



COMUNE DI SANTA MARIA LA CARITÀ

(Provincia di Napoli)

Comunicata al Sig. Prefetto

Il

Prot. N.

ORIGINALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N.09

Adottata nella seduta del 13/02/2006

OGGETTO: Modifica Delibera Consiglio Comunale n. 22 del 14.07.2005 – Convenzioni -

L'anno duemilasei addì tredici del mese di Febbraio alle ore 20,25 nella sala delle adunanze consiliari nella Sede Comunale, a seguito di invito diramato dal Sindaco in data 07/02/2006 prot.1844 si è riunito il Consiglio Comunale in sessione ordinaria ed in seduta pubblica di prima convocazione.

Assume la Presidenza il Sindaco dott. Francesco Cascone

l'atto l'appello risultano presenti i seguenti componenti:

dei Consiglieri Comunali sono presenti n 17 + il Sindaco e assenti sebbene invitati, n 03, come segue:

n.	Cognome Nome	P/A	n.	Cognome Nome	P/A
01	Cascone Francesco	P	12	Alfano Francesco	P
02	Scarico Francesco	P	13	Alfano Ferdinando	P
03	Elefante Agostino	P	14	Fortunato Giovanni	P
04	Di Nola Mario	P	15	Elefante Domenico	P
05	Orazio Pietro	P	16	Del Sorbo Michele	P
06	Cannavacciuolo Salvatore	P	17	Buondonno Francesco	A
07	Criscuolo Pasquale (1953)	P	18	Alfano Giuseppe	P
08	De Rosa Benito	P	19	Criscuolo Pasquale(1952)	P
09	Schettino Anna	P	20	Sicignano Francesco	A
10	D'Amora Giosuè	P	21	Del Sorbo Antonio	A
11	Fortunato Agostino	P	22		

E' presente nr. 1 Assessore di estrazione extraconsiliare, arch. Luigi De Falco

Giustifica l'assenza il Sindaco ed il Consigliere rag. Francesco Sicignano.

Partecipa alla seduta il Segretario Generale Dott.ssa Filomena Zamboli incaricato della redazione del verbale.

Constatato che il numero di 18 componenti il Consiglio (Sindaco più n. 17 consiglieri presenti) rende legale e valida l'adunanza, il Presidente dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento in oggetto.

Si passa alla trattazione del 6° punto all'ordine del giorno. L'Assessore extraconsiliare arch. Luigi De Falco, illustra la proposta di delibera spiegando che la delibera che si sta discutendo è il frutto del lavoro della Commissione Consiliare. Il Cons. Domenico Elefante dichiara di non essere d'accordo con la proposta dal momento che non si ritiene possibile la rateizzazione. Il Cons. Giuseppe Alfano chiede spiegazioni per quanto riguarda la rateizzazione quando si fanno le varianti e perché è stato accantonato il diritto di prelazione. Il Cons. Domenico Elefante chiede il rinvio del punto ad un prossimo Consiglio Comunale anche se si dichiara disponibile a votare a favore nel caso in cui si stralci la rateizzazione e ci si impegni ad approvare lo schema delle zone "F2" (Edilizia Scolastica). Il Sindaco si dichiara d'accordo con la questione che la monetizzazione sia una scelta di natura dirigenziale e che, in ogni caso, gli schemi approvati non sono perfetti ma verranno perfezionati. L'Ass.re Luigi De Falco sottolinea che la rateizzazione rappresenta una forma di incentivo per il privato per la quale l'ufficio entri in possesso delle somme complessivamente. Per la F2 ritiene necessaria una variante alla normativa del piano. Il Sindaco chiarisce che, per quanto riguarda la prelazione, chiede che la Commissione si attivi al più presto per affrontare la questione anche per quanto detto dal Cons. Elefante, in relazione alle zone F2. Quindi, propone di stralciare la rateizzazione della monetizzazione. Il Cons. Giuseppe Alfano, richiede un adeguamento della normativa del P.R.G. ed esprime, per queste ragioni, l'astensione dal voto.

ED IL CONSIGLIO

Vista:

- L'allegata relazione istruttoria avente oggetto: "Modifica delibera Consiglio Comunale n. 22 del 14.07.2005 - Convenzioni" a firma del Responsabile della 3^ Area di P.O. - Settore Urbanistica, arch. Valeria Santurelli;
- L'allegata proposta di deliberazione a firma dell'assessore delegato alle politiche del territorio, arch. Luigi De Falco, concernente pari oggetto, munita dei pareri resi ai sensi dell'art. 49 comma 1 del T.U.E.L. n. 267 del 18/08/2000;

Tutto ciò premesso,

- Visto il seguente esito della votazione;
- Presenti in aula n. 17 Consiglieri + il Sindaco + l'assessore di nomina extraconsiliare, arch. Luigi De Falco, che non partecipa alle operazioni di voto in quanto non avente diritto;
- Votanti n. 16,
- Astenuti nr. 2 (Giuseppe Alfano e Criscuolo Pasquale [1952]);
Con nr. 16 voti favorevoli espressi per alzata di mano,

DELIBERA

Di approvare e fare propria la relazione istruttoria unitamente alla proposta di deliberazione avente ad oggetto: "Modifica delibera Consiglio Comunale n. 22 del 14.07.2005 - Convenzioni" che, allegata al presente atto, formano parte integrante e sostanziale, stralciando dalla stessa la rateizzazione della monetizzazione.

Successivamente, su conforme proposta del Sindaco, stante l'urgenza di provvedere,

IL CONSIGLIO COMUNALE

- Visto il seguente esito della votazione;
- Presenti in aula n. 17 Consiglieri + il Sindaco + l'assessore di nomina extraconsiliare, arch. Luigi De Falco, che non partecipa alle operazioni di voto in quanto non avente diritto;
- Votanti n. 16,
- Astenuti nr. 2 (Giuseppe Alfano e Criscuolo Pasquale [1952]);
Con nr. 16 voti favorevoli espressi per alzata di mano,

UFFICIO
SECRETARIA
- 08/08/2005

DELIBERA

Di dichiarare immediatamente eseguibile il presente atto, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del decreto Legislativo n. 267 del 18/08/2000.



COMUNE DI SANTA MARIA LA CARITÀ
(Provincia di Napoli)
3° SETTORE - URBANISTICA

Piazza Borrelli n. 12 – Tel. 081.3910.219 – Fax 081.3910.240

e_mail: servurb@comune.santa-maria-la-carita.na.it

Prot. n. 1854
del 03/02/2006

All'Assessore alle Politiche del territorio
Arch. Luigi De Falco
SEDE

OGGETTO: PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

Modifica Delibera Consiglio Comunale n. 22 del 14.07.2005 - Convenzioni.

Visto

- che con Delibera Consiglio Comunale n. 22 del 14.07.2005 il Consiglio Comunale di Santa Maria la Carità ha determinato l'approvazione, con emendamenti, degli schemi di convenzione prescritti dalla disciplina urbanistica del Piano regolatore generale del Comune di Santa Maria la Carità approvato con Decreto Presidente Amministrazione Provinciale di Napoli n. 538 del 4 luglio 2000, nonché dalle vigenti normative regionale e statale,
- che con la medesima Delibera n. 22/2005 il Consiglio Comunale ha altresì determinato l'istituzione di una Commissione consiliare consultiva con il compito di esprimere "*parere consultivo-preventivo alla deliberazione di giunta comunale*" per l'approvazione dei Piani attuativi,

Considerato

- che i pareri della Commissione consiliare e le conseguenti deliberazioni della giunta comunale, in riferimento alle stesse convenzioni, risultano utile indirizzo anche alle determinazioni del Servizio urbanistica inerenti le convenzioni prescritte dal Prg per gli interventi diretti, ovvero quelli subordinati al mero rilascio del permesso di costruire convenzionato, senza la previa approvazione di piano attuativo,
- che, in occasione della riunione del 23 novembre 2005, la Commissione consiliare nominata per effetto della Delibera C.C. n. 22 del 14.7.2005 per esaminare le convenzioni relative a PUA proposti da privati e sottoposte alla stessa da parte dell'ufficio, ha proposto (come da allegato verbale) "*di sottoporre al Consiglio comunale l'eventualità di integrare gli schemi tipo delle convenzioni approvate con la predetta delibera consiliare, prevedendo:*

1. di consentire ai proponenti di rateizzare il pagamento previsto per la monetizzazione delle aree standard, a fronte del deposito di opportune garanzie a tutela degli interessi dell'amministrazione, in sei rate semestrali dal materiale rilascio del permesso di costruire, integrate degli interessi legali maturati, laddove l'importo determinato superi un valore da stabilire,
2. di eliminare il secondo comma dell'art. 14 della convenzione relativa agli interventi nelle zone omogenee D, F1, F6 e H, consentendo all'ente di ponderare l'opportunità di acquisire le aree standard in esclusivo riferimento alle motivazioni contenute nella legge regionale n. 14/82."

Valutato

- che la Lr n. 14/1982 al titolo III, capo III, dispone che *"qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale alla cessione, che all'atto della stipula i lottizzanti corrispondano al Comune una somma comunque non inferiore al costo di acquisizione di tali aree"*,
- che i *programmi comunali di intervento* debbano in effetti comprendere la concreta attuazione delle attrezzature pubbliche previste dalla disciplina urbanistica vigente sul territorio comunale di Santa Maria la Carità, riferita -conformemente all'art. 3 del d.m. 1444/1968- agli spazi destinati agli insediamenti residenziali e pertanto assume carattere di priorità la dotazione di tali attrezzature (istruzione, attrezzature di interesse comune, parcheggi) ad iniziativa pubblica,
- che gli spazi destinati alle attività collettive, verde pubblico e parcheggi oggetto degli schemi di convenzione approvati con la Delibera C. C. n. 22/2005, sono quelli prescritti dall'art. 5 dello stesso d.m. 1444/1968 e pertanto inerenti agli insediamenti di carattere produttivo (industriale, commerciale e direzionale), ferme restando le ulteriori dotazioni connesse, derivanti dalla disciplina urbanistica vigente,
- che pertanto la proposta eliminazione del secondo comma dell'art. 14 della convenzione relativa agli interventi nelle zone omogenee D, F1, F6 e H, consentendo all'ente di ponderare l'opportunità di acquisire le aree standard in riferimento alle esclusive motivazioni contenute nella legge regionale Lr 20 marzo 1982 n. 14, Titolo III, Capo III, possa in sostanza permettere all'ente di analizzare le proposte senza ulteriori obblighi che la stessa delibera rende più restrittivi delle prescrizioni di legge, e in tal modo pervenendo, ove possibile, alla monetizzazione delle aree interessate, previa esplicita richiesta dei proponenti,
- che l'incameramento delle somme derivanti dalla monetizzazione delle aree predette potrà consentire di utilizzare le stesse per concretizzare prioritari *programmi comunali di intervento* previsti dalla programmazione triennale e annuale dell'ente, e ad eventuale integrazione di essi, in alternativa all'acquisizione di aree che derivino da interventi di iniziativa privata,

Ritenuto

- possa consentirsi ai soggetti proponenti di interventi previsti nelle zone omogenee D, F1, F6, H del vigente Prg, nonché per le analoghe attrezzature consentite in zona B, di rateizzare il pagamento previsto per la monetizzazione delle aree standard, a fronte del deposito di adeguata polizza fidejussoria a garanzia e tutela degli interessi dell'amministrazione, prevedendo tale rateizzazione in sei soluzioni semestrali a partire dal materiale rilascio del titolo abilitativo a costruire, integrate degli interessi legali maturati, laddove l'importo determinato superi il valore di euro 30000,00, ma, a giudizio dell'ufficio, e ancor più a garanzia del primario interesse del Comune, prevedere il pagamento predetto attraverso il convenzionamento con istituto bancario o finanziario che assicuri l'introito immediato delle somme nelle casse dell'ente,
- che, pur se la trasposizione delle modifiche agli schemi di convenzione approvati con la Delibera C. C. n. 22/2005 possa attribuirsi alle mere competenze dell'ufficio, sia comunque opportuna la completa rilettura del testo degli schemi di convenzione così come emendati e approvati con il riferito atto consiliare,
- che gli stessi testi degli schemi di convenzione debbano essere altresì aggiornati con le proposte di modifica esposte nella presente proposta, così come risultano aggiornati e allegati al presente provvedimento quali atti integranti e sostanziali, ed inoltre debbasi integrare le stesse introducendo le ulteriori clausole a garanzia degli interessi dell'ente, introdotte quali commi aggiuntivi degli artt. 5 (garanzie), 7 (risoluzione contrattuale), 13 (cessione delle aree), 15 (disposizioni generali), relative agli adempimenti notarili e catastali, alle norme antimafia, ai criteri di valutazione per la cessione delle aree, agli obblighi assicurativi,

propone di adottare il relativo atto deliberativo con il seguente dispositivo:

1. **di prendere atto** e approvare la relazione istruttoria resa dal Responsabile della III area di P.O. - Settore Urbanistica, Arch. Valeria Santurelli, allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale,
2. **consentire** ai soggetti attuatori degli interventi previsti nelle zone omogenee D, F1, F6, H del vigente Prg, nonché per le analoghe attrezzature consentite in zona B, di prevedere il pagamento previsto per la monetizzazione delle aree standard, attraverso il convenzionamento del soggetto attuatore con istituto bancario o finanziario che assicuri l'introito immediato delle somme nelle casse dell'ente,
3. **prevedere** che l'acquisizione delle aree a standard generate dalla realizzazione degli interventi, sia valutata in riferimento alle motivazioni contenute nella legge regionale Lr 20 marzo 1982 n. 14, Titolo III, Capo III, permettendo all'ente di analizzare le proposte dei soggetti attuatori, previa loro esplicita richiesta, escludendo le limitazioni contenute nel comma 2 dell'art. 14 dello schema di convenzione approvato per le zone omogenee D, F1, F6 e H del vigente Prg, pervenendo ove possibile alla monetizzazione delle aree interessate,
4. **prendere atto** della rielaborazione dei testi degli schemi di convenzione modificati a seguito degli emendamenti approvati con la Delibera C. C. n. 22/2005, così come risultano aggiornati e allegati al presente provvedimento quali atti integranti e sostanziali,
5. **approvare**, per quanto esposto a motivazione del presente deliberato, la modifica degli stessi testi degli schemi di convenzione riguardanti le zone omogenee D, F1, F6 e H, relativamente agli artt. 5 e 14, nonché integrare gli stessi introducendo ulteriori clausole a garanzia degli interessi dell'ente, introdotte quali commi aggiuntivi degli artt. 5 (garanzie), 7 (risoluzione contrattuale), 13 (cessione delle aree), 15 (disposizioni generali), relative agli adempimenti notarili e catastali, alle norme antimafia, ai criteri di valutazione per la cessione delle aree, agli obblighi assicurativi.

