

COMUNE DI RECALE

Provincia di Caserta

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

di iniziativa privata – denominato

«Piano di _____»

Articolo 28, legge 17 agosto 1942, n°1150
Capo III punto 1 Titolo III dell'Allegato, Legge Regionale 20 marzo 1982, n°14
Articoli 26 e 37, Legge Regionale 22 dicembre 2004, n°16

Approvato con deliberazione di Giunta comunale n.129 del 17/12/2013

N.B.: Le note di chiarimenti legislativi e giurisprudenziali a piè di pagina possono essere eliminate nel testo da stipulare

INDICE

Premesso

- Art. 1 Obbligo generale
- Art. 2 Disposizioni preliminari
- Art. 3 Termini per gli adempimenti
- Art. 4 Opere di urbanizzazione primaria
- Art. 5 Opere di urbanizzazione secondaria
- Art. 6 Opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi
- Art. 7 Opere di urbanizzazione in regime di esclusiva
- Art. 8 Opere da eseguire quali obbligazioni aggiuntive
- Art. 9 Opere estranee al regime convenzionale
- Art. 10 Opere di urbanizzazione ed oneri di urbanizzazione
- Art. 11 Progettazione delle opere convenzionate
- Art. 12 Esecuzione delle opere di urbanizzazione e di allacciamento
- Art. 13 Esecuzione delle opere oggetto di obbligazioni aggiuntive
- Art. 14 Dimensionamento di aree per attrezzature e servizi pubblici
- Art. 15 Monetizzazione aree per attrezzature e servizi pubblici non cedute
- Art. 16 Obblighi particolari
- Art. 17 Importi e garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionali
- Art. 18 Realizzazione degli interventi edilizi
- Art. 19 Varianti
- Art. 20 Edifici con destinazione diversa
- Art. 21 Collaudo del PUA
- Art. 22 Cessioni e asservimenti gratuiti di aree al Comune
- Art. 23 Manutenzione e consegna delle aree e delle opere
- Art. 24 Controversie
- Art. 25 Pubblicità degli atti
- Art. 26 Spese
- Art. 27 Trascrizione e benefici fiscali

CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

L'anno duemila _____, addì _____ del mese di _____ (___/___/201___),
avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, notaio in _____

(oppure)

avanti al sottoscritto ufficiale rogante **dott.ssa Elena Letizia**, segretario comunale del Comune di Recale (CE), competente ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n°267; si sono costituiti i Signori:

1) *(suolo)*

nat__ a _____ il _____ cod. fisc. _____

nat__ a _____ il _____ cod. fisc. _____

resident__ in _____ (_____), via _____, _____, in qualità di titolar__ della proprietà *esclusiva/indivisa/altra condizione giuridica della proprietà* dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Recale (provincia di Caserta), individuata al N.C.T. foglio ... particella, di superficie ___mq., di valore imponibile accertato ai fini dell'imposta comunale (ICI-IMU) pari a € _____, come da atto di proprietà/donazione/altro che si allega in copia alla presente;

2) *(fabbricato)*

nat__ a _____ il _____ cod. fisc. _____

nat__ a _____ il _____ cod. fisc. _____

resident__ in _____ (_____), via _____, _____, in qualità di titolar__ della proprietà *esclusiva/indivisa/altra condizione giuridica della proprietà* del fabbricato situato nel Comune censuario e amministrativo di Recale (provincia di Caserta), individuato al N.C.E.U. foglio ... num. ...sub ..., di valore imponibile accertato ai fini dell'imposta comunale (ICI-IMU), realizzato sul suolo originariamente riportato al N.C.T. particella, di superficie ___mq., come da atto di proprietà/donazione/altro che si allega in copia alla presente

3) *(persona giuridica)*

nat__ a _____ il _____ in qualità di _____

Rappresentante legale / ammini.re unico /
altra carica

della società/ditta cod. fisc. _____

con sede__ in _____ (_____), via _____, _____, quest'ultima titolare della proprietà esclusiva dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Recale (provincia di Caserta), individuata a__ mappal__ n. _____ del foglio n. ___ N.C.T., di mq _____;

tutti soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente «**proponenti**», da una parte;

e il sig. Vincenzo Lamberti, nato a Recale il 19/07/1957 in qualità di Responsabile del Servizio Urbanistica / Edilizia pro tempore del Comune di Recale (CE), che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n°165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n°267, allo scopo autorizzato *con atto del Sindaco n. _____ in data _____ ai sensi dell'articolo 50, comma 10, del citato decreto legislativo n°267 del 2000,*

nel seguito del presente atto denominato semplicemente «**Comune**», dall'altra parte,

