ DELLA PREMIALITÀ DELL'INCREMENTO DEL 35%
P.11	PARTICOLARI COSTRUTTIVI
P.12	PLANIMETRIA DELLA DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO

DOCUMENTAZIONE GRAFICA-DESCRITTIVA OO.PP. MIGLIORAMENTO DELLA VIABILITÀ A CARICO DELL'INTERVENTO

MV.RI	STUDIO FATTIBILITÀ OO.PP. DI MIGLIORAMENTO DELLA VIABILITÀ A CARICO DELL'INTERVENTO - RELAZIONE ILLUSTRATIVA
MV.01	STUDIO FATTIBILITÀ OO.PP. DI MIGLIORAMENTO DELLA VIABILITÀ A CARICO DELL'INTERVENTO - PLANIMETRIA GENERALE
MV.02	STUDIO FATTIBILITÀ OO.PP. DI MIGLIORAMENTO DELLA VIABILITÀ A CARICO DELL'INTERVENTO - PLANIMETRIA GENERALE - DETTAGLI COSTRUTTIVI DELLE LAVORAZIONI PREVISTE IN AREA PUBBLICA E DI USO PUBBLICO
MV.03	STIMA SOMMARIA DELLE OPERE PREVISTE IN AREA PUBBLICA E DI USO PUBBLICO
S.R.	STATO DI FATTO E DI PROGETTO IMPIANTI A RETE

- che il PUA adottato è stato trasmesso alla Provincia per eventuali osservazioni ed è stato depositato presso la Casa comunale per trenta giorni;
- che è stato garantito il rispetto degli strumenti di partecipazione procedimentale stabiliti dalla normativa vigente in quanto ;
- che la Giunta Municipale, esaminate le osservazioni e/o le opposizioni formulate, con delibera n° del ha approvato il PUA dando espressamente atto della sua conformità al PUC;
- il PUA approvato è stato pubblicato sul bollettino ufficiale della regione Campania n° del ed è entrato in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione;

Tutto quanto innanzi premesso, fra le parti come innanzi costituite, liberamente e senza riserva alcuna, precisato che l'atto convenzionale de quo è valevole solo per le aree di trasformazione come individuate dal PUC e non per le aree PROG che saranno disciplinate con specifico atto convenzionale;

si conviene e stipula quanto segue:

ART. 1

Valore della premessa

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

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

ART. 2

Oggetto della convenzione

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

- a) ad attuare gli interventi di trasformazione edilizia previsti dal PUA, in conformità ai diritti edificatori e destinazioni d'uso previsti;
- b) a corrispondere il contributo dovuto ex art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, salvo la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria a scomputo parziale e/o totale, secondo quanto disposto e descritto nella presente Convenzione;

ART. 3

Destinazione urbanistica e norme edilizie

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

• Superficie Territoriale dell'Ambito Unitario d'Intervento (ST)	mq	776,00
• Superficie dell'area esterna interessata dagli interventi	mq	285,00
• Superficie Fondiaria	mq	776,00
• Superficie Lorda di Solaio (SLS) QS _T	mq	1.762,46
di cui:		
Residenziale QS _R	mq	1.486,64
Commerciale-Direzionale QS _P	mq	275,82
• Volume vuoto per pieno Totale	mc	5.287,38
• Verifica Indice di Fabbricabilità ($IFf = V_{ft}/SF = 5.287,38 \cdot 0.65 / 776 = 4,43$ mc/mq)		< 5,00
• Parcheggi pertinenziali (art. 2 L. 122/1989)	mq	576,20
• Altezza massima f.t.	m	18.00(+42,05 slm)
• Standard a parcheggio (da cedere al Comune)	- monetizzazione -	
• Standard a verde attrezzato (da cedere al Comune)	- monetizzazione -	
• Standard per Urbanizzazione secondaria AIC (da cedere al Comune)	- monetizzazione -	
• Area da assoggettare a servitù di uso pubblico	mq	235,00

ART. 4

Norme e vincoli edilizi

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

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

Le destinazioni funzionali che il PUA imprime agli edifici ed immobili privati non potranno essere mutate per almeno 5 anni decorrenti dalla data di efficacia del provvedimento attestante l'agibilità degli immobili, purché siano rispettati gli obblighi di cui alla presente convenzione.

Le destinazioni d'uso potranno essere modificate in tutto o in parte, anche prima dei 5 anni in caso di realizzazione di alloggi di Edilizia Residenziale Sociale – ERS di cui al D.M. 22.04.2008 nella misura non inferiore alla quota del 20% della volumetria prevista.

I mutamenti di destinazione funzionale non autorizzati comporteranno l'applicazione delle sanzioni di cui agli artt.31 e seguenti del D.L.vo n° 380.