S. Maria la Carità *CF. 02.06*

*Il Responsabile della III area di P.O.
Settore Urbanistica
Arch. Valeria Santurelli
Valeria Santurelli*



OGGETTO: **Modifica Delibera Consiglio Comunale n. 22 del 14.07.2005
Convenzioni.**

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

L'Assessore alle Politiche del territorio

- Vista la sopra esposta relazione istruttoria, redatta dal Responsabile della III area di P.O. - Settore Urbanistica, Arch. Valeria Santurelli, allegata al presente provvedimento di cui è parte integrante e sostanziale,
- Considerato che occorre provvedere in merito,
- Visto l'art. 42 del T.U.E.L. di cui al D. L.vo 18/08/2000 n. 267,

Propone al Consiglio Comunale,

1. **di prendere atto** e approvare la relazione istruttoria resa dal Responsabile della III area di P.O. - Settore Urbanistica, Arch. Valeria Santurelli, allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale,
2. **consentire** ai soggetti attuatori degli interventi previsti nelle zone omogenee D, F1, F6, H del vigente Prg, nonché per le analoghe attrezzature consentite in zona B, di prevedere il pagamento previsto per la monetizzazione delle aree standard, attraverso il convenzionamento del medesimo soggetto attuatore con istituto bancario o finanziario che assicuri l'introito immediato delle somme nelle casse dell'ente,
3. **prevedere** che l'acquisizione delle aree a standard generate dalla realizzazione degli interventi, sia valutata in riferimento alle motivazioni contenute nella legge regionale Lr 20 marzo 1982 n. 14, Titolo III, Capo III, permettendo all'ente di analizzare le proposte dei soggetti attuatori, previa loro esplicita richiesta, escludendo le limitazioni contenute nel comma 2 dell'art. 14 dello schema di convenzione approvato per le zone omogenee D, F1, F6 e H del vigente Prg, pervenendo ove possibile alla monetizzazione delle aree interessate,
4. **prendere atto** della rielaborazione dei testi degli schemi di convenzione modificati a seguito degli emendamenti approvati con la Delibera C. C. n. 22/2005, così come risultano aggiornati e allegati al presente provvedimento quali atti integranti e sostanziali,
5. **approvare**, per quanto esposto a motivazione del presente deliberato, la modifica degli stessi testi degli schemi di convenzione riguardanti le zone omogenee D, F1, F6 e H, relativamente agli artt. 5 e 14, nonché integrare gli stessi introducendo ulteriori clausole a garanzia degli interessi dell'ente, introdotte quali commi aggiuntivi degli artt. 5 (garanzie), 7 (risoluzione contrattuale), 13 (cessione delle aree), 15 (disposizioni generali), relative agli adempimenti notarili e catastali, alle norme antimafia, ai criteri di valutazione per la cessione delle aree, agli obblighi assicurativi.

S. Maria la Carità



L'Assessore alle Politiche del territorio
Arch. Luigi De Falco



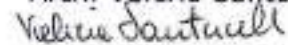
Il Responsabile della III area di P.O. Settore Urbanistica, sulla suddetta proposta, esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica.

Si prende atto che l'adozione del presente provvedimento non comporta impegno di spesa pertanto non si richiede il parere finanziario.

Santa Maria La Carità, 27.02.2016.....

*Il Responsabile della III area di P.O. -
Settore Urbanistica*

Arch. Valeria Santorelli



COMUNE DI SANTA MARIA LA CARITA'

Provincia di Napoli

PIANO ESECUTIVO/PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

SCHEMA DI CONVENZIONE

Zone Omogenee D

L'anno il giornodel mese di....., avanti a me dott..... Segretariodel Comune di Santa Maria La Carità a questo atto autorizzato ai sensi dell'art. 97 lett. c) del D. Lgs. 267/2000, senza intervento dei testimoni, per espressa rinuncia da parte dei contraenti, si sono personalmente presentati e costituiti:

da una parte :

..... nato a(....) il Dirigente del Settore [Tecnico] Urbanistica, il quale interviene nel presente atto in nome e nell'interesse del COMUNE DI SANTA MARIA LA CARITA', cod. fisc., a questo atto autorizzato ai sensi dell'art. 107, comma 3, lett. c) del sopraccitato D. Lgs n. 267/2000;

da una parte :

..... nato a(....) ilresidente in via N. , cod. fisc., il quale agisce nella veste di quale risulta dalla misura della C.C.I.A.A. di ... in data ... agli atti, della società a questo atto autorizzato con verbale di assemblea Rep. N.e racc. ... in data ... del notaio ... di ..., agli atti del Comune d'ora in poi denominata ["ditta lottizzante"] "soggetto attuatore";

I costituiti della cui identità personale, io Segretario ... sono certo di comune accordo e con il mio consenso, rinunciano avendone i requisiti di legge, all'assistenza di testimoni e premettono che:

- i signori ... sono proprietari di ...identificata catastalmente al fg ... p.lla ... , giusto titolo di proprietà del Notaio ... n. rep ...n. racc. ...del:..., che ne hanno la piena, immediata e libera disponibilità;
- secondo il vigente PRG reso esecutivo ai sensi delle vigenti leggi regionali con decreto n. 583 del 4/7/2000 dal Presidente dell'Amm.ne Prov.le di Napoli, l'area in oggetto ricade in **zona omogenea D**, come specificato *[nello stralzo]* **negli allegati stralci relativi alla disciplina dell'area in oggetto estratti dalle Norme Tecniche di Attuazione e dalla tavola della Zonizzazione del P.R.G.**, per una superficie di mq ...
- la strumentazione urbanistica agli artt. 8 e 9 delle Norme di Attuazione prevede il rilascio di "concessione edilizia convenzionata";
- *[i proprietari]* **il soggetto attuatore** con Istanza redatta ai sensi del Testo Unico prot. n. del *[hanno]* **ha** presentato un progetto in conformità alla vigente normativa urbanistica;
- il Progetto è stato assentito dal ...;
- il Progetto ha ricevuto i seguenti pareri...

TUTTO CIO' PREMESSO

Le parti come sopra costituite convengono e stipulano quanto segue:

ART.1) PREMESSE

Tutto quanto espresso in premessa forma parte integrante della presente convenzione e ha valore di patto.

ART.2) OGGETTO

L'intervento, oggetto dell'istanza richiamata in premessa, prevede la realizzazione di una struttura avente i seguenti parametri di superficie e/o volume:

superficie	mq
volume	mc

e di un'area attrezzata da cedere al Comune, pari al 10% dell'area dell'intero lotto ricadente in zona D, agibile e fruibile perfettamente, in conformità alle previsioni del PRG, alle norme di cui alla presente convenzione, nonché alle previsioni degli elaborati grafici di progetto e della relazione illustrativa.

ART.3) PRESTAZIONI

[I proprietari] Il soggetto attuatore si [obbligano] **obbliga**, anche per gli eventuali aventi causa a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune le aree da destinare a spazi pubblici nella quantità prevista dal P.R.G. nella misura del 10% dell'intera area e precisamente così distinte:

per parcheggio (40%)	mq
per attrezzature pubbliche (60%)	mq
totale (10% dell'intera superficie)	mq

ART.4) TEMPI DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Le opere di cui all'art 3 dovranno essere ultimate ed agibili contemporaneamente alla struttura oggetto della presente convenzione e, comunque, entro e non oltre, [cinque] **tre** anni dalla stipula della presente convenzione, fatta salva la possibilità di proroga da parte dell'ufficio per riconosciuti motivi.

ART.5) GARANZIE PER L'ADEMPIMENTO DEGLI OBBLIGHI

[I proprietari] Il soggetto attuatore, a garanzia del totale adempimento di tutti gli oneri ed obblighi assunti con la presente convenzione, [consegnano] **consegna** al Comune polizza fidejussoria dell'importo di euro corrispondente al 100% del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione suddette, desunto dal computo metrico elaborato a corredo del relativo progetto, approvato dall'UTC **e delle somme determinate ai sensi del successivo art. 14.**

La garanzia è prestata da istituto di credito o banca autorizzati all'esercizio dell'attività bancaria ai sensi del d. lgs. 1 settembre 1993, n. 385 o intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale ex art. 107 d. lgs. n. 385/93, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero del tesoro, del bilancio e della programmazione economica.

La polizza avrà durata di un anno in più rispetto ai tempi previsti all' art. 4 e potrà essere svincolata a cura dell'UTC dopo il collaudo.

Al momento della presente Convenzione, il Soggetto attuatore presenta la Relazione Notarile sullo stato della proprietà, delle trascrizioni e delle annotazioni riguardanti le aree stesse e sulla libertà da diritti e titoli di garanzia a terzi.

Il Soggetto attuatore si obbliga alla Volturazione Catastale delle aree cedute e a dare al Comune la dimostrazione della avvenuta Volturazione.

A tal fine il Comune ed il Soggetto attuatore, si obbligano ad intervenire in concorso e nel termine di un anno dalla firma della presente Convenzione, alla stipula di un Atto di Identificazione Catastale delle Aree Interessate dalla Convenzione, previa approvazione del relativo Tipo di Frazionamento da parte dell'Ufficio Tecnico Erariale, atti e procedure che cadranno a carico del Soggetto attuatore.

Il Comune da atto che la cessione di tali aree rispetta completamente l'assolvimento degli obblighi del Soggetto attuatore in merito alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui alle N.T.A. del P.R.G.

Le aree destinate alla realizzazione delle opere oggetto della presente Convenzione, saranno messe a disposizione del Soggetto attuatore per l'esecuzione delle opere assunte a suo carico e

per le esigenze tutte connesse ai cantieri per la realizzazione degli interventi, fino al momento della completa esecuzione delle opere e del loro Collaudo.

Per il periodo durante il quale le aree saranno in consegna al Soggetto attuatore, attraverso apposito verbale con i Servizi comunali competenti, tutti gli oneri di qualsiasi natura, con la sola esclusione di quelli di natura impositiva fiscale, e tutte le responsabilità, anche di custodia e manutenzione, cadranno in capo al Soggetto attuatore.

ART.6) SANZIONI PER L'INADEMPIENZA DEGLI OBBLIGHI

In caso d'inadempienza il Comune potrà disporre della cauzione, di cui all'art. 5 che dovrà contenere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta del Comune.

Il Comune, in caso d'inadempienza ad una qualsiasi causa della presente convenzione, ha la facoltà di sospendere l'esecuzione dei lavori e l'efficacia dei permessi a costruire nelle zone interessate da inadempienze.

Avvenuto l'adempimento o l'esecuzione in danno effettuata dal comune, e previo rimborso delle spese sostenute dal comune stesso, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori e sarà ripresa l'efficacia del permesso.

ART.7) RISOLUZIONE CONTRATTUALE

In caso di grave e ripetuta inadempienza e salvi gli eventuali diritti dei terzi, il Comune, in alternativa con la facoltà di eseguire le opere in danno, potrà dichiarare la decadenza della presente convenzione.

La dichiarazione di decadenza comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti ai lottizzanti dalla presente convenzione e determinerà l'acquisizione di diritto da parte del Comune della piena proprietà e disponibilità delle opere di cui all'art. 3, senza alcun obbligo da parte del Comune a compensi o rimborsi di nessun genere, e salvo il risarcimento dei danni che il Comune abbia eventualmente subito.

Il costituito Soggetto attuatore dichiara che non sussistono alla stipula della presente Convenzione cause ostative previste dalla vigente legislazione antimafia.

Il costituito Soggetto attuatore comunque si impegna a procedere, entro il termine di quindici giorni dalla data di sottoscrizione della presente Convenzione, a compiere quanto di sua competenza per l'acquisizione, da parte del Comune, delle necessarie certificazioni e di quanto altro obbligatorio in base alla normativa vigente in tema antimafia

Se risultassero cause ostative, la presente Convenzione si avrà per mai stipulata, fermo restando l'obbligo del risarcimento dei danni cui il Soggetto attuatore sarà tenuto, né tanto meno il Soggetto attuatore potrà pretendere alcun che, a titolo di penale o a qualsiasi titolo, per somme erogate o attività svolte.

ART. 8) ELEMENTI PROGETTUALI: OPERE DI URBANIZZAZIONE

[I proprietari] Il soggetto attuatore si *[obbligano]* **obbliga** a realizzare a propria cura e spese, sulle aree da cedere al Comune, le seguenti opere:

1. rete stradale compresi i marciapiedi, la segnaletica orizzontale e verticale;
2. rete di distribuzione dell'acqua potabile;
3. impianto fognario e di depurazione;
4. impianto di illuminazione;
5. rete di energia elettrica;
6. rete telefonica;
7. rete di distribuzione del gas metano;
8. sistemazione a verde;

il tutto come meglio specificato negli elaborati grafici di progetto.

Si può prevedere che tali opere di urbanizzazione ammonteranno ad euro...

ART. 9) MODALITÀ DI CONTROLLO DELL'ESECUZIONE DELLE OPERE

Tutte le opere progettate dovranno essere realizzate sotto la responsabilità di un tecnico abilitato regolarmente iscritto al relativo ordine professionale.

Prima dell'inizio dei lavori di lottizzazione [i committenti] il soggetto attuatore [dovranno] dovrà richiedere all'Ufficio Tecnico Comunale la determinazione e la fissazione sul terreno degli allineamenti, delle quote di livello ed ogni chiarimento necessario per la perfetta realizzazione delle opere previste.

L' UTC dovrà essere tempestivamente informato dell'inizio dei lavori, ogni eventuale modifica anche se minima deve essere autorizzata preventivamente come per legge.

Non potrà essere rilasciata l'agibilità dei manufatti realizzati se non sono state ultimate, collaudate e trasferite le opere di urbanizzazione primaria sulle aree da cedere al Comune.

ART. 10) MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELL'ESECUZIONE DELLE OPERE

Tutte le opere di urbanizzazione realizzate saranno cedute al Comune a titolo gratuito e senza corrispettivo alcuno per [i proprietari] il soggetto attuatore e/o [loro] suoi aventi causa e saranno acquisite in proprietà unitamente alle aree sulle quali le opere stesse saranno realizzate.

ART. 11) ONERI DI URBANIZZAZIONE

Il Comune si obbliga, all'atto del rilascio del Permesso a costruire convenzionato per la realizzazione dei volumi di progetto, a scomputare dall'importo dovuto per gli oneri di urbanizzazione ex lege n. 10/77 il costo delle opere di urbanizzazione suddette di cui all'art. 8, nella misura massima del 50% degli oneri.

Il lottizzante non avrà a pretendere ove il costo delle opere fosse superiore all'importo degli oneri determinato dall'ufficio.

Le opere di cui innanzi dovranno essere eseguite a perfetta regola d'arte, nel rispetto delle buone norme costruttive, in caso contrario saranno applicate le sanzioni di cui all'art. 7.