PREMESSO

a) che i sopraindicati intervenuti proprietari **proponenti** dichiarano di avere la piena disponibilità degli immobili interessati, prima elencati, e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;

b) che gli immobili di cui alla presente convenzione nel vigente **Piano Urbanistico Comunale** (nel prosieguo PUC) approvato con Delibera di Giunta Provinciale n.65 del 31/05/2012, ai sensi dell'articolo 24, comma 12, della legge regionale 22 dicembre 2004, n°16, divenuto efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania n°.41 in data 02/07/2012, sono classificati come segue:

(adeguare al caso di specie)

- Zona Omogenea «___ - _____» per una superficie di mq _____,

- Zona Omogenea «___ - _____» per una superficie di mq _____,

- Zona bianca con destinazione a nuova viabilità generale per una superficie di mq _____,
- c) che gli immobili di cui alla presente convenzione:
 - ricadono nei comparti n° ____ e n° ____, come individuati nella Tav. ____ del PUC,
 - hanno una superficie totale territoriale di mq _____, pari alla totalità di quella del/i comparto/i di cui alla precedente alinea,
- (oppure, adeguando al caso specifico)*
 - hanno una superficie totale territoriale di mq _____ di cui la loro proprietà rappresenta il % del complessivo valore imponibile dell'area interessata dagli interventi, pertanto, ai sensi dell'art. 34 comma 3 della L.R. 16/2004, i **proponenti** possono procedere all'attuazione del comparto nel caso di rifiuto o inerzia dei rimanenti proprietari. Accertato il rifiuto, previa notifica di atto di costituzione in mora, con assegnazione di un termine non superiore a trenta giorni, i **proponenti** stessi procederanno all'attuazione del comparto, acquisite le quote edificatorie, attribuite ai proprietari che hanno deciso di non partecipare all'iniziativa, e i relativi immobili, mediante corresponsione del controvalore determinato dall'ufficio, di cui all'articolo 33 comma 5 L.R. 16/2004, o nel caso di rifiuto di tale somma, mediante deposito della stessa presso la tesoreria comunale,
- d) che lo strumento urbanistico di cui alla precedente lettera b), ha previsto l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (nel prosieguo PUA) convenzionato, qui denominato «Piano di _____»;
- e) che quanto dichiarato alle precedenti lettere b) e c), con la sottoscrizione della convenzione da parte del **Comune**, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380;
- f) che sull'area gravano i seguenti vincoli:
 - f.1) tutto l'immobile è gravato da vincolo sismico (tutto il territorio di Recale è dichiarato sismico di II categoria con deliberazione di Giunta Regionale della Campania n°5447 del 7 novembre 2002);
 - f.2) *(in caso di presenza di vincolo storico-architettonico)* tutto l'immobile / parte dell'immobile per circa mq _____ in posizione _____, è gravato da vincolo storico-architettonico imposto ai sensi della parte seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n°42;
 - f.3) *(in caso di presenza di vincolo paesistico)* tutto l'immobile / parte dell'immobile per circa mq _____ in posizione _____, è gravato da vincolo paesistico ambientale imposto ai sensi della parte terza del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n°42;
 - f.4) *(in caso di presenza di vincolo idrogeologico)* l'area è classificata come Pericolosità Idraulica Pb (bassa) e Rischio Idraulico R1 (moderato) dal Piano Stralcio Assetto Idrogeologico della Autorità di Bacino Nord Occidentale della Campania, di cui Legge 18 Maggio 1989 n°183 e Legge Regionale n°8 del 07/02/1994;
 - f.5) oltre a quanto descritto ai punti precedenti, sull'area non gravano altri vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, *(adeguare a seconda del caso specifico)* o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del PUA o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

VISTI

- g) la domanda di adozione e approvazione del PUA, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. _____ del _____ e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. _____;
- h) la deliberazione della Giunta comunale n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale veniva adottato il PUA;
- i) l'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del PUA, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni; *(oppure, in presenza di osservazioni)* in seguito ai quali sono pervenute n. ____ osservazioni;
- l) la deliberazione del Consiglio/della Giunta comunale (2) n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il PUA; *(oppure, in presenza di osservazioni)* con la quale solo state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il PUA;
- m) la nota prot. _____ in data _____ con la quale il **Comune** ha comunicato ai **proponenti** l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del PUA, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;
- n) l'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n°1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n°765; l'articolo 22 della legge 30 aprile 1999, n°136; il Capo III punto 1 Titolo III dell'Allegato

della legge regionale 20 marzo 1982, n°14; gli articoli 26, 27, 32, 33, 34 e 37 della legge regionale 22 dicembre 2004, n°16;

o) il combinato disposto dell'articolo 32, comma 1, lettera g), e dell'articolo 122, comma 8, del decreto legislativo n°163 del 2006;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. I **proponenti** si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante in solido fino al loro completo assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del **Comune** ai sensi della presente convenzione.

