

Comune di Salerno
PUA di Iniziativa privata

Ristrutturazione Urbanistica
area "De Angelis s.r.l." via San Leonardo n° 42

Proponente: De Angelis s.r.l.

Progetto: ing. Roberta Di Giuda
arch. Bruno Lamblase

collaborazione al progetto: arch. Sergio Santomauro

geologo: dr. Sergio Migliozi

direzione lavori: ing. Roberta Di Giuda - arch. Bruno Lamblase

elaborato R.4 ter (ottobre 2014): schema di convenzione

SCHEMA DI CONVENZIONE (elaborato R.4 ter)

disciplinante i rapporti tra il Comune di Salerno ed il Dr. Dario De Angelis, in qualità di Amministratore Unico della Società "De Angelis s.r.l.", quale soggetto attuatore del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata, avente valore di piano di recupero ai sensi della legge 5 agosto 1978 n° 457, relativo all'ambito di ristrutturazione urbanistica in area B1_2 Migliario San Leonardo di proprietà della società "De Angelis s.r.l." in via San Leonardo n° 42 Salerno.

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 dottor Dario De Angelis, nato a Salerno il 09/03/1972, in qualità di Amministratore Unico della Società "De Angelis s.r.l.", con sede legale in via San Leonardo n°42 Salerno, codice fiscale 00284170651, che risulta essere proprietario esclusivo dell'area, giusto atto di proprietà rogato dal Notaio Raimondo Malinconico il 30/06/1980 Rep. n° 79, Racc. n°48 e Verbale di trasformazione di Società da S.P.A. in S.R.L. rogato dal Notaio Raimondo Malinconico il 07/10/1988 Rep.n° 14818, Racc.n° 6044 (nel prosieguo detta parte, per brevità, sarà denominata "soggetto attuatore"), che è abilitato ad assumere le obbligazioni disciplinate dal presente atto.

• **PREMESSO** che il Soggetto attuatore dichiara di rivestire i requisiti richiesti per lo scopo dall'art. 27 della L.R.C. n. 16/2004;

• che gli immobili rappresentati dal soggetto attuatore hanno una superficie di 9702,00 mq., riportata in NCEU e NCT di Salerno con i seguenti dati:

N.C.T. : l'area è censita al foglio 44 particella 570, ente urbano di mq. 9337,00, e la strada di accesso al foglio 4 partcella 164, sem. irr. arb. di mq. 365,00.

N.C.E.U. : i manufatti edilizi sono censiti al foglio 44 partcella 570 sub 1, zona censuaria 2, categoria D/8.

• che la Giunta Municipale con atto n°..... del..... ha adottato il Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata, avente valore di piano di recupero ai sensi della legge 5 agosto 1978 n° 457, relativo all'ambito di ristrutturazione urbanistica in area B1_2 Migliario San Leonardo di proprietà della società "De Angelis s.r.l." in via San Leonardo n° 42 Salerno, costituito dai seguenti elaborati grafici e descrittivi:

ELENCO ELABORATI

elaborati D.A. documentazione amministrativa :

- D.A.1. : atto costitutivo, titoli di proprietà, estratti di mappa catastali, planimetrie catastali e certificati catastali.
- D.A.2. : copie alcuni elaborati reperiti relativi alla originaria licenza edilizia n° 326 reg., n.prot.59003 del 6 ottobre 1965.

elaborati R. relazioni :

- **R.1 ter** : relazione illustrativa ***sostituisce l'elaborato R.1. e R.1 bis*** **settembre 2014**
- **Scheda urbanistica** : ***indici e parametri urbanistici di progetto-standard del piano di attuazione*** **ottobre 2014**
- R.2. : cronoprogramma
- **R.3 bis** : prospetto asseverato di determinazione del contributo (computo metrico) *** sostituisce l'elaborato R.3.***
- **R.4 ter** : schema di convenzione *** sostituisce l'elaborato R.4. e R.4 bis*** **ottobre 2014**
- U. : perizia asseverata "verifica topografica della superficie fondiaria"
- Relazione geologica
- **Valutazione previsionale di impatto acustico**

elaborati S.F. stato di fatto :

- S.F.1. : rilievo piano altimetrico 1:200
- S.F.2. : piante 1:200
- S.F.3. : prospetti e sezioni 1:200
- S.F.4. : calcolo planovolumetrico 1:200
- S.F.5. : planimetria con impianti a rete
- S.F.6. : documentazione fotografica con indicazione dei punti di scatto

elaborati P. proposta di progetto :

- **P.1 bis** : pianta piano interrato 1:200 *** sostituisce l'elaborato P.1.***
- **P.2 bis** : pianta piano terra 1:200 *** sostituisce l'elaborato P.2.***
- **P.3 bis** : pianta primo piano 1:200 *** sostituisce l'elaborato P.3.***
- **P.4 bis** : pianta secondo piano 1:200 *** sostituisce l'elaborato P.4.***
- **P.5 bis** : pianta terzo piano 1:200 *** sostituisce l'elaborato P.5.***
- **P.6 bis** : pianta uffici tipo quarto/decimo piano 1:200 *** sostituisce l'elaborato P.6.***
- **P.7 bis** : pianta copertura torre uffici 1:200 *** sostituisce l'elaborato P.7.***
- **P.8 bis** : pianta coperture 1:200 *** sostituisce l'elaborato P.8.***
- **P.9 bis** : sezioni 1:200 *** sostituisce l'elaborato P.9.***
- **P.10 bis** : prospetti 1:200 *** sostituisce l'elaborato P.10.***
- **P.11bis** : schemi riepilogo superfici e volumi *** sostituisce l'elaborato P.11.***
- **P.12.bis** : zonizzazione 1:200 *** sostituisce l'elaborato P.12*** **settembre 2014**
- **P.13 bis** : planimetria con impianti a rete 1:200 *** sostituisce l'elaborato P.13.***