ART.12) COLLAUDO

Il collaudo finale delle opere di urbanizzazione sarà eseguito a cura dell'UTC entro sei mesi dall'ultimazione dei lavori e dalla presentazione del certificato di regolare esecuzione rilasciato dal Direttore dei lavori, compresi i certificati degli impianti, i collaudi delle opere, i tipi di frazionamento e quant'altro necessario per la stipula degli atti pubblici.

ART.13) CESSIONE DELLE AREE

Le aree e le opere di urbanizzazione suddette saranno acquisite al patrimonio comunale entro e non oltre 6 mesi dal collaudo delle opere stesse da parte dell'UTC.

Tale cessione può avvenire anche per tratti purchè perfettamente funzionanti e funzionali.

Al momento della cessione delle aree, [la ditta lottizzante] il soggetto attuatore fornirà tutti i documenti necessari per la stipula dell'atto di trasferimento, richiesti dal Comune. I beni ceduti devono essere privi di vincoli, diretti o indiretti, pesi o ipoteche. La ditta si impegna, inoltre, a farsi carico delle spese inerenti la manutenzione delle opere fino alla cessione delle aree al comune. Di tale impegno dovrà essere fatta menzione negli atti di compravendita delle singole unità immobiliari, secondo le prescrizioni dell'art. 8. Tutte le spese inerenti e conseguenti saranno a carico del [la ditta lottizzante] soggetto attuatore.

Le aree da cedere al Comune sono valutate a prezzo di esproprio dalla competente Agenzia del Territorio.

Nelle more della valutazione operata dalla competente Agenzia del Territorio, si conviene alla determinazione di una stima del costo di esproprio, di cui alla perizia presentata dal Soggetto attuatore che si allega sub....., per le aree pari a €... a metro quadrato, per un importo complessivo di €....

Qualora il valore delle predette aree, valutate dall'Agenzia del Territorio, risultasse superiore o inferiore a quello determinato in sede di stima provvisoria, il Comune procederà a comunicarlo al Soggetto attuatore il quale procederà ad aggiornare la cauzione prestata secondo la nuova valutazione.

ART.14) MONETIZZAZIONE

Conformemente alla L.R. n. 14/82, tit III, capo III, in alternativa alla cessione, su proposta del soggetto attuatore potrà essere attuata la monetizzazione, anche parziale, delle aree di cui all'art 14 individuate nel corso dell'esame istruttorio da parte del Settore Tecnico Comunale, qualora la relativa acquisizione non venga ritenuta opportuna dall'U.T.C. in relazione alla loro estensione, conformazione e localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali d'intervento.

[[[In particolare, la monetizzazione *[sarà attivata unicamente]* potrà essere attivata nei casi in cui gli spazi pubblici non siano materialmente acquisibili sul fronte stradale o comunque direttamente accessibili da spazi pubblici già esistenti]]].

In tal caso, i lottizzanti corrisponderanno al Comune la somma di euro..... al metroquadrato, non inferiore al costo di acquisizione di tali aree, come determinata dal Settore Tecnico Comunale, in relazione all'applicazione del T.U. sull'espropriazione.

Tale corresponsione potrà avvenire anche attraverso il convenzionamento con istituto bancario o finanziario che assicuri l'introito immediato della predetta somma nelle casse del Comune.

Le aree monetizzate, dettagliatamente individuate nel progetto allegato alla presente convenzione, non modificano la destinazione d'uso imposta dalla vigente disciplina urbanistica, restando confermata la loro *[fruizione]* destinazione pubblica.

ART.15) DISPOSIZIONI GENERALI

[I proprietari] Il soggetto attuatore si *[obbligano]* obbliga a far conoscere ai *[loro]* propri aventi causa ed a trasferire agli stessi gli obblighi ed oneri assunti con la presente convenzione.

Esso si obbliga, inoltre, a comunicare al Comune le generalità complete dei predetti aventi causa.

Nel caso di trasferimento di proprietà nel corso dei lavori il nuovo interessato ha l'obbligo di richiedere il cambiamento di intestazione.

Il proponente provvederà, inoltre, a propria cura e spese alle assicurazioni di cui all'art. 30 commi 3, 4 e 5 della legge 109/1994, lasciando in ogni caso sempre indenne il Comune da eventuali danneggiamenti e/o infortuni verificatisi sulle aree oggetto di convenzione.

ART.16) RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE

[La ditta lottizzante] Il soggetto attuatore autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari, con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità a riguardo.

ART.17) SPESE E REGISTRAZIONE

La presente convenzione sarà registrata e trascritta a spese *[dei proprietari]* del soggetto attuatore. Detta trascrizione avverrà subito dopo la registrazione della convenzione stessa.

Le spese conseguenti agli adempimenti di cui all'art. 27 comma 3 e 6 della L.R. 16/2004 cadono a carico del concessionario.

La validità ed efficacia della presente convenzione rimarrà sospesa fino all'avvenuta trascrizione della stessa.

Tutte le spese relative al presente atto e quelle consequenziali sono a carico *[dei proprietari i quali si obbligano]* del soggetto attuatore il quale si obbliga espressamente a sottoscrivere qualsiasi ulteriore atto che dovesse rendersi necessario a perfezionare la presente convenzione e/o il trasferimento delle aree e delle opere cedute.

ART.18) CLAUSOLA ARBITRALE

Ogni eventuale controversia che dovesse sorgere tra le parti, comunque relativa alla interpretazione, esecuzione, validità, efficacia o risoluzione della presente convenzione, dovrà essere preceduta da un tentativo formale di conciliazione e esperiti senza esito tutti i tentativi di soluzione amichevole, la controversia sarà decisa mediante ricorso all'autorità giurisdizionale competente.
Le parti eleggono domicilio legale presso la residenza comunale. Foro competente è quello di Torre Annunziata.

ART.19) ALLEGATI

Si allegano alla presente e ne costituiscono parte integrante:

- i titoli di proprietà,
- i seguenti elaborati: ...

ART.20) NORMA DI CHIUSURA

Per tutto quanto non previsto dal presente atto verranno applicate le norme del Regolamento Edilizio Comunale, del vigente P.R.G. e delle leggi statali e regionali vigenti in materia.

Ai sensi dell'art. 21 della L. 19.3.90 n. 55, le parti si danno reciprocamente atto che non sussistono le incapacità previste dall'art. 32 quater del codice penale.

Le parti danno atto che nessun rapporto di coniugio, di parentela in linea retta od assimilato sussiste tra loro.

E richiesto, io Segretario Comunale, rogante ho ricevuto questo atto, scritto a macchina elettronica da persona di mia fiducia, su fogli bollati n. ___ per facciate n. ___ ed oltre le firme, il quale viene letto agli interessati che, avendolo riconosciuto conforme alla loro volontà con me lo firmano come appresso.

Per il Comune di S. Maria la Carità

Per [la ditta lottizzante] il soggetto attuatore

Il Segretario



COMUNE DI SANTA MARIA LA CARITA'

Provincia di Napoli

PERMESSO A COSTRUIRE CONVENZIONATO

SCHEMA DI CONVENZIONE

Zone Omogenee FI

L'anno il giornodel mese di....., avanti a me dott..... Segretariodel Comune di Santa Maria La Carità a questo atto autorizzato ai sensi dell'art. 97 lett. c) del D. Lgs. 267/2000, senza intervento dei testimoni, per espressa rinuncia da parte dei contraenti, si sono personalmente presentati e costituiti:

da una parte :

..... nato a (...) ilDirigente del Settore [Tecnico] Urbanistica, il quale interviene nel presente atto in nome e nell'interesse del COMUNE DI SANTA MARIA LA CARITA', cod. fisc., a questo atto autorizzato ai sensi dell'art. 107, comma 3, lett. c) del sopraccitato D. Lgs n. 267/2000;

da una parte :

..... nato a(....) ilresidente in via N. , cod. fisc., il quale agisce nella veste di quale risulta dalla misura della C.C.I.A.A. di ... in data ... agli atti, della società a questo atto autorizzato con verbale di assemblea Rep. N.e racc. ... in data ... del notaio ... di ..., agli atti del Comune d'ora in poi denominata [*"ditta lottizzante"*] "**soggetto attuatore**";

I costituiti della cui identità personale, io Segretario ... sono certo di comune accordo e con il mio consenso, rinunciano avendone i requisiti di legge, all'assistenza di testimoni e premettono che:

- che i signori ... sono proprietari di ...identificata catastalmente al fg ... p.la ... , giusto titolo di proprietà del Notaio ... n. rep ...n. racc. ...del:..., che ne hanno la piena, immediata e libera disponibilità;
- che secondo il vigente PRG reso esecutivo ai sensi delle vigenti leggi regionali con decreto n. 583 del 4/7/2000 dal Presidente dell'Amm.ne Prov.le di Napoli, l'area in oggetto ricade in zona **FI - Attrezzature d'interesse comune**, come specificato [*nello stralcio*] **negli allegati stralci relativi alla disciplina dell'area in oggetto estratti dalle Norme Tecniche di Attuazione e dalla tavola della Zonizzazione** del P.R.G., per una superficie di mq ...
- che la strumentazione urbanistica all'art. 12 delle Norme di Attuazione prevede la realizzazione di Attrezzature d'interesse comune effettuata anche da privati sulla base di convenzione ;
- che [*i proprietari*] **il soggetto attuatore** con Istanza redatta ai sensi del Testo Unico prot. n. del ... [*hanno*] **ha** presentato un progetto, che è stata redatto in conformità alla vigente normativa urbanistica;
- che il Progetto è stato assentito dal,
- che il Progetto ha ricevuto i seguenti pareri...

TUTTO CIO' PREMESSO

Le parti come sopra costituite convengono e stipulano quanto segue:

ART.1) PREMESSE

Tutto quanto espresso in premessa forma parte integrante della presente convenzione e ha valore di patto.

ART.2) OGGETTO

L'intervento, oggetto dell'istanza richiamata in premessa, prevede la realizzazione di una struttura avente i seguenti parametri di superficie e/o volume:

superficie	mq
volume	mc

e di un'area per le opere di urbanizzazione primaria da cedere al Comune, agibile e fruibile perfettamente, in conformità alle previsioni del PRG, alle norme di cui alla presente convenzione, nonché alle previsioni degli elaborati grafici di progetto e della relazione illustrativa.

ART.3) PRESTAZIONI

[I proprietari] Il soggetto attuatore si [obbligano] obbliga, anche per gli eventuali aventi causa a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune le aree da destinare alle opere di urbanizzazione primaria nella misura dettata dalla L.R. 14/82 e dal D.M. n. 1444/1968 e precisamente così distinte:

per parcheggio	mq
per attrezzature	mq
per verde	mq
totale	mq

ART.4) TEMPI DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Le opere di cui all'art 3 dovranno essere ultimate ed agibili contemporaneamente alla struttura oggetto della presente convenzione e, comunque, entro e non oltre, [cinque] tre anni dalla stipula della presente convenzione, fatta salva la possibilità di proroga da parte dell'ufficio per riconosciuti motivi.

ART.5) GARANZIE PER L'ADEMPIMENTO DEGLI OBBLIGHI

[I proprietari] Il soggetto attuatore, a garanzia del totale adempimento di tutti gli oneri ed obblighi assunti con la presente convenzione, [consegnano] consegnano al Comune polizza fidejussoria dell'importo di euro corrispondente al 100% del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione suddette, desunto dal computo metrico elaborato a corredo del relativo progetto, approvato dall'UTC e delle somme determinate ai sensi del successivo art. 14.

La garanzia è prestata da istituto di credito o banca autorizzati all'esercizio dell'attività bancaria ai sensi del d. lgs. 1 settembre 1993, n. 385 o intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale ex art. 107 d. lgs. n. 385/93, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero del tesoro, del bilancio e della programmazione economica.

La polizza avrà durata di un anno in più rispetto ai tempi previsti all' art. 4 e potrà essere svincolata a cura dell'UTC dopo il collaudo.

Al momento della presente Convenzione, il Soggetto attuatore presenta la Relazione Notarile sullo stato della proprietà, delle trascrizioni e delle annotazioni riguardanti le aree stesse e sulla libertà da diritti e titoli di garanzia a terzi.

Il Soggetto attuatore si obbliga alla Volturazione Catastale delle aree cedute e a dare al Comune la dimostrazione della avvenuta Volturazione.

A tal fine il Comune ed il Soggetto attuatore, si obbligano ad intervenire in concorso e nel termine di un anno dalla firma della presente Convenzione, alla stipula di un Atto di Identificazione Catastale delle Aree Interessate dalla Convenzione, previa approvazione del relativo Tipo di Frazionamento da parte dell'Ufficio Tecnico Erariale, atti e procedure che cadranno a carico del Soggetto attuatore.

Il Comune da atto che la cessione di tali aree rispetta completamente l'assolvimento degli obblighi del Soggetto attuatore in merito alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui alle N.T.A. del P.R.G.

Le aree destinate alla realizzazione delle opere oggetto della presente Convenzione, saranno messe a disposizione del Soggetto attuatore per l'esecuzione delle opere assunte a suo carico e per le esigenze tutte connesse ai cantieri per la realizzazione degli interventi, fino al momento della completa esecuzione delle opere e del loro Collaudo.

Per il periodo durante il quale le aree saranno in consegna al Soggetto attuatore, attraverso apposito verbale con i Servizi comunali competenti, tutti gli oneri di qualsiasi natura, con la sola esclusione di quelli di natura impositiva fiscale, e tutte le responsabilità, anche di custodia e manutenzione, cadranno in capo al Soggetto attuatore.

ART.6) SANZIONI PER L'INADEMPIENZA DEGLI OBBLIGHI

In caso d'inadempienza il Comune potrà disporre della cauzione, di cui all'art. 5 che dovrà contenere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta del Comune.

Il Comune, in caso d'inadempienza ad una qualsiasi causa della presente convenzione, ha la facoltà di sospendere l'esecuzione dei lavori e l'efficacia dei permessi a costruire nelle zone interessate da inadempienze.

Avvenuto l'adempimento o l'esecuzione in danno effettuata dal comune, e previo rimborso delle spese sostenute dal comune stesso, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori e sarà ripresa l'efficacia del permesso.

ART.7) RISOLUZIONE CONTRATTUALE

In caso di grave e ripetuta inadempienza e salvi gli eventuali diritti dei terzi il Comune in alternativa con la facoltà di eseguire le opere in danno potrà dichiarare la decadenza della presente convenzione.

La dichiarazione di decadenza comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti ai lottizzanti dalla presente convenzione e determinerà l'acquisizione di diritto da parte del Comune della piena proprietà e disponibilità delle opere di cui all'art. 4, senza alcun obbligo da parte del Comune a compensi o rimborsi di nessun genere, e salvo il risarcimento dei danni che il Comune abbia eventualmente subito.