2. E' esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente del **Comune**, tolleranza o silenzio di quest'ultimo, fatti salvi il caso di cui all'articolo 21, comma 2, o il ricorso ai procedimenti di cui all'articolo 24.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.

2. I **proponenti** sono obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai **proponenti** con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del **Comune** e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo, sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3.

3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai **proponenti** non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di ricevimento, da parte dei **proponenti**, della comunicazione di cui alla lettera m) delle premesse, con gli estremi dell'avvenuta approvazione definitiva del PUA, intesa come esecutività della relativa deliberazione, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione.

2. Nel calcolo dei termini non sono computati i ritardi imputabili al **Comune** nella predisposizione della documentazione necessaria alla stipula della convenzione o per mettere a disposizione la propria organizzazione interna, compreso il soggetto competente alla firma.

3. Le opere relative alla viabilità devono essere ultimate entro il termine massimo di ____ (_____) (3) mesi almeno per quanto riguarda la transitabilità delle strade, anche in assenza della loro pavimentazione.

(se del caso, in presenza di esigenze particolari)

Sono fatte salve le opere relative alla viabilità per il solo tratto _____ (4) che devono essere eseguite entro il termine massimo di ____ (_____) (5) mesi, almeno per quanto riguarda la transitabilità delle strade, anche in assenza della loro pavimentazione.

(oppure)

complete della pavimentazione bituminosa strutturale.

(se del caso) (6)

La realizzazione del solo tappetino di usura delle strade pubbliche e di uso pubblico può essere differita fino all'ultimazione degli edifici previsti all'interno del PUA, fermo restando il termine ultimo e inderogabile di cui al comma 7.

4. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di ____ (_____) (7) mesi.

(se del caso, in presenza di esigenze particolari) (8)

Sono fatte salve le opere relative alla _____ per il solo tratto _____ che devono essere eseguite entro il termine massimo di ____ (_____) mesi.

5. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4 devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi Permesso di Costruire o della presentazione della D.I.A., relativi agli interventi previsti dal PUA, almeno per il tratto al servizio del singolo intervento. La realizzazione delle predette opere di urbanizzazione primaria deve avvenire con regolarità e continuità prima della costruzione o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse. Nessun Permesso di Costruire può essere rilasciato e

nessuna D.I.A. può avere efficacia se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte al servizio dell'intervento richiesto.

6. Il grado di avanzamento delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4 e delle opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 6, deve avvenire in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità degli edifici prima della utilizzazione di questi. Nessun edificio può essere usato o ritenuto agibile qualora sia carente di uno o più d'uno dei servizi pubblici garantiti dalle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4 e di allacciamento di cui all'articolo 6.

7. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di ____ (_____) ⁽⁹⁾ anni. Entro lo stesso termine i **proponenti** devono aver conseguito l'ottenimento dei Permessi di Costruire o presentato le D.I.A. per la completa edificazione degli interventi previsti dal PUA.

8. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature e servizi pubblici, in forma gratuita a favore del **Comune**, avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente convenzione, come previsto all'articolo 22. La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dai **proponenti** è pertanto attribuita automaticamente in forma gratuita al **Comune**, essendo le opere realizzate direttamente su aree già di proprietà di quest'ultimo.

9. Gli stessi termini e le stesse condizioni di cui al comma 8 si applicano alle aree per le urbanizzazioni e alle aree per attrezzature e servizi pubblici per le quali non è prevista la cessione al **Comune** bensì l'assoggettamento alla servitù permanente all'uso pubblico, come previsto dall'articolo 22. ⁽¹⁰⁾

ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. I **proponenti** assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, ai sensi del Capo III punto 1 Titolo III dell'Allegato della legge regionale 20 marzo 1982, n°14, e dell'articolo 28, comma 5, num.2, della legge n°1150 del 1942, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di PUA, che saranno meglio precisate nel progetto di cui all'articolo 11, comma 2, e di seguito descritte: *(adattare l'elenco al caso specifico)*

A.1. strade veicolari, sia quelle previste dal PUC che quelle previste dal PUA;