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

ART.5

Rete stradale

Il Soggetto attuatore si impegna a provvedere, a propria cura e spese, alla realizzazione delle opere di adeguamento e riqualificazione delle strade e marciapiedi di accesso all'area di proprietà così come dettagliatamente indicate nel progetto ex preliminare agli atti del PUA.

ART.6

Impianti per l'acqua potabile e per la rete antincendio

Il Soggetto attuatore si impegna a provvedere, a propria cura e spese, alla realizzazione della rete di adduzione dell'acqua all'intera area ed alla rete distributiva interna, nonché agli allacciamenti alla rete pubblica, così come dettagliatamente indicate nel progetto ex preliminare agli atti del PUA.

ART. 7

Fognatura

Il Soggetto attuatore si impegna a provvedere, a propria cura e spese, alla realizzazione della rete fognaria, comprese le opere occorrenti di allaccio alla rete pubblica, così come dettagliatamente indicate nel progetto ex preliminare agli atti del PUA.

ART. 8

Impianti del gas

Il Soggetto attuatore NON ha previsto impianti di adduzione e distribuzione del gas.

ART.9

Impianti di energia elettrica e pubblica illuminazione

Il Soggetto attuatore si impegna, altresì, a provvedere, a propria cura e spese, alla realizzazione della rete elettrica e degli impianti di pubblica illuminazione, così come dettagliatamente indicate nel progetto ex preliminare agli atti del PUA., d'intesa con la Società di gestione.

ART.10

Rete telefonica

Il Soggetto attuatore si impegna a provvedere, a propria cura e spese, alla realizzazione della rete telefonica così come dettagliatamente indicate nel progetto ex preliminare agli atti del PUA., d'intesa con la Società di gestione.

ART.11

Parcheggi Pubblici

Il soggetto attuatore ha TOTALMENTE MONETIZZATO gli standard pubblici indotti.

ART.12

Verde

Il soggetto attuatore ha TOTALMENTE MONETIZZATO gli standard pubblici indotti.

ART.13

Opere di Urbanizzazione Primaria ed Allacciamenti

Il Soggetto attuatore, si obbliga a redigere il progetto esecutivo e a realizzare le opere di "urbanizzazione primaria" (adeguamento e riqualificazione delle sedi viarie e dei marciapiedi di accesso all'area di proprietà) di cui ai precedenti articoli da 5 a 10 nonché a realizzare gli allacciamenti di tutte le reti da collegarsi ai pubblici servizi esistenti.

Considerato che l'intero contributo dovuto per oneri di urbanizzazione, calcolato in via presuntiva in **€ 138.708,21** ed in via definitiva all'atto del rilascio dei titoli abilitanti con l'applicazione dei costi in quel momento vigenti, e che detto contributo, NON essendo previste opere di urbanizzazione a scomputo, sarà interamente versato con le stesse modalità dell'aliquota del contributo di costruzione relativa al costo di costruzione del fabbricato residenziale all'atto del rilascio del PdC.

ART.14

Opere di Urbanizzazione Secondaria – Scomputo

Il PUA NON prevede realizzazioni di opere di urbanizzazione secondarie il contributo di costruzione relativo agli oneri è stato calcolato complessivamente nell'importo indicato nell'articolo precedente.

ART.15

Affidamento ed esecuzione opere – Inizio lavori – Direzione – Certificato regolare esecuzione - Consegna

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria relative all'adeguamento e riqualificazione delle sedi viarie e dei marciapiedi di accesso all'area di proprietà, sarà applicata la normativa di legge vigente al momento della sottoscrizione della presente Convenzione, e quanto previsto dal vigente Regolamento Comunale per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione pur NON essendo opere scomputabili ma che consentono, tra l'altro, di soddisfare un requisito per l'ottenimento del bonus edilizio.

In conformità alla previsione di cui all'art. 16 – comma 2 del D.P.R. n. 380/2001 ed all'art. 13 – comma 7 del D.Lgs. n. 36/2023, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, trattandosi comunque di opere pubbliche sottosoglia, avverrà mediante affidamento diretto del Soggetto Attuatore. L'impresa esecutrice dovrà possedere e comprovare i requisiti di ordine generale di cui all'art. 94 del D.lgs 36/2023 e quelli specifici di qualificazione per l'esecuzione dei lavori prescritti dallo stesso decreto legislativo.

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

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

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

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

Il Direttore dei Lavori emetterà il certificato di regolare esecuzione di cui al succitato art. 50 –

comma 7 non oltre il termine di tre mesi dall'ultimazione dei lavori.

Tutte le spese inerenti all'emissione del certificato saranno a totale carico del Soggetto Attuatore. Entro trenta giorni dall'emissione del certificato di regolare esecuzione si provvederà, con la sottoscrizione di apposito verbale, al trasferimento e consegna delle opere al Comune. A far data dalla sottoscrizione di detto verbale;

Le ditte esecutrici dei lavori devono comunque possedere i requisiti per la realizzazione di lavori pubblici in relazione all'importo delle opere da eseguire secondo quanto previsto dal D.lgs. n.36/2023 e smi.