Il costituito Soggetto attuatore dichiara che non sussistono alla stipula della presente Convenzione cause ostative previste dalla vigente legislazione antimafia.

Il costituito Soggetto attuatore comunque si impegna a procedere, entro il termine di quindici giorni dalla data di sottoscrizione della presente Convenzione, a compiere quanto di sua competenza per l'acquisizione, da parte del Comune, delle necessarie certificazioni e di quanto altro obbligatorio in base alla normativa vigente in tema antimafia

Se risultassero cause ostative, la presente Convenzione si avrà per mai stipulata, fermo restando l'obbligo del risarcimento dei danni cui il Soggetto attuatore sarà tenuto, né tanto meno il Soggetto attuatore potrà pretendere alcun che, a titolo di penale o a qualsiasi titolo, per somme erogate o attività svolte.

ART. 8) ELEMENTI PROGETTUALI: OPERE DI URBANIZZAZIONE

[I proprietari] Il soggetto attuatore si [obbligano] obbliga a realizzare a propria cura e spese, sulle aree da cedere al Comune, le seguenti opere:

1. rete stradale compresi i marciapiedi, la segnaletica orizzontale e verticale, a norma del Nuovo Codice della Strada;
2. rete di distribuzione dell'acqua potabile;
3. impianto fognario e di depurazione;
4. impianto di illuminazione;
5. rete di energia elettrica
6. rete telefonica;
7. rete di distribuzione del gas metano;
8. sistemazione a verde;

il tutto come meglio specificato negli elaborati grafici di progetto.
Si può prevedere che tali opere di urbanizzazione ammonteranno ad euro...

ART. 9) MODALITÀ DI CONTROLLO DELL'ESECUZIONE DELLE OPERE

Tutte le opere progettate dovranno essere realizzate sotto la responsabilità di un tecnico abilitato regolarmente iscritto al relativo ordine professionale.

Prima dell'inizio dei lavori di lottizzazione [i committenti] il soggetto attuatore [dovranno] dovrà richiedere all'Ufficio Tecnico Comunale la determinazione e la fissazione sul terreno degli allineamenti, delle quote di livello ed ogni chiarimento necessario per la perfetta realizzazione delle opere previste.

L' UTC dovrà essere tempestivamente informato dell'inizio dei lavori, ogni eventuale modifica anche se minima deve essere autorizzata preventivamente come per legge .

Non potrà essere rilasciata l'agibilità dei manufatti realizzati se non sono state ultimate, collaudate e trasferite le opere di urbanizzazione primaria sulle aree da cedere al Comune.

ART. 10) MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELL'ESECUZIONE DELLE OPERE

Tutte le opere di urbanizzazione realizzate saranno cedute al Comune a titolo gratuito e senza corrispettivo alcuno per [i proprietari] il soggetto attuatore e/o [loro] suoi aventi causa e saranno acquisite in proprietà unitamente alle aree sulle quali le opere stesse saranno realizzate.

ART. 11) ONERI DI URBANIZZAZIONE

Il Comune si obbliga, all'atto del rilascio del Permesso a costruire convenzionato per la realizzazione dei volumi di progetto, a scomputare dall'importo dovuto per gli oneri di urbanizzazione ex lege n. 10/77 il costo delle opere di urbanizzazione suddette di cui all'art. 8, nella misura massima del 50% degli oneri.

Il lottizzante nulla avrà a pretendere ove il costo delle opere fosse superiore all'importo degli oneri determinato dall'ufficio.

Le opere di cui innanzi dovranno essere eseguite a perfetta regola d'arte, nel rispetto delle buone norme costruttive, in caso contrario saranno applicate le sanzioni di cui all'art. 7 .

ART.12) COLLAUDO

Il collaudo finale delle opere di urbanizzazione sarà eseguito a cura dell' UTC entro sei mesi dall'ultimazione dei lavori e dalla presentazione del certificato di regolare esecuzione rilasciato dal Direttore dei lavori, compresi i certificati degli impianti, i collaudi delle opere, i tipi di frazionamento e quant'altro necessario per la stipula degli atti pubblici.

ART.13) CESSIONE DELLE AREE

Le aree e le opere di urbanizzazione suddette saranno acquisite al patrimonio comunale entro e non oltre 6 mesi dal collaudo delle opere stesse da parte dell'UTC.

Tale cessione può avvenire anche per tratti purchè perfettamente funzionanti e funzionali.

Al momento della cessione delle aree, [la ditta lottizzante] il soggetto attuatore fornirà tutti i documenti necessari per la stipula dell'atto di trasferimento, richiesti dal Comune. I beni ceduti devono essere privi di vincoli, diretti o indiretti, pesi o ipoteche. La ditta si impegna, inoltre, a farsi carico delle spese inerenti la manutenzione delle opere fino alla cessione delle aree al comune . Di tale impegno dovrà essere fatta menzione negli atti di compravendita delle singole unità immobiliari, tenendo conto dell'elenco delle opere realizzate di cui al precedente art. 8. Tutte le spese inerenti e conseguenti saranno a carico del[la ditta lottizzante] soggetto attuatore.

Le aree da cedere al Comune sono valutate a prezzo di esproprio dalla competente Agenzia del Territorio.

Nelle more della valutazione operata dalla competente Agenzia del Territorio, si conviene alla determinazione di una stima del costo di esproprio, di cui alla perizia presentata dal Soggetto

attuatore che si allega sub..... , per le aree pari a €... a metro quadrato, per un importo complessivo di €....

Qualora il valore delle predette aree, valutate dall'Agenzia del Territorio, risultasse superiore o inferiore a quello determinato in sede di stima provvisoria, il Comune procederà a comunicarlo al Soggetto attuatore il quale procederà ad aggiornare la cauzione prestata secondo la nuova valutazione.

ART.14) MONETIZZAZIONE

Conformemente alla L.R. n. 14/82, tit III, capo III, in alternativa alla cessione, su proposta del soggetto attuatore potrà essere attuata la monetizzazione, anche parziale, delle aree di cui all'art 14 individuate nel corso dell'esame istruttorio da parte del Settore Tecnico Comunale, qualora la relativa acquisizione non venga ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione e localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali d'intervento.

[[[In particolare la monetizzazione sarà attivata unicamente ove gli spazi pubblici non siano materialmente acquisibili sul fronte stradale o comunque agevolmente accessibili da spazi pubblici già esistenti]]].

In tal caso, i lottizzanti corrisponderanno al Comune la somma di euro _____ al metroquadrato, non inferiore al costo di acquisizione di tali aree, come determinata dal Settore Tecnico Comunale, in relazione all'applicazione del T.U. sull'espropriazione.

Tale corresponsione potrà avvenire anche attraverso il convenzionamento con istituto bancario o finanziario che assicuri l'introito immediato della predetta somma nelle casse del Comune.

Le aree monetizzate, dettagliatamente individuate nel progetto allegato alla presente convenzione, non modificano la destinazione d'uso imposta dalla vigente disciplina urbanistica, restando confermata la loro *[fruizione]* destinazione pubblica.

ART.15) DISPOSIZIONI GENERALI

[I proprietari] Il soggetto attuatore si *[obbligano]* obbliga a far conoscere ai loro aventi causa ed a trasferire agli stessi gli obblighi ed oneri assunti con la presente convenzione.

Essi si obbligano, inoltre, a comunicare al Comune le generalità complete dei predetti aventi causa.

Nel caso di trasferimento di proprietà nel corso dei lavori il nuovo interessato ha l'obbligo di richiedere il cambiamento di intestazione.

Il proponente provvederà, inoltre, a propria cura e spese alle assicurazioni di cui all'art. 30 commi 3, 4 e 5 della legge 109/1994, lasciando in ogni caso sempre indenne il Comune da eventuali danneggiamenti e/o infortuni verificatisi sulle aree oggetto di convenzione.

ART.16) RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE

[La ditta lottizzante] Il soggetto attuatore autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari, con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità a riguardo.

ART.17) SPESE E REGISTRAZIONE

La presente convenzione sarà registrata e trascritta a spese *[dei proprietari]* del soggetto attuatore. Detta trascrizione avverrà subito dopo la registrazione della convenzione stessa.

Le spese conseguenti agli adempimenti di cui all'art. 27 comma 3 e 6 della L.R. 16/2004 cadono a carico del concessionario.

La validità ed efficacia della presente convenzione rimarrà sospesa fino all'avvenuta trascrizione della stessa.

Tutte le spese relative al presente atto e quelle consequenziali sono a carico *[dei proprietari i quali si obbligano]* del soggetto attuatore il quale si obbliga espressamente a sottoscrivere qualsiasi ulteriore atto che dovesse rendersi necessario a perfezionare la presente convenzione e/o il trasferimento delle aree e delle opere cedute.

ART.18) CLAUSOLA ARBITRALE

Ogni eventuale controversia che dovesse sorgere tra le parti, comunque relativa alla interpretazione , esecuzione, validità, efficacia o risoluzione della presente convenzione, dovrà essere preceduta da un tentativo formale di conciliazione e esperiti senza esito tutti i tentativi di soluzione amichevole, la controversia sarà decisa mediante ricorso all'autorità giurisdizionale competente.

Le parti eleggono domicilio legale presso la residenza comunale. Foro competente è quello di Torre Annunziata.

ART.19) ALLEGATI

Si allegano alla presente e ne costituiscono parte integrante:

- i titoli di proprietà,
- i seguenti Elaborati: ...

ART.20) NORMA DI CHIUSURA

Per tutto quanto non previsto dal presente atto verranno applicate le norme del Regolamento Edilizio Comunale, del vigente P.R.G. e delle leggi statali e regionali vigenti in materia.

Ai sensi dell'art. 21 della L. 19.3.90 n. 55 , le parti si danno reciprocamente atto che non sussistono le incapacità previste dall'art. 32 quater del codice penale.

Le parti danno atto che nessun rapporto di coniugio , di parentela in linea retta od assimilato sussiste tra loro.

E richiesto, io Segretario Comunale , rogante ho ricevuto questo atto, scritto a macchina elettronica da persona di mia fiducia, su fogli bollati n. ___ per facciate n. ___ ed oltre le firme, il quale viene letto agli interessati che, avendolo riconosciuto conforme alla loro volontà, con me lo firmano come appresso.

Per il Comune di S. Maria la Carità

Per *[la ditta lottizzante]* il soggetto attuatore

Il Segretario



COMUNE DI SANTA MARIA LA CARITA'

Provincia di Napoli

PERMESSO A COSTRUIRE CONVENZIONATO

SCHEMA DI CONVENZIONE

Zone Omogenee F3

L'anno il giornodel mese di....., avanti a me dott..... Segretariodel Comune di Santa Maria La Carità a questo atto autorizzato ai sensi dell'art. 97 lett. c) del D. Lgs. 267/2000, senza intervento dei testimoni, per espressa rinuncia da parte dei contraenti, si sono personalmente presentati e costituiti:

da una parte :

..... nato a(....) ilDirigente del Settore *[Tecnico] Urbanistica*, il quale interviene nel presente atto in nome e nell'interesse del COMUNE DI SANTA MARIA LA CARITA', cod. fisc., a questo atto autorizzato ai sensi dell'art. 107, comma 3, lett. c) del sopracitato D. Lgs n. 267/2000;

da una parte :

..... nato a(....) ilresidente in via N. , cod. fisc., il quale agisce nella veste di quale risulta dalla misura della C.C.I.A.A. di ... in data ... agli atti, della società a questo atto autorizzato con verbale di assemblea Rep. N.e racc. ... in data ... del notaio ... di ..., agli atti del Comune d'ora in poi denominata *["ditta lottizzante"] "soggetto attuatore"*;

I costituiti della cui identità personale, io Segretario ... sono certo di comune accordo e con il mio consenso, rinunciano avendone i requisiti di legge, all'assistenza di testimoni e premettono che:

- i signori ... sono proprietari di ...identificata catastalmente al fg p.lla , giusto titolo di proprietà del Notaio ... n. rep ...n. racc. ...del:..., che ne hanno la piena, immediata e libera disponibilità;
- secondo il vigente PRG reso esecutivo ai sensi delle vigenti leggi regionali con decreto n. 583 del 4/7/2000 dal Presidente dell'Amm.ne Prov.le di Napoli, l'area in oggetto ricade in zona **F3 - Verde [attrezzato] e sport**, come specificato *[nello stralcio] negli allegati stralci relativi alla disciplina dell'area in oggetto estratti dalle Norme Tecniche di Attuazione e dalla tavola della Zonizzazione* del P.R.G., per una superficie di mq ...;
- la strumentazione urbanistica all'art. 14 delle Norme di Attuazione prevede la realizzazione di attrezzature sportive e relative strutture di servizio effettuata anche da privati sulla base di convenzione;
- *[i proprietari] il soggetto attuatore* con Istanza redatta ai sensi del Testo Unico prot. n. del *[hanno] ha* presentato un progetto, che è stato redatto in conformità alla vigente normativa urbanistica;
- il Progetto è stato assentito dal ...;
- il Progetto ha ricevuto i seguenti pareri...;

TUTTO CIO' PREMESSO

Le parti come sopra costituite convengono e stipulano quanto segue:

ART.1) PREMESSE

Tutto quanto espresso in premessa forma parte integrante della presente convenzione e ha valore di patto.

ART.2) OGGETTO

L'intervento, oggetto dell'istanza richiamata in premessa, prevede la realizzazione di una struttura avente i seguenti parametri di superficie e/o volume:

superficie	mq
volume	mc

con una modalità di gestione congiunta al Comune, in conformità alle previsioni del PRG, alle norme di cui alla presente convenzione, nonché alle previsioni degli elaborati grafici di progetto e della relazione illustrativa.

ART.3) PRESTAZIONI

[*I proprietari*] Il **soggetto attuatore** si [*obbligano*] **obbliga**, anche per gli eventuali aventi causa a qualsiasi titolo, a cedere l'uso delle attrezzature al Comune per finalità pubbliche, sociali e culturali nel limite di n. 2 ore settimanali per un massimo di 9 mesi l'anno. Laddove [*il privato*] il **soggetto attuatore** avesse necessità incompatibili con la pubblica utilità, le eventuali ore inutilizzate potranno essere cumulate in altra parte dell'anno entro un limite massimo di 20 ore.

Resta comunque fatta salva la possibilità per il Comune di monetizzare il mancato utilizzo delle attrezzature. In tal caso [*il privato*] il **soggetto attuatore**, con cadenza annuale, corrisponderà una somma pari al valore medio orario del mercato, stimato in riferimento ai valori rilevati dall'UTC tra i comuni contermini.