A.2. percorsi pedonali e marciapiedi;

A.3. pista ciclabile;

B.1. spazi di sosta e di parcheggio;

C.1. fognature per acque nere;

C.2. fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali; *(se del caso aggiungere)* nonché vasche di accumulo e dispositivi di misurazione ed evacuazione delle acque di prima pioggia ai sensi dei disposti di legge;

C.3. allacciamento e recapito delle fognature di cui ai punti C.1 e C.2 nelle reti di fognatura pubblica esistente;

D.1. rete idrica per l'acqua potabile;

D.2. rete idrica per l'acqua meno pregiata per usi compatibili senza il requisito della purezza potabile; ⁽¹¹⁾

D.3. almeno n. ____ idranti antincendio stradale del tipo a colonna;

E.1. rete di distribuzione del gas metano;

F.1. rete di distribuzione dell'energia elettrica;

F.2. rete di pubblica illuminazione completa di punti luce con armature a Led adeguatamente *alimentati a mezzo della linea fornita dal gestore del servizio di pubblica illuminazione;*

F.3. almeno n. ____ cabina/e di trasformazione da media tensione a bassa tensione con capacità ____ Kw;

G.1. rete telefonica fissa;

G.2. siti per l'installazione delle antenne per la rete di telefonia mobile ai sensi dell'articolo 86 del decreto legislativo 1 agosto 2003, n°259;

G.3. cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni predisposti anche per rete di cablatura telematica ai sensi dell'articolo 16, comma 7-bis, del D.P.R. n°380 del 2001;

H. spazi di verde ⁽¹²⁾

2. La potenzialità minima dei servizi, stimati per l'intero PUA, è la seguente:

a) di ____ Kw per l'energia elettrica;

b) di ____ Kw per il gas metano;

c) di n. ____ utenze per la rete telefonica fissa;

d) di n. ____ utenze servite per la rete trasmissione dati;

e) di n. ____ abitanti serviti per l'acqua potabile ad usi civile o assimilato;

f) di litri/ora _____ di acqua per attività diverse da quelle civile.

3. Le potenzialità minime di cui al comma 2, devono essere distribuite razionalmente, in ogni caso, la loro distribuzione tra le diverse unità immobiliari è esclusiva responsabilità dei **proponenti** e il **Comune** è esonerato da ogni responsabilità o competenza al riguardo. Ogni maggiore richiesta di potenze o capacità che si rendesse necessaria nel futuro, rispetto a quanto previsto al comma 2, è sempre a carico dei **proponenti** o dei singoli utilizzatori, comunque estranea alle obbligazioni del **Comune**.

4. Le opere di urbanizzazione sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore e, in ogni caso:

a) tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con i criteri di cui all'articolo 40 della legge 1 agosto 2002, n°166;

b) le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere conformi alle norme vigenti in materia e, se queste ultime lo richiedano, al parere dell'A.R.P.A.C o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale;

c) le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui agli articoli da 73 a 105, e agli allegati 4, 5 e 6, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n°152, nonché delle altre norme attuative da questo richiamate.

5. I **proponenti** assumono inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo: *(adattare l'elenco al caso specifico)*

a) per ogni servizio tecnologico, almeno un idoneo allacciamento predisposto per ogni lotto, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete, dimensionato adeguatamente in relazione alla volumetria assegnata a ciascun lotto e predisposto per l'installazione di un contatore per ogni servizio pubblico ogni _____ (13) metri quadrati di superficie lorda di pavimento potenzialmente realizzabile in base alle previsioni del PUA;

b) segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa;

c) impianto automatico temporizzato e comandato a distanza, per l'irrigazione delle aiuole, degli spartitraffico e delle altre aree verdi o comunque piantumate;

d) allacciamento autonomo con punto di consegna per la pubblica illuminazione in modo da rendere possibile l'erogazione del servizio a soggetti diversi;

e) _____.

6. E' parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria a completamento della viabilità e pertanto deve essere realizzato, contemporaneamente alla formazione del cassonetto stradale, un muretto di delimitazione, in calcestruzzo armato, interamente sulla proprietà privata ed esterno agli spazi destinati alla cessione al **Comune** o all'uso pubblico. Tale muretto deve essere di dimensioni adeguate ed in ogni caso con larghezza non inferiore a cm 20 ed altezza non inferiore alla quota prevista della pavimentazione finita o della superficie sistemata finale dello spazio destinato alla cessione al **Comune** o all'uso pubblico. Tale muretto, che resta di proprietà dei **proponenti** e può essere sopralzato per la realizzazione delle recinzioni in conformità alle norme del RUEC, deve essere previsto e realizzato su tutti i lati confinanti con gli spazi pubblici o di uso pubblico.