- che la Giunta Municipale con lo stesso atto ha determinato il controvalore degli immobili da acquisire;
- che il PUA adottato è stato trasmesso alla Provincia per eventuali osservazioni ed è stato depositato presso la Casa comunale per trenta giorni. Del deposito è stata data notizia su due quotidiani a diffusione regionale;
- che è stato garantito il rispetto degli strumenti di partecipazione procedimentale stabiliti dalla normativa vigente in quanto
- che la Giunta Municipale, esaminate le osservazioni e/o le opposizioni formulate, con delibera n°.....del.....ha approvato il PUA dando espressamente atto della sua conformità al PUC;
- che con decreto sindacale n°.....del..... il PUA approvato è stato pubblicato sul bollettino ufficiale della regione Campania n°..... del.....ed è entrato in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione;
- che il PUA ha/non ha comportato la modifica degli Atti di Programmazione degli interventi.

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

si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1

Valore della premessa

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

.

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 nelle presente Convenzione;
- c) a realizzare a suo totale onere e spese le opere di urbanizzazione, salvo quanto disposto e descritto nelle presente Convenzione, e gli allacciamenti;
- d) a cedere gratuitamente le aree da destinare a pubblici servizi, come indicate dal PUA, con le modalità meglio di seguito specificate.

ART. 3

Destinazione urbanistica e norme edilizie

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

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO – STANDARD DEL PIANO DI ATTUAZIONE

• Superficie Territoriale dell'Ambito Unitario d'Intervento	mq.
9.702,00	
• Superficie Fondiaria (9.702,00 - 341 nuova strada di PUC)	mq.
9.361,00	
• Superficie Lorda di Solaio (SLS)	mq.
8.167,69	
• Volume vuoto per pieno Totale	mc.
32.903,96	
• Indice fabbricabilità territoriale (Iff)	(mc/mq) 3,39 < 3,50
• Indice fabbricabilità fondiario (Iff)	(mc/mq)
3,51	
• Rapporto di copertura (Rc = Sc / Sf) (cfr. elaborato P.11bis : 2344,89/9361,00)	0,25
• Parcheggi pertinenziali di progetto	mq. 5.382,00
dovuti combinato disposto (art. 2 L. 122/1989 e art. 22 - L.R. 9.01.2014, n. 1) : mq. 5.047,47	
• Altezza massima (rispetto al caposaldo individuato nell'elaborato S.F.1.)	mt. 41,50
• Distanza minima dal confine Sud-Est lato "Galleria Mediterranea"	mt. 12,66
• Distanza minima dal confine Nord-Ovest	mt. 15,00
• Distanza minima dal confine Nord-Est	mt.
31,43	
• Distanza minima dal confine Sud-Ovest lato metropolitana	mt.
28,00	
• Distanza minima assoluta dal binario più vicino della rete ferroviaria metropolitana	mt.
30,88	
• Distanza minima assoluta dalla fascia riservata alla strada di PUC	mt.
17,90	

ART. 4

Norme e vincoli edilizi

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

ART.5
Rete stradale

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

ART.6

Impianti per l'acqua potabile e per la rete antincendio

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

ART. 7

Fognatura

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

ART. 8

Impianti del gas

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

ART.9

Impianti di energia elettrica e pubblica illuminazione

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

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

ART.10

Rete telefonica

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

ART.11

Verde attrezzato

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

ART.12

Parcheggi

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

ART.13

Cessione delle aree

Il soggetto attuatore, oltre alla realizzazione, senza corrispettivo, delle opere di urbanizzazione primaria ed allacciamenti previsti nel progetto, si impegnerà per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo:

- a cedere, a semplice richiesta del Comune, così come stabilito in Convenzione, le aree per la realizzazione del tratto di strada di PUC che attraversa il lotto in questione nella direzione secondo il tracciato parallelo alla rete ferroviaria per complessivi **mq 341,00**.

ART.14

Termini massimi di esecuzione e cessione

Il Soggetto attuatore assume altresì la obbligazione di completare e rendere agibili le opere 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 stipula dell'atto di cessione delle aree, 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 Trasformazioni Urbanistiche coordinerà i vari responsabili dei procedimenti e svolgerà** un ruolo di impulso sia nei confronti **degli Uffici** del Comune che nei confronti dei soggetti attuatori del PUA, notiziando periodicamente l'Amministrazione sullo stato di avanzamento degli interventi previsti dal PUA e segnalando eventuali disfunzioni nella sua attuazione e sul rispetto dei tempi previsti nel cronoprogramma.

ART.15

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 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 Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata, avente valore di piano di recupero ai sensi della legge 5 agosto 1978 n° 457, relativo all'ambito di ristrutturazione urbanistica in area B1_2 Migliaro San Leonardo di proprietà della società " De Angelis s.r.l. " in via San Leonardo n° 42 Salerno".

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.16

Inadempienze

In caso di inadempienza da parte del soggetto attuatore ad 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.17

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 primaria compagnia o istituto di credito a tanto autorizzato, per l'importo diEuro.

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

- 1) l'esclusione da parte del fideiussore di godere del beneficio della preventiva escussione dell'obbligato ai sensi dell'art.1944 C.C.;
- 2) 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.

ART.18

Spese

Le spese comunque derivanti per rogiti registrazioni e quanto 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.19

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 degli atti di approvazione del PUA.

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

Le parti dichiarano, ai sensi e per gli effetti dell'art.1341 cc. di approvare espressamente le disposizioni contenute nei precedenti articoli.

Il Comune

Il Soggetto Attuatore

L'Ufficiale Rogante