ART.4) TEMPI DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Le opere di cui all'art. 3 dovranno essere ultimate ed agibili entro e non oltre [*cinque*] **tre** anni dalla stipula della presente convenzione, fatta salva la possibilità di proroga da parte dell'ufficio per riconosciuti motivi;

ART.5) GARANZIE PER L'ADEMPIMENTO DEGLI OBBLIGHI

[*I proprietari*] Il **soggetto attuatore**, a garanzia del totale adempimento di tutti gli oneri ed obblighi assunti con la presente convenzione, consegnano al Comune polizza fidejussoria dell'importo di euro corrispondente al 10% del costo di realizzazione dell'impianto complessivo di cui all'art. 2, desunto dal computo metrico elaborato a corredo del relativo progetto, approvato dall'UTC.

La garanzia è prestata da istituto di credito o banca autorizzati all'esercizio dell'attività bancaria ai sensi del d. lgs. 1 settembre 1993, n. 385 o intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale ex art. 107 d. lgs. n. 385/93, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero del tesoro, del bilancio e della programmazione economica.

La polizza avrà durata di un anno in più rispetto ai tempi previsti all' art. 5 e potrà essere svincolata a cura dell'UTC dopo il collaudo.

ART.6) SANZIONI PER L'INADEMPIENZA DEGLI OBBLIGHI

In caso d'inadempienza il Comune potrà disporre della cauzione, di cui all'art. 6 che dovrà contenere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta del Comune.

In ogni caso il Comune , in caso d'inadempienza ad una qualsiasi causa della presente convenzione, ha la facoltà di sospendere l'esecuzione dei lavori ed il rilascio dei permessi a costruire nelle zone interessate da inadempienze.

Avvenuto l'adempimento o l'esecuzione in danno effettuata dal comune, e previo rimborso delle spese sostenute dal comune stesso, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori e sarà ripreso il rilascio del permesso.

ART.7) RISOLUZIONE CONTRATTUALE

In caso di grave e ripetuta inadempienza e salvi gli eventuali diritti dei terzi il Comune in alternativa con la facoltà di eseguire le opere in danno potrà dichiarare la decadenza della presente convenzione.

La dichiarazione di decadenza comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti ai lottizzanti dalla presente convenzione e determinerà l'acquisizione di diritto da parte del Comune della piena proprietà e disponibilità delle opere di cui all'art. 4, senza alcun obbligo da parte del Comune a compensi o rimborsi di nessun genere, e salvo il risarcimento dei danni che il Comune abbia eventualmente subito.

Il costituito Soggetto attuatore dichiara che non sussistono alla stipula della presente Convenzione cause ostative previste dalla vigente legislazione antimafia.

Il costituito Soggetto attuatore comunque si impegna a procedere, entro il termine di quindici giorni dalla data di sottoscrizione della presente Convenzione, a compiere quanto di sua competenza per l'acquisizione, da parte del Comune, delle necessarie certificazioni e di quanto altro obbligatorio in base alla normativa vigente in tema antimafia

Se risultassero cause ostative, la presente Convenzione si avrà per mai stipulata, fermo restando l'obbligo del risarcimento dei danni cui il Soggetto attuatore sarà tenuto, né tanto meno il Soggetto attuatore potrà pretendere alcun che, a titolo di penale o a qualsiasi titolo, per somme erogate o attività svolte.

ART. 8) ELEMENTI PROGETTUALI: OPERE DI URBANIZZAZIONE

[I proprietari] Il soggetto attuatore si *[obbligano]* obbliga a realizzare a propria cura e spese le seguenti opere:

1. rete stradale compresi i marciapiedi, la segnaletica orizzontale e verticale, a norma del Nuovo Codice della Strada;
2. rete di distribuzione dell'acqua potabile;
3. impianto fognario e di depurazione;
4. impianto di illuminazione;
5. rete di energia elettrica
6. rete telefonica;
7. rete di distribuzione del gas metano;
8. sistemazione a verde;

il tutto come meglio specificato negli elaborati grafici di progetto.

ART. 9) MODALITÀ DI CONTROLLO DELL'ESECUZIONE DELLE OPERE

Tutte le opere progettate dovranno essere realizzate sotto la responsabilità di un tecnico abilitato regolarmente iscritto al relativo ordine professionale.

Prima dell'inizio dei lavori di lottizzazione *[i committenti]* il soggetto attuatore *[dovranno]* dovrà richiedere all'Ufficio Tecnico Comunale la determinazione e la fissazione sul terreno degli allineamenti, delle quote di livello ed ogni chiarimento necessario per la perfetta realizzazione delle opere previste.

L' UTC dovrà essere tempestivamente informato dell'inizio dei lavori, ed eventuale modifica anche se minima deve essere autorizzata preventivamente come per legge.

Non potrà essere rilasciata l'agibilità dei manufatti realizzati se non sono state ultimate, collaudate e trasferite le opere di cui all'art. 8.

ART.10) COLLAUDO

Il collaudo finale delle opere di urbanizzazione sarà eseguito a cura dell' UTC entro sei mesi dall'ultimazione dei lavori e dalla presentazione del certificato di regolare esecuzione rilasciato dal Direttore dei lavori, compresi i certificati degli impianti, i collaudi delle opere, i tipi di frazionamento e quant'altro necessario per la stipula degli atti pubblici.

ART.11) DISPOSIZIONI GENERALI

[I proprietari] Il soggetto attuatore si *[obbligano]* obbliga a far conoscere ai *[loro]* propri aventi causa ed a trasferire agli stessi gli obblighi ed oneri assunti con la presente convenzione.

Essi si obbligano, inoltre, a comunicare al Comune le generalità complete dei predetti aventi causa. Nel caso di trasferimento di proprietà nel corso dei lavori il nuovo interessato ha l'obbligo di richiedere il cambiamento di intestazione.

ART.12) RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE

[La ditta lottizzante] Il soggetto attuatore autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari, con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità a riguardo.

ART.13) SPESE E REGISTRAZIONE

La presente convenzione sarà registrata e trascritta a spese *[dei proprietari]* del soggetto attuatore. Detta trascrizione avverrà subito dopo la registrazione della convenzione stessa.

Le spese conseguenti agli adempimenti di cui all'art. 27 comma 3 e 6 della L.R. 16/2004 cadono a carico del concessionario.

La validità ed efficacia della presente convenzione rimarrà sospesa fino all'avvenuta trascrizione della stessa.

Tutte le spese relative al presente atto e quelle consequenziali sono a carico dei proprietari i quali si obbligano espressamente a sottoscrivere qualsiasi ulteriore atto che dovesse rendersi necessario a perfezionare la presente convenzione e/o il trasferimento delle aree e delle opere cedute.

ART.14) CLAUSOLA ARBITRALE

Ogni eventuale controversia che dovesse sorgere tra le parti, comunque relativa alla interpretazione, esecuzione, validità, efficacia o risoluzione della presente convenzione, dovrà essere preceduta da un tentativo formale di conciliazione e esperiti senza esito tutti i tentativi di soluzione amichevole, la controversia sarà decisa mediante ricorso all'autorità giurisdizionale competente.

Le parti eleggono domicilio legale presso la residenza comunale. Foro competente è quello di Torre Annunziata.

ART.15) ALLEGATI

Si allegano alla presente e ne costituiscono parte integrante:

- i titoli di proprietà,
- i seguenti elaborati: ...

ART.16) NORMA DI CHIUSURA

Per tutto quanto non previsto dal presente atto verranno applicate le norme del Regolamento Edilizio Comunale, del vigente P.R.G. e delle leggi statali e regionali vigenti in materia.

Ai sensi dell'art. 21 della L. 19.3.90 n.55, le parti si danno reciprocamente atto che non sussistono le incapacità previste dall'art. 32 quater del codice penale.

Le parti danno atto che nessun rapporto di coniugio, di parentela in linea retta od assimilato sussiste tra loro.

E richiesto, io Segretario Comunale, rogante ho ricevuto questo atto, scritto a macchina elettronica da persona di mia fiducia, su fogli bollati n. ___ per facciata n. ___ ed altre le firme, il quale viene letto agli interessati che, avendolo riconosciuto conforme alla loro volontà con me lo firmano come appresso.

Per il Comune di S. Maria la Carità



Per [la ditta lottizzante] il soggetto attuatore:

Il Segretario



COMUNE DI SANTA MARIA LA CARITA'

Provincia di Napoli

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

SCHEMA DI CONVENZIONE

Zone Omogenee F4

L'anno il giornodel mese di....., avanti a me dott..... Segretariodel Comune di Santa Maria La Carità a questo atto autorizzato ai sensi dell'art. 97 lett. c) del D. Lgs. 267/2000, senza intervento dei testimoni, per espressa rinuncia da parte dei contraenti, si sono personalmente presentati e costituiti:

da una parte :

..... nato a(....) ilDirigente del Settore [Tecnico] Urbanistica, il quale interviene nel presente atto in nome e nell'interesse del COMUNE DI SANTA MARIA LA CARITA', cod. fisc., a questo atto autorizzato ai sensi dell'art. 107, comma 3, lett. c) del sopracitato D. Lgs n. 267/2000;

da una parte :

..... nato a(....) ilresidente in via N. , cod. fisc., il quale agisce nella veste di quale risulta dalla misura della C.C.I.A.A. di ... in data ... agli atti, della società a questo atto autorizzato con verbale di assemblea Rep. N.e racc. ... in data ... del notaio ... di ..., agli atti del Comune d'ora in poi denominata ["ditta lottizzante"] "soggetto attuatore";

I costituiti della cui identità personale, io Segretario ... sono certo di comune accordo e con il mio consenso, rinunciano avendone i requisiti di legge, all'assistenza di testimoni e premettono che:

- i signori ... sono proprietari di ...identificata catastalmente al fg p.lla , giusto titolo di proprietà del Notaio ... n. rep ...n. racc. ...del:... che ne hanno la piena, immediata e libera disponibilità;
- secondo il vigente PRG reso esecutivo ai sensi delle vigenti leggi regionali con decreto n. 583 del 4/7/2000 dal Presidente dell'Amm.ne Prov.le di Napoli, l'area in oggetto ricade in zona **F4 - Parcheggio**, come specificato *[nello stralcio]* **negli allegati stralci relativi alla disciplina dell'area in oggetto estratti dalle Norme Tecniche di Attuazione e dalla tavola della Zonizzazione del P.R.G.**, per una superficie di mq ...
- la strumentazione urbanistica all'art. 15 delle Norme di Attuazione prevede la realizzazione di aree destinate a parcheggio effettuata anche da privati sulla base di convenzione;
- *[i proprietari]* **il soggetto attuatore** con Istanza redatta ai sensi del Testo Unico prot. n. del *[hanno]* ha presentato un progetto, che è stato redatto in conformità alla vigente normativa urbanistica;
- il Progetto è stato assentito dal ...;
- il Progetto ha ricevuto i seguenti pareri...

TUTTO CIO' PREMESSO

Le parti come sopra costituite convengono e stipulano quanto segue:



ART.1) PREMESSE

Tutto quanto espresso in premessa forma parte integrante della presente convenzione e ha valore di patto.

ART.2) OGGETTO

L'intervento, oggetto dell'istanza richiamata in premessa, prevede la realizzazione di una struttura avente i seguenti parametri di superficie e/o volume:

superficie	mq
volume	mc

con una modalità di gestione congiunta al Comune, in conformità alle previsioni del PRG, alle norme di cui alla presente convenzione, nonché alle previsioni degli elaborati grafici di progetto e della relazione illustrativa.

ART.3) PRESTAZIONI

[I proprietari] Il **soggetto attuatore** si [obbligano] **obbliga**, anche per gli eventuali aventi causa a qualsiasi titolo a concedere l'uso dell'area al Comune per finalità pubbliche, nel limite del 10% del numero complessivo di posti auto previsti in progetto, fermo restando l'uso pubblico degli spazi residui.

ART.4) DURATA DEGLI OBBLIGHI

Gli obblighi di cui all'art. 3 hanno durata vincolata alla destinazione dell'area in conformità alla strumentazione urbanistica.

ART.5) TEMPI DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Le opere di cui all'art 2 dovranno essere ultimate ed agibili entro e non oltre [cinque] **tre** anni dalla stipula della presente convenzione, fatta salva la possibilità di proroga da parte dell'ufficio per riconosciuti motivi.

ART.6) GARANZIE PER L'ADEMPIMENTO DEGLI OBBLIGHI

[I proprietari] Il **soggetto attuatore**, a garanzia del totale adempimento di tutti gli oneri ed obblighi assunti con la presente convenzione, consegnano al Comune polizza fidejussoria dell'importo di euro corrispondente al 10% del costo di realizzazione dell'impianto di cui all'art. 2, desunto dal computo metrico elaborato a corredo del relativo progetto, approvato dall'UTC.

La garanzia è prestata da istituto di credito o banca autorizzati all'esercizio dell'attività bancaria ai sensi del d. lgs. 1 settembre 1993, n. 385 o intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale ex art. 107 d. lgs. n. 385/93, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero del tesoro, del bilancio e della programmazione economica.

La polizza avrà durata di un anno in più rispetto ai tempi previsti all' art. 5 e potrà essere svincolata a cura dell'UTC dopo il collaudo.

ART.7) SANZIONI PER L'INADEMPIENZA DEGLI OBBLIGHI

In caso d'inadempienza il Comune potrà disporre della cauzione, di cui all'art. 6 che dovrà contenere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta del Comune.

Il Comune, in caso d'inadempienza ad una qualsiasi causa della presente convenzione, ha la facoltà di sospendere l'esecuzione dei lavori e l'efficacia dei permessi a costruire nelle zone interessate da inadempienze.

Avvenuto l'adempimento o l'esecuzione in danno effettuata dal comune, e previo rimborso delle spese sostenute dal comune stesso, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori e sarà ripresa l'efficacia del permesso.

ART.8) RISOLUZIONE CONTRATTUALE

In caso di grave e ripetuta inadempienza e salvi gli eventuali diritti dei terzi il Comune in alternativa con la facoltà di eseguire le opere in danno potrà dichiarare la decadenza della presente convenzione.

La dichiarazione di decadenza comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti ai lottizzanti dalla presente convenzione e determinerà l'acquisizione di diritto da parte del Comune della piena proprietà e disponibilità delle opere di cui all'art. 2, senza alcun obbligo da parte del Comune a compensi o rimborsi di nessun genere, e salvo il risarcimento dei danni che il Comune abbia eventualmente subito.

Il costituito Soggetto attuatore dichiara che non sussistono alla stipula della presente Convenzione cause ostative previste dalla vigente legislazione antimafia.