7. Dovrà essere previsto per ciascun fabbricato ricadente nella lottizzazione apposi spazi posti sulla proprietà privata ed accessibili dall'esterno, per il posizionamento dei contenitori per la raccolta differenziata.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

(opzione 1: nessuna opera di urbanizzazione secondaria sarà eseguita a cura e spese dei proponenti)

1. Ai sensi del Capo III punto 1 Titolo III dell'Allegato della legge regionale 20 marzo 1982, n°14, non sono previste opere di urbanizzazione secondaria da eseguirsi a cura dei **proponenti**. Pertanto essi provvederanno al pagamento di una somma pari al costo di una quota parte di quelle secondarie determinata con deliberazione sulla base delle tabelle parametriche e dell'art. 3 delle norme per l'applicazione delle stesse, entrambe approvate con deliberazione del Consiglio regionale n°119/ 1 in data 28 luglio 1977, aggiornata dalla Delibera n°208/5 del 26/03/1985, come meglio precisato nell'articolo 10, comma 1.

(opzione 2: qualora siano previste opere di urbanizzazione secondaria eseguite a cura dei proponenti)

1. I **proponenti**, liberamente ed in accordo con il **Comune**, assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle sole opere di urbanizzazione secondaria di seguito elencate, ai sensi dell'articolo 28, comma 5, num.2, della legge n°1150 del 1942, ed in deroga al Capo III punto 1 Titolo III dell'Allegato della legge regionale 20 marzo 1982, n°14, così come evidenziate sugli elaborati del PUA, che saranno meglio precisate

nel progetto di cui all'articolo 11, comma 2, determinate tenuto conto dell'entità insediativa, dei contestuali oneri obbligatori di urbanizzazione primaria, degli obblighi di cessione gratuita di aree in favore del **Comune**: *(adattare l'elenco al caso specifico)*

- A.1. asili nido;
- A.2. scuole materne;
- A.3. scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- B. mercati di quartiere;
- C.1. delegazioni comunali;
- C.2. chiese e altri edifici religiosi;
- C.3. impianti sportivi di quartiere;
- D. aree verdi di quartiere costituite da _____ ; (14)
- E.1. centri sociali;
- E.2. attrezzature culturali e sanitarie; nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate;
- E.3. piazzole per la localizzazione dei contenitori per la raccolta dei rifiuti solidi urbani e dei rifiuti differenziati;

(eventualmente, se del caso, qualora ricorra l'opzione 2)

2. Il **Comune** concorrere parzialmente alla realizzazione o al potenziamento delle opere di urbanizzazione secondaria di cui al comma 1, lettere _____, avendo accertato anche sotto il profilo tecnico e finanziario, con apposita relazione a comprova approvata unitamente al piano attuativo convenzionato:

- a) che tali opere sono a beneficio immediato di insediamenti già esistenti;
- b) che il concorso del **Comune** è in misura inferiore a quella proporzionale al predetto beneficio;
- c) che l'interesse pubblico e il beneficio pubblico alla realizzazione di tali opere è tale da giustificare il predetto concorso.

ART. 6 - OPERE DI ALLACCIAMENTO DELLA ZONA AI PUBBLICI SERVIZI _ (vedi nota)

1. I **proponenti** assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi, ai sensi dell'articolo 28, comma 5, num.2, della legge n°1150 del 1942, e del Capo III punto 1 Titolo III dell'Allegato della legge regionale 20 marzo 1982, n°14, ivi compresi la realizzazione, il potenziamento o l'estensione delle dorsali, delle connessioni e delle attrezzature intermedie (cabine di trasformazione, cabine di depressurizzazione, stazioni di pompaggio ecc.) delle infrastrutture a rete di cui all'articolo 4, così come evidenziate sugli elaborati del PUA, che saranno meglio precisate nei progetti di cui all'articolo 11, comma 2, di seguito descritte: *(adattare al caso specifico)* A.1. strada veicolare di interesse prevalentemente superiore al comparto oggetto del PUA, come prevista dal PUC, al servizio di un territorio più vasto;

A.2. percorsi pedonali e marciapiedi accessori alla strada di cui al punto A.1;

A.3. pista ciclabile di interesse prevalentemente superiore al comparto oggetto del PUA, come prevista dal PUC, al servizio di un territorio più vasto;