ART.16

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

Il Soggetto Attuatore deve indicare il professionista che assume il ruolo di Responsabile Unico del Procedimento; contestualmente il professionista deve formalizzare l'accettazione dell'incarico.

Per tutte le figure professionali da impegnare per le opere di urbanizzazione da eseguirsi a cura del Soggetto Attuatore, sarà applicato quanto previsto dal vigente Regolamento Comunale per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione pur NON essendo opere scomputabili ma che consentono, tra l'altro, di soddisfare un requisito per l'ottenimento del bonus edilizio.

Ferma l'autonomia del Soggetto Attuatore nella fase di realizzazione dei lavori, eventuali varianti al progetto posto in esecuzione devono essere approvate dall'Amministrazione Comunale. A tal fine, il Soggetto Attuatore trasmetterà al Comune il progetto di variante accompagnato da idonea relazione circa le ragioni che hanno determinato la modifica in corso d'opera.

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

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

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

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

Le spese di collaudo sono a carico del Soggetto attuatore che si impegna a versarle al Comune, ove il collaudatore sia di sua nomina, in corso d'opera e/o a collaudo effettuato.

Entro sei mesi dall'approvazione del collaudo finale si provvederà, con la sottoscrizione di apposito verbale, al trasferimento al Comune di tutte le opere di urbanizzazione oggetto del collaudo stesso. Fino alla data del predetto verbale saranno a carico del soggetto attuatore gli oneri relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opere, compreso l'onere relativo all'illuminazione stradale.

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

ART.17

Cessione delle aree

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

ad assoggettare a servitù di uso pubblico l'area facente parte del lotto fondiario come indicata nella Tav. P.12 allegata alla presente convenzione **(all.A)** ed avente una superficie complessiva di **235,00 mq** sottoposta alle relative norme del RUEC.

ART.18

Scomputo oneri di urbanizzazione

NON sono previste opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri.

ART.19

Tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione - Agibilità

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

Il Soggetto attuatore potrà produrre le richieste per il rilascio dei titoli abilitanti per gli interventi privati solo dopo aver prodotto quelle per gli interventi pubblici, ma nel caso di specie, NON essendo previste opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri, in alternativa, può richiedersi il rilascio di un UNICO permesso di costruire previa sottoscrizione della presente convenzione.

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

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

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

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

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

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

ART.20

Termini massimi di esecuzione

Il Soggetto attuatore, fermo restando il rispetto dei termini per l'esecuzione di cui al precedente art.19, assume altresì la obbligazione di completare e rendere agibili le opere di urbanizzazione con relativa cessione e consegna di opere, impianti ed aree, nel termine massimo di cinque anni a decorrere dalla data di stipula della presente convenzione, fermo restando la validità del PUA fissata in dieci anni.

Trascorsi i termini e i tempi previsti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative all'adeguamento e riqualificazione delle sedi varie e dei marciapiedi di accesso all'area di

proprietà, queste saranno direttamente realizzate dal Comune con oneri a carico della parte inadempiente previa escussione della polizza a garanzia di cui al successivo art. 25.

ART.21

Modalità delle cessioni delle opere e degli impianti

La cessione delle opere e degli impianti relativi all'adeguamento e riqualificazione delle sedi viarie e dei marciapiedi di accesso all'area di proprietà avverrà dopo che esse saranno state eseguite in conformità alle indicazioni dei progetti esecutivi

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

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

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

ART.22

Adesione alla convenzione

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

"L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza e si obbliga a rispettare tutte le clausole contenute nella convenzione stipulata con il Comune di Salerno in data _____ e trascritta il _____, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali, dando atto che la stessa convenzione è relativa all'attuazione del PUA avente valore di Piano di Recupero relativo all'ambito di Ristrutturazione Urbanistica del complesso immobiliare sito in Salerno alla via S. Benedetto riportato nel NCEU di detto Comune al fol 64 part.IIa 1527".

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

ART.23

Obbligo di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione

NON sono previste opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri.

ART.24

Inadempienze

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

formale preavviso di giorni 30 (trenta) ai fini della presa di possesso delle aree e prosecuzione dei lavori.

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

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

ART.25 **Garanzie**

A garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti, con la presente convenzione viene dal soggetto attuatore prestata al Comune ed in suo favore fideiussione n.del rilasciata da, quale primaria compagnia o istituto di credito a tanto autorizzato, per l'importo di **260.000,00 €** pari al costo delle opere di urbanizzazione ed allacciamenti.

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

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

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

NON sono previste opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri.

ART.27

Spese

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

I compensi e spese varie, compresi gli oneri tributari per il rilascio delle 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.

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