Il costituito Soggetto attuatore comunque si impegna a procedere, entro il termine di quindici giorni dalla data di sottoscrizione della presente Convenzione, a compiere quanto di sua competenza per l'acquisizione, da parte del Comune, delle necessarie certificazioni e di quanto altro obbligatorio in base alla normativa vigente in tema antimafia

Se risultassero cause ostative, la presente Convenzione si avrà per mai stipulata, fermo restando l'obbligo del risarcimento dei danni cui il Soggetto attuatore sarà tenuto, né tanto meno il Soggetto attuatore potrà pretendere alcun che, a titolo di penale o a qualsiasi titolo, per somme erogate o attività svolte.

ART. 9) ELEMENTI PROGETTUALI: OPERE DI URBANIZZAZIONE

[I proprietari] Il soggetto attuatore si *[obbligano]* **obbliga** a realizzare a propria cura e spese le seguenti opere:

1. rete stradale compresi i marciapiedi, la segnaletica orizzontale e verticale, a norma del Nuovo Codice della Strada;
2. rete di distribuzione dell'acqua potabile;
3. impianto fognario e di depurazione;
4. impianto di illuminazione;
5. rete di energia elettrica
6. rete telefonica;
7. rete di distribuzione del gas metano;
8. sistemazione a verde;

il tutto come meglio specificato negli elaborati grafici di progetto.

ART. 10) MODALITÀ DI CONTROLLO DELL'ESECUZIONE DELLE OPERE

Tutte le opere progettate dovranno essere realizzate sotto la responsabilità di un tecnico abilitato regolarmente iscritto al relativo ordine professionale.

Prima dell'inizio dei lavori di lottizzazione *[i committenti]* il soggetto attuatore *[dovranno]* dovrà richiedere all'Ufficio Tecnico Comunale la determinazione e la fissazione sul terreno degli allineamenti, delle quote di livello ed ogni chiarimento necessario per la perfetta realizzazione delle opere previste.

L' UTC dovrà essere tempestivamente informato dell'inizio dei lavori, ogni eventuale modifica anche se minima deve essere autorizzata.

Non potrà essere rilasciata l'agibilità dei manufatti realizzati se non sono state ultimate, collaudate e trasferite le opere di cui all'art. 9.

ART. 11) ONERI DI URBANIZZAZIONE

Il Comune si obbliga, all'atto del rilascio del Permesso di costruire convenzionato per la realizzazione dei volumi di progetto, a scomputare dall'importo dovuto per gli oneri concessori ex lege n. 10/77 il costo delle opere di urbanizzazione suddette di cui all'art. 9 nella misura massima del 50% degli oneri.

Il lottizzante nulla avrà a pretendere ove il costo delle opere fosse superiore all'importo degli oneri determinato dall'ufficio.

Le opere di cui innanzi dovranno essere eseguite a perfetta regola d'arte, nel rispetto delle buone norme costruttive, in caso contrario saranno applicate le sanzioni di cui all'art. 7.

ART.12) COLLAUDO

Il collaudo finale delle opere di urbanizzazione sarà eseguito a cura dell' UTC entro sei mesi dall'ultimazione dei lavori e dalla presentazione del certificato di regolare esecuzione rilasciato dal Direttore dei lavori, compresi i certificati degli impianti, i collaudi delle opere, i tipi di frazionamento e quant'altro necessario per la stipula degli atti pubblici.

ART.13) CESSIONE DELLE AREE

[I proprietari] Il soggetto attuatore si *[obbligano]* **obbliga** a far conoscere ai loro aventi causa ed a trasferire agli stessi gli obblighi ed oneri assunti con la presente convenzione.

Esso si obbliga, inoltre, a comunicare al Comune le generalità complete dei predetti aventi causa.

Nel caso di trasferimento di proprietà nel corso dei lavori il nuovo interessato ha l'obbligo di richiedere il cambiamento di intestazione.

ART.14) RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE

[La ditta lottizzante] Il soggetto attuatore autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari, con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità a riguardo.

ART.15) SPESE E REGISTRAZIONE

La presente convenzione sarà registrata e trascritta a spese *[dei proprietari]* del soggetto attuatore. Detta trascrizione avverrà subito dopo la registrazione della convenzione stessa.

Le spese conseguenti agli adempimenti di cui all'art. 27 comma 3 e 6 della L.R. 16/2004 cadono a carico del concessionario.

La validità ed efficacia della presente convenzione rimarrà sospesa fino all'avvenuta trascrizione della stessa.

Tutte le spese relative al presente atto e quelle consequenziali sono a carico *[dei proprietari i quali si obbligano]* del soggetto attuatore il quale si obbliga espressamente a sottoscrivere qualsiasi ulteriore atto che dovesse rendersi necessario a perfezionare la presente convenzione e/o il trasferimento delle aree e delle opere cedute.

ART.16) CLAUSOLA ARBITRALE

Ogni eventuale controversia che dovesse sorgere tra le parti, comunque relativa alla interpretazione, esecuzione, validità, efficacia o risoluzione della presente convenzione, dovrà essere preceduta da un tentativo formale di conciliazione e esperiti senza esito tutti i tentativi di soluzione amichevole, la controversia sarà decisa mediante ricorso all'autorità giurisdizionale competente.

Le parti eleggono domicilio legale presso la residenza comunale. Foro competente è quello di Torre Annunziata.

ART.17) ALLEGATI

Si allegano alla presente e ne costituiscono parte integrante:

- i titoli di proprietà,
- i seguenti elaborati: ...

ART.18) NORMA DI CHIUSURA

Per tutto quanto non previsto dal presente atto verranno applicate le norme del Regolamento Edilizio Comunale, del vigente P.R.G. e delle leggi statali e regionali vigenti in materia.

Ai sensi dell'art. 21 della L. 19.3.90 n.55 , le parti si danno reciprocamente atto che non sussistono le incapacità previste dall'art. 32 quater del codice penale.

Le parti danno atto che nessun rapporto di coniugio, di parentela in linea retta od assimilato sussiste tra loro.

E richiesto, io Segretario Comunale , rogante ho ricevuto questo atto, scritto a macchina elettronica da persona di mia fiducia, su fogli bollati n. ___ per facciate n. ___ ed oltre le firme, il quale viene letto agli interessati che, avendolo riconosciuto conforme alla loro volontà con me lo firmano come appresso.

Per il Comune di S. Maria la Carità

Per [la ditta lottizzante] **il soggetto attuatore**

Il Segretario

COMUNE DI SANTA MARIA LA CARITA'

Provincia di Napoli

PERMESSO A COSTRUIRE CONVENZIONATO

SCHEMA DI CONVENZIONE

Zone Omogenee F6

L'anno il giornodel mese di....., avanti a me dott..... Segretariodel Comune di Santa Maria La Carità a questo atto autorizzato ai sensi dell'art. 97 lett. c) del D. Lgs. 267/2000, senza intervento dei testimoni, per espressa rinuncia da parte dei contraenti, si sono personalmente presentati e costituiti:

da una parte :

..... nato a(...) ilDirigente del Settore [Tecnico] Urbanistica, il quale interviene nel presente atto in nome e nell'interesse del COMUNE DI SANTA MARIA LA CARITA', cod. fisc., a questo atto autorizzato ai sensi dell'art. 107, comma 3, lett. c) del sopracitato D. Lgs n. 267/2000;

da una parte :

..... nato a(...) ilresidente in via N. , cod. fisc., il quale agisce nella veste di quale risulta dalla misura della C.C.I.A.A. di ... in data ... agli atti, della società a questo atto autorizzato con verbale di assemblea Rep. N.e racc. ... in data ... del notaio ... di ..., agli atti del Comune d'ora in poi denominata ["*ditta lottizzante*"] "**soggetto attuatore**";

I costituiti della cui identità personale, io Segretario ... sono certo di comune accordo e con il mio consenso, rinunciano avendone i requisiti di legge, all'assistenza di testimoni e premettono che:

- i signori ... sono proprietari di ... identificata catastalmente al fg p.lla , giusto titolo di proprietà del Notaio ... n. rep ...n. racc. ...del:..., che ne hanno la piena, immediata e libera disponibilità;
- secondo il vigente PRG reso esecutivo ai sensi delle vigenti leggi regionali con decreto n. 583 del 4/7/2000 dal Presidente dell'Amm.ne Prov.le di Napoli, l'area in oggetto ricade in zona **F6 - Attrezzature speciali di interesse generale:Mercato**, come specificato *[nello stralcio]* **negli allegati stralci relativi alla disciplina dell'area in oggetto estratti dalle Norme Tecniche di Attuazione e dalla tavola della Zonizzazione** del P.R.G., per una superficie di mq ...
- la strumentazione urbanistica all'art. 17 delle Norme di Attuazione prevede la realizzazione di un centro mercato, effettuata anche da privati sulla base di convenzione;
- *[i proprietari]* **il soggetto attuatore** con Istanza redatta ai sensi del Testo Unico prot. n. del ... *[hanno]* **ha** presentato un progetto, che è stata redatto in conformità alla vigente normativa urbanistica;
- che il Progetto è stato assentito dal ...;
- che il Progetto ha ricevuto i seguenti pareri...

TUTTO CIO' PREMESSO

Le parti come sopra costituite convengono e stipulano quanto segue:

ART.1) PREMESSE

Tutto quanto espresso in premessa forma parte integrante della presente convenzione e ha valore di patto.

ART.2) OGGETTO

L'intervento, oggetto dell'istanza richiamata in premessa, prevede la realizzazione di una struttura avente i seguenti parametri di superficie e/o volume :

superficie	mq
volume	mc

e di un'area da cedere al Comune, agibile e fruibile perfettamente, in conformità alle previsioni del PRG, alle norme di cui alla presente convenzione, nonché alle previsioni degli elaborati grafici di progetto e della relazione illustrativa.

ART.3) PRESTAZIONI

[I proprietari] Il soggetto attuatore si [obbligano] obbliga, anche per gli eventuali aventi causa a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune le aree da destinare a spazi pubblici nella misura dettata dalla dal D.M. n. 1444/1968 nella quantità minima di 80 mq di spazio per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti e precisamente così distinte:

per parcheggio	mq
per attrezzature	mq
per verde	mq
totale	mq

ART.4) TEMPI DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Le opere di cui all'art 3 dovranno essere ultimate ed agibili contemporaneamente alla struttura oggetto della presente convenzione e, comunque, entro e non oltre, [cinque] tre anni dalla stipula della presente convenzione, fatta salva la possibilità di proroga da parte dell'ufficio per riconosciuti motivi.

ART.5) GARANZIE PER L'ADEMPIMENTO DEGLI OBBLIGHI

[I proprietari] Il soggetto attuatore, a garanzia del totale adempimento di tutti gli oneri ed obblighi assunti con la presente convenzione, consegnano al Comune polizza fidejussoria dell'importo di euro corrispondente al 100% del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione suddette, desunto dal computo metrico elaborato a corredo del relativo progetto, approvato dall'UTC e delle somme determinate ai sensi del successivo art. 14.

La garanzia è prestata da istituto di credito o banca autorizzati all'esercizio dell'attività bancaria ai sensi del d. lgs. 1 settembre 1993, n. 385 o intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale ex art. 107 d. lgs. n. 385/93, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero del tesoro, del bilancio e della programmazione economica.

La polizza avrà durata di un anno in più rispetto ai tempi previsti all' art. 5 e potrà essere svincolata a cura dell'UTC dopo il collaudo.

Al momento della presente Convenzione, il Soggetto attuatore presenta la Relazione Notarile sullo stato della proprietà, delle trascrizioni e delle annotazioni riguardanti le aree stesse e sulla libertà da diritti e titoli di garanzia a terzi.

Il Soggetto attuatore si obbliga alla Volturazione Catastale delle aree cedute e a dare al Comune la dimostrazione della avvenuta Volturazione.

A tal fine il Comune ed il Soggetto attuatore, si obbligano ad intervenire in concorso e nel termine di un anno dalla firma della presente Convenzione, alla stipula di un Atto di Identificazione Catastale delle Aree Interessate dalla Convenzione, previa approvazione del relativo Tipo di Frazionamento da parte dell'Ufficio Tecnico Erariale, atti e procedure che cadranno a carico del Soggetto attuatore.

Il Comune da atto che la cessione di tali aree rispetta completamente l'assolvimento degli obblighi del Soggetto attuatore in merito alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui alle N.T.A. del P.R.G.

Le aree destinate alla realizzazione delle opere oggetto della presente Convenzione, saranno messe a disposizione del Soggetto attuatore per l'esecuzione delle opere assunte a suo carico e per le esigenze tutte connesse ai cantieri per la realizzazione degli interventi, fino al momento della completa esecuzione delle opere e del loro Collaudo.

Per il periodo durante il quale le aree saranno in consegna al Soggetto attuatore, attraverso apposito verbale con i Servizi comunali competenti, tutti gli oneri di qualsiasi natura, con la sola esclusione di quelli di natura impositiva fiscale, e tutte le responsabilità, anche di custodia e manutenzione, cadranno in capo al Soggetto attuatore.

ART.6) SANZIONI PER L'INADEMPIENZA DEGLI OBBLIGHI

In caso d'inadempienza il Comune potrà disporre della cauzione, di cui all'art. 6 che dovrà contenere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta del Comune.

Il Comune, in caso d'inadempienza ad una qualsiasi causa della presente convenzione, ha la facoltà di sospendere l'esecuzione dei lavori e l'efficacia dei permessi a costruire nelle zone interessate da inadempienze.

Avvenuto l'adempimento o l'esecuzione in danno effettuata dal comune, e previo rimborso delle spese sostenute dal comune stesso, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori e sarà ripresa l'efficacia del permesso.

ART.7) RISOLUZIONE CONTRATTUALE

In caso di grave e ripetuta inadempienza e salvi gli eventuali diritti dei terzi il Comune in alternativa con la facoltà di eseguire le opere in danno potrà dichiarare la decadenza della presente convenzione.

La dichiarazione di decadenza comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti ai lottizzanti dalla presente convenzione e determinerà l'acquisizione di diritto da parte del Comune della piena proprietà e disponibilità delle opere di cui all'art. 4, senza alcun obbligo da parte del Comune a compensi o rimborsi di nessun genere, e salvo il risarcimento dei danni che il Comune abbia eventualmente subito.

Il costituito Soggetto attuatore dichiara che non sussistono alla stipula della presente Convenzione cause ostative previste dalla vigente legislazione antimafia.

Il costituito Soggetto attuatore comunque si impegna a procedere, entro il termine di quindici giorni dalla data di sottoscrizione della presente Convenzione, a compiere quanto di sua competenza per l'acquisizione, da parte del Comune, delle necessarie certificazioni e di quanto altro obbligatorio in base alla normativa vigente in tema antimafia

Se risultassero cause ostative, la presente Convenzione si avrà per mai stipulata, fermo restando l'obbligo del risarcimento dei danni cui il Soggetto attuatore sarà tenuto, né tanto meno il Soggetto attuatore potrà pretendere alcun che, a titolo di penale o a qualsiasi titolo, per somme erogate o attività svolte.