B. potenziamento/realizzazione della condotta dell'acquedotto di via _____ fino alla rete di distribuzione dell'acqua potabile interna al PUA;

C. potenziamento/realizzazione del collettore fognario delle acque nere di via _____ fino alla rete di fognatura interna al PUA;

D. potenziamento/realizzazione del collettore fognario delle acque bianche di via _____ fino alla rete di fognatura interna al PUA;

E. potenziamento/realizzazione del _____;

_ Corte di Cassazione, Sez. II civile, sent. n°2458 del 16/04/1984: «A norma dell'art. 8, n. 2, della legge 6 agosto 1967 n° 765 l'autorizzazione comunale alla lottizzazione è subordinata alla stipula di una convenzione (da trascriversi a cura del proprietario istante) la quale prevede l'assunzione a carico del proprietario stesso degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria, di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione ovvero di quelle opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi. Tali opere necessarie ai detti allacciamenti a tronchi principali di reti pubbliche di distribuzione, non sono opere di urbanizzazione primaria o secondaria, ma sono a queste ultime equiparate ai fini dell'attribuzione al proprietario proponente di una quota di spese da corrispondere al Comune indipendentemente da ogni trasferimento di lotti a terzi o dall'utilizzazione da parte di costoro dei lotti stessi per edificarvi, con la conseguenza che il relativo importo può essere recuperato dal proprietario ripartendolo fra gli acquirenti dei lotti, ove ciò non sia escluso dai singoli contratti di vendita dei lotti del comprensorio»;

F. potenziamento/realizzazione del _____;

2. Le opere di cui al comma 1 devono garantire la disponibilità e la potenzialità dei servizi nella misura minima di cui all'articolo 4, comma 2. Qualora durante il periodo di validità della presente convenzione si rendano necessari ulteriori interventi rispetto a quelli di cui al comma 1, per ragioni non imputabili al **Comune**, trova applicazione l'articolo 4, comma 3, secondo periodo.

3. *(eventualmente, se del caso)* Il **Comune** concorrere parzialmente alla realizzazione o al potenziamento dei pubblici servizi di cui al comma 1, lettere _____, avendo accertato anche sotto il profilo tecnico e finanziario, con apposita relazione a comprova approvata unitamente al PUA convenzionato:

- a) che tali opere sono a beneficio immediato di insediamenti già esistenti;
- b) che il concorso del **Comune** è in misura inferiore a quella proporzionale al predetto beneficio;
- c) che l'interesse pubblico e il beneficio pubblico alla realizzazione di tali opere è tale da giustificare il predetto concorso.

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4, comma 1, lettere ____, ____ e ____ (15), nonché le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 6 comma 1, lettere ____ (16), sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva di cui all'articolo 12, comma 5, i quali ne curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo tecnico e funzionale.

2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria. Qualora per le opere di cui al comma 1, il regime di esclusiva di cui ai commi 3 e 4 preveda che sia eseguito il collaudo tecnico o specifica certificazione a cura degli stessi soggetti esecutori, i relativi oneri sono a carico dei **proponenti**.

3. Per quanto attiene le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4, comma 1, lettere ____, *(adeguare alle indicazioni del comma 1)*, nonché le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 6 comma 1, lettere ____, *(adeguare alle indicazioni del comma 1)*, i **proponenti** provvedono tempestivamente, e comunque entro trenta giorni dalla sottoscrizione della convenzione, a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, per l'attrezzamento dell'intero comparto del PUA, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. I **proponenti** provvedono al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi fissati dai soggetti esecutori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla presente convenzione.

4. Per quanto attiene le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4, comma 1, lettere ____, *(adeguare alle indicazioni del comma 1)*, nonché le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 6 comma 1, lettere ____, *(adeguare alle indicazioni del comma 1)*, il **Comune** provvede tempestivamente, e comunque entro trenta giorni dalla sottoscrizione della convenzione, a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, per l'attrezzamento dell'intero comparto del PUA, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. Entro trenta giorni dalla data di recapito al **Comune** della nota di conferma o di aggiornamento dei preventivi di spesa, questi vengono comunicati ai **proponenti** i quali provvedono, entro i successivi trenta giorni, al deposito presso la Tesoreria Comunale delle somme corrispondenti che il **Comune** versa tempestivamente ai soggetti esecutori. 5. Qualora alla stipula della presente convenzione gli oneri di cui ai commi precedenti siano già stati corrisposti e le relative obbligazioni assolte, in tutto o in parte, per uno o più d'uno dei servizi a rete di competenza di soggetti operanti in regime di esclusiva, e ne sia stata fornita prova mediante fattura o altro documento di spesa debitamente quietanzato, le garanzie di cui all'articolo 17 sono ridotte di conseguenza.

6. Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva, si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente dei lavori murari o diversi, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi sono eseguiti ed assolti con le stesse modalità previste per tutte le altre opere di urbanizzazione primaria.

7. Restano in ogni caso a carico dei **proponenti**, che ne devono tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa di cui ai commi 3 e 4, causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza degli stessi **proponenti** o causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto, ovvero da provvedimenti delle autorità competenti emessi in forza di legge.

ART. 8 - OPERE DA ESEGUIRE QUALI OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI

(opzione 1: in assenza di obbligazioni convenzionali addizionali)

1. Non sono previste opere da eseguire quali obbligazioni convenzionali addizionali carico dei **proponenti** diverse o ulteriori rispetto a quanto previsto agli articoli 4, 5, 6 e 7.

(opzione 2: qualora siano previste obbligazioni convenzionali addizionali)

1. I **proponenti** assumono a proprio totale carico gli oneri per la progettazione ed esecuzione delle opere addizionali, come evidenziate sugli elaborati del PUA, che saranno meglio precisate nei progetti di cui all'articolo 11, comma 2, di seguito descritte: *(adattare al caso specifico)*

A. _____;

B. _____;

C. _____.

(eventualmente, se del caso, qualora ricorra l'opzione 2)

2. Il **Comune** concorrere parzialmente alla realizzazione delle opere di cui al comma 1, lettere _____, avendo accertato anche sotto il profilo tecnico e finanziario, con apposita relazione a comprova approvata unitamente al piano attuativo convenzionato:

- a) che tali opere sono a beneficio immediato di insediamenti già esistenti;
- b) che il concorso del **Comune** è in misura inferiore a quella proporzionale al predetto beneficio;
- c) che l'interesse pubblico e il beneficio pubblico alla realizzazione di tali opere debbano essere realizzate è tale da giustificare il predetto concorso.

ART. 9 - OPERE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive dei **proponenti** a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:

- a) eventuali strade a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previsti come da cedere al **Comune** né da asservire all'uso pubblico, dal progetto esecutivo o dal planovolumetrico, da chiudere con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;
- b) passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
- c) posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
- d) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;
- e) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
- f) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.

2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

ART. 10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ED ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. Secondo le indicazioni dell'art. 3 delle norme per l'applicazione della Delibera del Consiglio Regionale della Campania n°119/1 del 28/07/1977, aggiornata dalla Delibera n°208/5 del 26/03/1985:

- le opere di urbanizzazione e gli allacciamenti così incidono sull'ammontare degli oneri di urbanizzazione (art. 16, comma 2, D.P.R. n°380/2001):

- a) opere di urbanizzazione primaria: il 30%,
- b) opere di urbanizzazione secondaria: il 50%,
- c) opere di allacciamento ai pubblici servizi: il 20%;

- non è ammessa compensazione tra opere di urbanizzazione primaria e secondaria e oneri per gli allacciamenti né tra contributi per le opere di urbanizzazione e costi di costruzione.

2. Ai sensi di legge, il valore degli oneri di urbanizzazione vigente sul territorio comunale è quello ottenuto dai deliberati regionali citati, aggiornato ogni cinque anni dal consiglio comunale, in conformità alle relative disposizioni regionali.

3. Viene richiamato nella presente convenzione, ed è in ogni caso applicabile nelle parti che non risultano espressamente modificate dalla convenzione stessa, il Regolamento Comunale per la realizzazione diretta di opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione, allegato al R.U.E.C. vigente.

(opzione 1: vengono realizzate opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed allacciamenti)

4. I **proponenti** si obbligano a redigere i progetti e a realizzare completamente: le opere di urbanizzazione primaria, di cui al precedente articolo 4; le opere di urbanizzazione secondaria, di cui al precedente articolo 5; le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi, di cui al precedente articolo 6.

Per le opere costituenti obbligazioni addizionali, di cui al precedente articolo 8, si rimanda al successivo articolo 12. Le opere di cui all'articolo 7, se progettate ed eseguite con costi a carico dei soggetti che operano in regime di esclusiva, non rientrano nel conteggio dei costi di cui ai successivi commi.