ART. 8) ELEMENTI PROGETTUALI: OPERE DI URBANIZZAZIONE

[I proprietari] Il soggetto attuatore si [obbligano] obbliga a realizzare a propria cura e spese, sulle aree da cedere al Comune, le seguenti opere:

1. rete stradale compresi i marciapiedi, la segnaletica orizzontale e verticale, a norma del Nuovo Codice della Strada;
2. rete di distribuzione dell'acqua potabile;
3. impianto fognario e di depurazione;
4. impianto di illuminazione;
5. rete di energia elettrica

6. rete telefonica;
7. rete di distribuzione del gas metano;
8. sistemazione a verde;

il tutto come meglio specificato negli elaborati grafici di progetto.

Si può prevedere che tali opere di urbanizzazione ammonteranno ad euro...

ART. 9) MODALITÀ DI CONTROLLO DELL'ESECUZIONE DELLE OPERE

Tutte le opere progettate dovranno essere realizzate sotto la responsabilità di un tecnico abilitato regolarmente iscritto al relativo ordine professionale.

Prima dell'inizio dei lavori di lottizzazione *[i committenti]* il **soggetto attuatore** *[dovranno]* dovrà richiedere all'Ufficio Tecnico Comunale la determinazione e la fissazione sul terreno degli allineamenti, delle quote di livello ed ogni chiarimento necessario per la perfetta realizzazione delle opere previste.

L'UTC dovrà essere tempestivamente informato dell'inizio dei lavori e del loro progressivo andamento, ogni eventuale modifica anche se minima deve essere autorizzata

Non potrà essere rilasciata l'agibilità dei manufatti realizzati se non sono state ultimate, collaudate e trasferite le opere di urbanizzazione primaria sulle aree da cedere al Comune.

ART. 10) MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELL'ESECUZIONE DELLE OPERE

Tutte le opere di urbanizzazione realizzate saranno cedute al Comune a titolo gratuito e senza corrispettivo alcuno per *[i proprietari]* il **soggetto attuatore** e/o *[loro]* **suoi** aventi causa e saranno acquisite in proprietà unitamente alle aree sulle quali le opere stesse saranno realizzate.

ART. 11) ONERI DI URBANIZZAZIONE

Il Comune si obbliga, all'atto del rilascio del Permesso a costruire convenzionato per la realizzazione dei volumi di progetto, a scomputare dall'importo dovuto per gli oneri di urbanizzazione ex lege n. 10/77 il costo delle opere di urbanizzazione suddette nella misura massima del 50% degli oneri.

Il lottizzante nulla avrà a pretendere ove il costo delle opere fosse superiore all'importo degli oneri determinato dall'ufficio.

Le opere di cui innanzi dovranno essere eseguite a perfetta regola d'arte, nel rispetto delle buone norme costruttive, in caso contrario saranno applicate le sanzioni di cui all'art. 7.

ART.12) COLLAUDO

Il collaudo finale delle opere di urbanizzazione sarà eseguito a cura dell'UTC entro sei mesi dall'ultimazione dei lavori e dalla presentazione del certificato di regolare esecuzione rilasciato dal Direttore dei lavori, compresi i certificati degli impianti, i collaudi delle opere, i tipi di frazionamento e quant'altro necessario per la stipula degli atti pubblici.

ART.13) CESSIONE DELLE AREE

Le aree e le opere di urbanizzazione suddette saranno acquisite al patrimonio comunale entro 6 mesi dal collaudo delle opere stesse da parte dell'UTC.

Tale cessione può avvenire anche per tratti purchè perfettamente funzionanti e funzionali.

Al momento della cessione delle aree, *[la ditta lottizzante]* il **soggetto attuatore** fornirà i seguenti documenti/certificato storico ventennale e visure ipotecarie. I beni ceduti devono essere privi di vincoli, diretti o indiretti, pesi o ipoteche. La ditta si impegna, inoltre, a farsi carico delle spese inerenti la manutenzione delle opere fino alla cessione delle aree al comune. Di tale impegno dovrà essere fatta menzione negli atti di compravendita delle singole unità immobiliari, secondo le prescrizioni dell'articolo 9. Tutte le spese inerenti e conseguenti saranno a carico del *[la ditta lottizzante]* **soggetto attuatore**.

Le aree da cedere al Comune sono valutate a prezzo di esproprio dalla competente Agenzia del Territorio.

Nelle more della valutazione operata dalla competente Agenzia del Territorio, si conviene alla determinazione di una stima del costo di esproprio, di cui alla perizia presentata dal Soggetto attuatore che si allega sub....., per le aree pari a €... a metro quadrato, per un importo complessivo di €...

Qualora il valore delle predette aree, valutate dall'Agenzia del Territorio, risultasse superiore o inferiore a quello determinato in sede di stima provvisoria, il Comune procederà a comunicarlo al Soggetto attuatore il quale procederà ad aggiornare la cauzione prestata secondo la nuova valutazione.

ART.14) MONETIZZAZIONE

Conformemente alla L.R. n. 14/82, tit III, capo III, in alternativa alla cessione, su proposta del soggetto attuatore potrà essere attuata la monetizzazione, anche parziale, delle aree di cui all'art 14 individuate nel corso dell'esame istruttorio da parte del Settore Tecnico Comunale, qualora la relativa acquisizione non venga ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione e localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali d'intervento.

[[[In particolare, la monetizzazione [sarà attivata unicamente] potrà essere attivata nei casi in cui gli spazi pubblici non siano materialmente acquisibili sul fronte stradale o comunque direttamente accessibili da spazi pubblici già esistenti]]]

In tal caso, i lottizzanti corrisponderanno al Comune la somma di euro..... al metroquadrato, non inferiore al costo di acquisizione di tali aree, come determinata dal Settore Tecnico Comunale, in relazione all'applicazione del T.U. sull'espropriazione.

Tale corresponsione potrà avvenire anche attraverso il convenzionamento con istituto bancario o finanziario che assicuri l'introito immediato della predetta somma nelle casse del Comune.

Le aree monetizzate, dettagliatamente individuate nel progetto allegato alla presente convenzione, non modificano la destinazione d'uso imposta dalla vigente disciplina urbanistica, restando confermata la loro [fruizione] destinazione pubblica.

ART.15) DISPOSIZIONI GENERALI

[I proprietari] Il soggetto attuatore si [obbligano] obbliga a far conoscere ai loro aventi causa ed a trasferire agli stessi gli obblighi ed oneri assunti con la presente convenzione.

Essi si obbligano, inoltre, a comunicare al Comune le generalità complete dei predetti aventi causa.

Nel caso di trasferimento di proprietà nel corso dei lavori il nuovo interessato ha l'obbligo di richiedere il cambiamento di intestazione.

Il proponente provvederà, inoltre, a propria cura e spese alle assicurazioni di cui all'art. 30 commi 3, 4 e 5 della legge 109/1994, lasciando in ogni caso sempre indenne il Comune da eventuali danneggiamenti e/o infortuni verificatisi sulle aree oggetto di convenzione.

ART.16) RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE

[La ditta lottizzante] Il soggetto attuatore autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari, con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità a riguardo.

ART.17) SPESE E REGISTRAZIONE

La presente convenzione sarà registrata e trascritta a spese [dei proprietari] del soggetto attuatore.

Detta trascrizione avverrà subito dopo la registrazione della convenzione stessa.

Le spese conseguenti agli adempimenti di cui all'art. 27 comma 3 e 6 della L.R. 16/2004 cadono a carico del concessionario.

La validità ed efficacia della presente convenzione rimarrà sospesa fino all'avvenuta trascrizione della stessa.

Tutte le spese relative al presente atto e quelle consequenziali sono a carico *[dei proprietari i quali si obbligano]* del soggetto attuatore il quale si obbliga espressamente a sottoscrivere qualsiasi ulteriore atto che dovesse rendersi necessario a perfezionare la presente convenzione e/o il trasferimento delle aree e delle opere cedute.

ART.18) CLAUSOLA ARBITRALE

Ogni eventuale controversia che dovesse sorgere tra le parti, comunque relativa alla interpretazione, esecuzione, validità, efficacia o risoluzione della presente convenzione, dovrà essere preceduta da un tentativo formale di conciliazione e esperiti senza esito tutti i tentativi di soluzione amichevole, la controversia sarà decisa mediante ricorso all'autorità giurisdizionale competente.

Le parti eleggono domicilio legale presso la residenza comunale. Foro competente è quello di Torre Annunziata.

ART.19) ALLEGATI

Si allegano alla presente e ne costituiscono parte integrante:

- i titoli di proprietà,
- i seguenti Elaborati: ...

ART.20) NORMA DI CHIUSURA

Per tutto quanto non previsto dal presente atto verranno applicate le norme del Regolamento Edilizio Comunale, del vigente P.R.G. e delle leggi statali e regionali vigenti in materia.

Ai sensi dell'art. 21 della L. 19.3.90 n.55, le parti si danno reciprocamente atto che non sussistono le incapacità previste dall'art. 32 quater del codice penale.

Le parti danno atto che nessun rapporto di coniugio, di parentela in linea retta od assimilato sussiste tra loro.

E richiesto, io Segretario Comunale, rogante ho ricevuto questo atto, scritto a macchina elettronica da persona di mia fiducia, su fogli bollati n. ___ per facciate n. ___ ed oltre le firme, il quale viene letto agli interessati che, avendolo riconosciuto conforme alla loro volontà con me lo firmano come appresso.

Per il Comune di S. Maria la Carità

Per *[la ditta lottizzante]* il soggetto attuatore

Il Segretario

COMUNE DI SANTA MARIA LA CARITA'

Provincia di Napoli

PIANO ESECUTIVO/PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

SCHEMA DI CONVENZIONE

Zone Omogenee H

L'anno il giorno del mese di, avanti a me dott. Segretario del Comune di Santa Maria La Carità a questo atto autorizzato ai sensi dell'art. 97 lett. c) del D. Lgs. 267/2000, senza intervento dei testimoni, per espressa rinuncia da parte dei contraenti, si sono personalmente presentati e costituiti:

da una parte :

..... nato a (...) il Dirigente del Settore [Tecnico] Urbanistica, il quale interviene nel presente atto in nome e nell'interesse del COMUNE DI SANTA MARIA LA CARITA', cod. fisc., a questo atto autorizzato ai sensi dell'art. 107, comma 3, lett. c) del sopracitato D. Lgs n. 267/2000;

da una parte :

..... nato a (...) il residente in via n. , cod. fisc., il quale agisce nella veste di quale risulta dalla misura della C.C.I.A.A. di ... in data ... agli atti, della società a questo atto autorizzato con verbale di assemblea Rep. N. e racc. ... in data ... del notaio ... di ..., agli atti del Comune d'ora in poi denominata [*"ditta lottizzante"*] "**soggetto attuatore**";

I costituiti della cui identità personale, io Segretario ... sono certo di comune accordo e con il mio consenso, rinunciano avendone i requisiti di legge, all'assistenza di testimoni e premettono che:

- i signori ... sono proprietari di ... identificata catastalmente al fg p.lla , giusto titolo di proprietà del Notaio ... n. rep ... n. racc. ... del ..., che ne hanno la piena, immediata e libera disponibilità;
- secondo il vigente PRG reso esecutivo ai sensi delle vigenti leggi regionali con decreto n. 583 del 4/7/2000 dal Presidente dell'Amm.ne Prov.le di Napoli, l'area in oggetto ricade in zona **H - Turistico - Alberghiera di espansione**, come specificato [*nello stralcio*] **negli allegati stralci relativi alla disciplina dell'area in oggetto estratti dalle Norme Tecniche di Attuazione e dalla tavola della Zonizzazione del P.R.G.**, per una superficie di mq ...
- la strumentazione urbanistica all'art. 20 delle Norme di Attuazione prevede la realizzazione di insediamenti turistico-alberghieri, ed attrezzature turistiche complementari, con preventiva approvazione di un piano esecutivo;
- [*i proprietari*] **il soggetto attuatore** con Istanza redatta ai sensi del Testo Unico prot. n. del ... [*hanno*] **ha** presentato un progetto redatto in conformità alla vigente normativa urbanistica;
- il Progetto è stato assentito dal ...;
- il Progetto ha ricevuto i seguenti pareri...

TUTTO CIO' PREMESSO

Le parti come sopra costituite convengono e stipulano quanto segue:

ART.1) PREMESSE

Tutto quanto espresso in premessa forma parte integrante della presente convenzione e ha valore di patto.

ART.2) OGGETTO

Il progetto, oggetto dell'istanza richiamata in premessa, prevede la realizzazione di una struttura avente i seguenti parametri di superficie e/o volume ... e di un'area da cedere al Comune, agibile e fruibile perfettamente, in conformità alle previsioni del PRG, alle norme di cui alla presente convenzione, nonché alle previsioni degli elaborati grafici di progetto e della relazione illustrativa.

ART.3) PRESTAZIONI

[I proprietari] Il soggetto attuatore si [obbligano] **obbliga**, anche per gli eventuali aventi causa a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune le aree da destinare a spazi pubblici nella misura dettata dall'art 11 della L.R. 35/87 e precisamente 15 mq per ogni 20 mq di superficie lorda, così distinte:

per parcheggio	mq
per attrezzature	mq
per verde	mq
totale	mq

ART.4) DURATA DEGLI OBBLIGHI

Il Comune da in concessione ai signori... per la durata di anni 99 la gestione a loro cura e spese delle aree cedute, di cui all'art. 3, da destinare a spazi pubblici ed a pubblica fruizione, secondo i criteri e le modalità definite dall'Amministrazione nello schema di convenzione relativo a tali destinazioni approvato dal Consiglio Comunale;

ART.5) TEMPI DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Le opere di cui all'art 3 dovranno essere ultimate ed agibili contemporaneamente alla struttura oggetto della presente convenzione e, comunque, entro e non oltre, [cinque] **tre** anni dalla stipula della presente convenzione, fatta salva la possibilità di proroga da parte dell'ufficio per riconosciuti motivi.

ART.6) GARANZIE PER L'ADEMPIMENTO DEGLI OBBLIGHI

[I proprietari] Il soggetto attuatore, a garanzia del totale adempimento di tutti gli oneri ed obblighi assunti con la presente convenzione, consegnano al Comune polizza fidejussoria dell'importo di euro corrispondente al 100% del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione suddette, desunto dal computo metrico elaborato a corredo del relativo progetto, approvato dall'UTC **e delle somme determinate ai sensi del successivo art. 14.**

La garanzia è prestata da istituto di credito o banca autorizzati all'esercizio dell'attività bancaria ai sensi del d. lgs. 1 settembre 1993, n. 385 o intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale ex art. 107 d. lgs. n. 385/93, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero del tesoro, del bilancio e della programmazione economica.

La polizza avrà durata di un anno in più rispetto ai tempi previsti all' art. 5 e potrà essere svincolata a cura dell'UTC dopo il collaudo.

Al momento della presente Convenzione, il Soggetto attuatore presenta la Relazione Notarile sullo stato della proprietà, delle trascrizioni e delle annotazioni riguardanti le aree stesse e sulla libertà da diritti e titoli di garanzia a terzi.

Il Soggetto attuatore si obbliga alla Volturazione Catastale delle aree cedute e a dare al Comune la dimostrazione della avvenuta Volturazione.

A tal fine il Comune ed il Soggetto attuatore, si obbligano ad intervenire in concorso e nel termine di un anno dalla firma della presente Convenzione, alla stipula di un Atto di Identificazione Catastale delle Aree Interessate dalla Convenzione, previa approvazione del

relative Tipo di Frazionamento da parte dell'Ufficio Tecnico Erariale, atti e procedure che cadranno a carico del Soggetto attuatore.

Il Comune da atto che la cessione di tali aree rispetta completamente l'assolvimento degli obblighi del Soggetto attuatore in merito alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui alle N.T.A. del P.R.G.

Le aree destinate alla realizzazione delle opere oggetto della presente Convenzione, saranno messe a disposizione del Soggetto attuatore per l'esecuzione delle opere assunte a suo carico e per le esigenze tutte connesse ai cantieri per la realizzazione degli interventi, fino al momento della completa esecuzione delle opere e del loro Collaudo.

Per il periodo durante il quale le aree saranno in consegna al Soggetto attuatore, attraverso apposito verbale con i Servizi comunali competenti, tutti gli oneri di qualsiasi natura, con la sola esclusione di quelli di natura impositiva fiscale, e tutte le responsabilità, anche di custodia e manutenzione, cadranno in capo al Soggetto attuatore.

ART.7) SANZIONI PER L'INADEMPIENZA DEGLI OBBLIGHI

In caso d'inadempienza il Comune potrà disporre della cauzione, di cui all'art. 6 che dovrà contenere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta del Comune.

Il Comune, in caso d'inadempienza ad una qualsiasi causa della presente convenzione, ha la facoltà di sospendere l'esecuzione dei lavori e l'efficacia dei permessi a costruire nelle zone interessate da inadempienze.

Avvenuto l'adempimento o l'esecuzione in danno effettuata dal comune, e previo rimborso delle spese sostenute dal comune stesso, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori e sarà ripresa l'efficacia del permesso.

ART.8) RISOLUZIONE CONTRATTUALE

In caso di grave e ripetuta inadempienza e salvi gli eventuali diritti dei terzi il Comune in alternativa con la facoltà di eseguire le opere in danno potrà dichiarare la decadenza della presente convenzione.

La dichiarazione di decadenza comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti ai lottizzanti dalla presente convenzione e determinerà l'acquisizione di diritto da parte del Comune della piena proprietà e disponibilità delle opere di cui all'art. 4, senza alcun obbligo da parte del Comune a compensi o rimborsi di nessun genere, e salvo il risarcimento dei danni che il Comune abbia eventualmente subito.

Il costituito Soggetto attuatore dichiara che non sussistono alla stipula della presente Convenzione cause ostative previste dalla vigente legislazione antimafia.

Il costituito Soggetto attuatore comunque si impegna a procedere, entro il termine di quindici giorni dalla data di sottoscrizione della presente Convenzione, a compiere quanto di sua competenza per l'acquisizione, da parte del Comune, delle necessarie certificazioni e di quanto altro obbligatorio in base alla normativa vigente in tema antimafia

Se risultassero cause ostative, la presente Convenzione si avrà per mai stipulata, fermo restando l'obbligo del risarcimento dei danni cui il Soggetto attuatore sarà tenuto, né tanto meno il Soggetto attuatore potrà pretendere alcun che, a titolo di penale o a qualsiasi titolo, per somme erogate o attività svolte.

ART. 9) ELEMENTI PROGETTUALI: OPERE DI URBANIZZAZIONE

[I proprietari] Il soggetto attuatore si [obbligano] obbliga a realizzare a propria cura e spese, sulle aree da cedere al Comune, le seguenti opere:

1. rete stradale compresi i marciapiedi, la segnaletica orizzontale e verticale, a norma del Nuovo Codice della Strada;
2. rete di distribuzione dell'acqua potabile;
3. impianto fognario e di depurazione;

4. impianto di illuminazione;
5. rete di energia elettrica
6. rete telefonica;
7. rete di distribuzione del gas metano;
8. sistemazione a verde;

il tutto come meglio specificato negli elaborati grafici di progetto.

Si può prevedere che tali opere di urbanizzazione ammonteranno ad euro...

ART. 10) MODALITÀ DI CONTROLLO DELL'ESECUZIONE DELLE OPERE

Tutte le opere progettate dovranno essere realizzate sotto la responsabilità di un tecnico abilitato regolarmente iscritto al relativo ordine professionale.

Prima dell'inizio dei lavori di lottizzazione *[i committenti]* il **soggetto attuatore** *[dovranno]* dovranno richiedere all'Ufficio Tecnico Comunale la determinazione e la fissazione sul terreno degli allineamenti, delle quote di livello ed ogni chiarimento necessario per la perfetta realizzazione delle opere previste.

L' UTC dovrà essere tempestivamente informato dell'inizio dei lavori e del loro progressivo andamento, ogni eventuale modifica anche se minima deve essere autorizzata preventivamente come per legge.

Non potrà essere rilasciata l'agibilità dei manufatti realizzati se non sono state ultimate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria sulle aree da cedere al Comune.

ART. 11) MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELL'ESECUZIONE DELLE OPERE

Tutte le opere di urbanizzazione realizzate saranno cedute al Comune a titolo gratuito e senza corrispettivo alcuno per *[i proprietari]* il **soggetto attuatore** e/o *[loro]* **suoi** aventi causa e saranno acquisite in proprietà unitamente alle aree sulle quali le opere stesse saranno realizzate.

ART. 12) ONERI DI URBANIZZAZIONE

Il Comune si obbliga, all'atto del rilascio del Permesso a costruire convenzionato per la realizzazione dei volumi di progetto, a scomputare dall'importo dovuto per gli oneri di urbanizzazione ex lege n. 10/77 il costo delle opere di urbanizzazione suddette di cui all'art. 9, nella misura massima del 50% degli oneri.

Il lottizzante non avrà a pretendere ove il costo delle opere fosse superiore all'importo degli oneri determinato dall'ufficio.

Le opere di cui innanzi dovranno essere eseguite a perfetta regola d'arte, nel rispetto delle buone norme costruttive, in caso contrario saranno applicate le sanzioni di cui all'art. 7.

ART.13) COLLAUDO

Il collaudo finale delle opere di urbanizzazione sarà eseguito a cura dell' UTC entro sei mesi dall'ultimazione dei lavori e dalla presentazione del certificato di regolare esecuzione rilasciato dal Direttore dei lavori, compresi i certificati degli impianti, i collaudi delle opere, i tipi di frazionamento e quant'altro necessario per la stipula degli atti pubblici.

ART.14) CESSIONE DELLE AREE

Le aree e le opere di urbanizzazione suddette saranno acquisite al patrimonio comunale entro 6 mesi dal collaudo delle opere stesse da parte dell'UTC.

Tale cessione può avvenire anche per tratti purchè perfettamente funzionanti e funzionali.

Al momento della cessione delle aree, *[la ditta lottizzante]* il **soggetto attuatore** fornirà i seguenti documenti/certificato storico ventennale e visure ipotecarie. I beni ceduti devono essere privi di vincoli, diretti o indiretti, pesi o ipoteche. La ditta si impegna, inoltre, a farsi carico delle spese inerenti la manutenzione del verde pubblico, anche dopo l'avvenuta cessione delle aree al comune.

Di tale impegno dovrà essere fatta menzione negli atti di compravendita delle singole unità

immobiliari, secondo le prescrizioni dell'articolo 9. Tutte le spese inerenti e conseguenti saranno a carico del [la ditta lottizzante] **soggetto attuatore**.

Le aree da cedere al Comune sono valutate a prezzo di esproprio dalla competente Agenzia del Territorio.

Nelle more della valutazione operata dalla competente Agenzia del Territorio, si conviene alla determinazione di una stima del costo di esproprio, di cui alla perizia presentata dal Soggetto attuatore che si allega sub....., per le aree pari a €... a metro quadrato, per un importo complessivo di €....

Qualora il valore delle predette aree, valutate dall'Agenzia del Territorio, risultasse superiore o inferiore a quello determinato in sede di stima provvisoria, il Comune procederà a comunicarlo al Soggetto attuatore il quale procederà ad aggiornare la cauzione prestata secondo la nuova valutazione.

ART.15) MONETIZZAZIONE

Conformemente alla L.R. n. 14/82, tit III, capo III, in alternativa alla cessione, su proposta del soggetto attuatore potrà essere attuata la monetizzazione, anche parziale, delle aree di cui all'art 14 individuate nel corso dell'esame istruttorio da parte del Settore Tecnico Comunale, qualora la relativa acquisizione non venga ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali d'intervento.

III In particolare, la monetizzazione [sarà attivata unicamente] **potrà essere attivata** nei casi in cui gli spazi pubblici non siano materialmente acquisibili sul fronte stradale o comunque direttamente accessibili da spazi pubblici già esistenti III.

In tal caso, i lottizzanti corrisponderanno al Comune la somma di euro..... al metroquadrato, non inferiore al costo di acquisizione di tali aree, come determinata dal Settore Tecnico Comunale in relazione all'applicazione del T.U. sull'espropriazione.

Tale corresponsione potrà avvenire anche attraverso il convenzionamento con istituto bancario o finanziario che assicuri l'introito immediato della predetta somma nelle casse del Comune.

Le aree monetizzate, dettagliatamente individuate nel progetto allegato alla presente convenzione, non modificano la destinazione d'uso imposta dalla vigente disciplina urbanistica, restando confermata la loro [fruizione] **destinazione pubblica**.

ART.16) DISPOSIZIONI GENERALI

[I proprietari] **Il soggetto attuatore** si [obbligano] **obbliga** a far conoscere ai [loro] **propri** aventi causa ed a trasferire agli stessi gli obblighi ed oneri assunti con la presente convenzione.

Esso si obbliga, inoltre, a comunicare al Comune le generalità complete dei predetti aventi causa.

Nel caso di trasferimento di proprietà nel corso dei lavori il nuovo interessato ha l'obbligo di richiedere il cambiamento di intestazione.

Il proponente provvederà, inoltre, a propria cura e spese alle assicurazioni di cui all'art. 30 commi 3, 4 e 5 della legge 109/1994, lasciando in ogni caso sempre indenne il Comune da eventuali danneggiamenti e/o infortuni verificatisi sulle aree oggetto di convenzione.

ART.17) RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE

[La ditta lottizzante] **Il soggetto attuatore** autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari, con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità a riguardo.

ART.18) SPESE E REGISTRAZIONE

La presente convenzione sarà registrata e trascritta a spese [dei proprietari] **del soggetto attuatore**. Detta trascrizione avverrà subito dopo la registrazione della convenzione stessa.

Le spese conseguenti agli adempimenti di cui all'art. 27 comma 3 e 6 della L.R. 16/2004 cadono a carico del concessionario.

La validità ed efficacia della presente convenzione rimarrà sospesa fino all'avvenuta trascrizione della stessa.

Tutte le spese relative al presente atto e quelle consequenziali sono a carico *[dei proprietari i quali si obbligano]* del soggetto attuatore il quale si obbliga espressamente a sottoscrivere qualsiasi ulteriore atto che dovesse rendersi necessario a perfezionare la presente convenzione e/o il trasferimento delle aree e delle opere cedute.

ART.19) CLAUSOLA ARBITRALE

Ogni eventuale controversia che dovesse sorgere tra le parti, comunque relativa alla interpretazione, esecuzione, validità, efficacia o risoluzione della presente convenzione, dovrà essere preceduta da un tentativo formale di conciliazione e esperiti senza esito tutti i tentativi di soluzione amichevole, la controversia sarà decisa mediante ricorso all'autorità giurisdizionale competente.

Le parti eleggono domicilio legale presso la residenza comunale. Foro competente è quello di Torre Annunziata.

ART.20) ALLEGATI

Si allegano alla presente e ne costituiscono parte integrante:

- i titoli di proprietà,
- i seguenti Elaborati: ...

ART.21) NORMA DI CHIUSURA

Per tutto quanto non previsto dal presente atto verranno applicate le norme del Regolamento Edilizio Comunale, del vigente P.R.G. e delle leggi statali e regionali vigenti in materia.

Ai sensi dell'art. 21 della L. 19.3.90 n.55, le parti si danno reciprocamente atto che non sussistono le incapacità previste dall'art. 32 quater del codice penale.

Le parti danno atto che nessun rapporto di coniugio, di parentela in linea retta od assimilato sussiste tra loro.

E richiesto, io Segretario Comunale, rogante ho ricevuto questo atto, scritto a macchina elettronica da persona di mia fiducia, su fogli bollati n. ___ per facciate n. ___ ed oltre le firme, il quale viene letto agli interessati che, avendolo riconosciuto conforme alla loro volontà con me lo firmano come appresso.

Per il Comune di S. Maria la Carità

Per *[la ditta lottizzante]* il soggetto attuatore

Il Segretario



OGGETTO: Modifica Delibera Consiglio Comunale n. 22 del 14.07.2005 - Convenzioni -

IL SINDACO
Dr. Francesco Cascone



IL SEGRETARIO GENERALE
d.ssa Filomena Zamboli

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Generale, su conforme attestazione del messo comunale, responsabile della materiale pubblicazione, certifica che copia del presente verbale viene affissa all'albo pretorio di questo Comune per 15 giorni consecutivi decorrenti da oggi.
Santa Maria la Carità li. 15 MAR. 2006



IL SEGRETARIO GENERALE
d.ssa Filomena Zamboli

Il Messo Comunale
IL MESSO COMUNALE
(Gargiulo Vincenzo)



Riscontrati gli atti d'ufficio si attesta che:

- nessuna opposizione è pervenuta a verso l'atto in oggetto, affissa all'albo pretorio in data 12/12/2001
scadenza termine in data _____ è stata accusata ricevuta dal CO.RE.CO. in data
scadenza termine in data _____

Santa Maria la Carità li.....

Il Dipendente Incaricato

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva per decorrenza del termine ai sensi:

1) dell'art. 134 comma 3 del D.lgs 18.8.2000 n. 267;

IL SEGRETARIO GENERALE

Santa Maria la Carità li _____

Si trasmette al servizio e/o settore

Per l'esecuzione.

S. Maria la Carità li _____

Ufficio Ufficio - Refezione

Per Ricevuta

Valeria Santarelli

Per