5. Si dà atto che la esecuzione delle opere in argomento verrà effettuata a scomputo del contributo dovuto per oneri di urbanizzazione, calcolato in via presuntiva in €..... ed in via definitiva all'atto del rilascio dei titoli abilitanti con l'applicazione dei valori tabellari in quel momento vigenti. A fronte dell'importo di cui sopra verranno realizzate dai **proponenti**:

- a) opere di urbanizzazione primaria per un importo complessivo di €..... ,
- b) opere di urbanizzazione secondaria per un importo complessivo di €..... ,
- c) opere di allacciamenti per un importo complessivo di €..... ,

calcolati in questa fase in via presuntiva, risultante dal progetto preliminare agli atti del PUA ed in via definitiva quale risulterà dai computi metrici estimativi facenti parte dei progetti esecutivi.

6.1. Gli importi de _____ 17 risultano essere superiori a quelli determinati in base all'applicazione della percentuale di cui al comma 1 sulle tabelle vigenti per il calcolo degli oneri di urbanizzazione. Pertanto per essi nulla è dovuto al **Comune** in merito a detti oneri di urbanizzazione da parte dei **proponenti** (salvo conguaglio a seguito di verifica definitiva di cui al comma 5) cui compete, comunque, la completa realizzazione a loro cura e spese delle opere suddette, anche qualora lo sviluppo dei progetti esecutivi comporti un incremento del costo complessivo come sopra determinato.

6.2. Gli importi de _____ 18 risultano essere inferiori a quelli determinati in base all'applicazione della percentuale di cui al comma 1 sulle tabelle vigenti per il calcolo degli oneri di urbanizzazione. Pertanto è dovuto al **Comune** il versamento della differenza della relativa aliquota degli oneri di urbanizzazione da parte dei **proponenti** (salvo conguaglio a seguito di verifica definitiva di cui al comma 5) cui compete, comunque, la completa realizzazione a loro cura e spese delle opere suddette, anche qualora lo sviluppo dei progetti esecutivi comporti un incremento del costo complessivo come sopra determinato.

(opzione 2: vengono realizzate solo opere di urbanizzazione primaria ed allacciamenti)

4. I **proponenti** si obbligano a redigere i progetti e a realizzare completamente: le opere di urbanizzazione primaria, di cui al precedente articolo 4; le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi, di cui al precedente articolo 6. Per le opere costituenti obbligazioni addizionali, di cui al precedente articolo 8, si rimanda al successivo articolo 12.

Le opere di cui all'articolo 7, se progettate ed eseguite con costi a carico dei soggetti che operano in regime di esclusiva, non rientrano nel conteggio dei costi di cui ai successivi commi.

5. Si dà atto che la esecuzione delle opere in argomento verrà effettuata a scomputo del contributo dovuto per oneri di urbanizzazione, calcolato in via presuntiva in €..... ed in via definitiva all'atto del rilascio dei titoli abilitanti con l'applicazione dei valori tabellari in quel momento vigenti. Pertanto verranno realizzate dai **proponenti**:

- a) opere di urbanizzazione primaria per un importo complessivo di €..... ,
- b) opere di allacciamenti per un importo complessivo di €..... ,

calcolati in questa fase in via presuntiva, risultante dal progetto preliminare agli atti del PUA ed in via definitiva quale risulterà dai computi metrici estimativi facenti parte dei progetti esecutivi.

6.1. Gli importi de _____ 19 risultano essere superiori a quelli determinati in base all'applicazione della percentuale di cui al comma 1 sulle tabelle vigenti per il calcolo degli oneri di urbanizzazione. Pertanto è dovuto al **Comune** solo il versamento del 50% degli oneri di urbanizzazione (aliquota della urbanizzazione secondaria) da parte dei **proponenti** (salvo conguaglio a seguito di verifica definitiva di cui al comma 5) cui compete, comunque, la completa realizzazione a loro cura e spese delle opere suddette, anche qualora lo sviluppo dei progetti esecutivi comporti un incremento del costo complessivo come sopra determinato.

6.2. Gli importi de _____ 20 risultano essere inferiori a quelli determinati in base all'applicazione della percentuale di cui al comma 1 sulle tabelle vigenti per il calcolo degli oneri di urbanizzazione. Pertanto è dovuto al **Comune** il versamento del 50% degli oneri di urbanizzazione (aliquota della urbanizzazione secondaria) nonché il versamento della differenza della relativa aliquota degli oneri di urbanizzazione da parte dei **proponenti** (salvo conguaglio a seguito di verifica definitiva di cui al comma 5) cui compete, comunque, la completa realizzazione a loro cura e spese delle opere suddette, anche qualora lo sviluppo dei progetti esecutivi comporti un incremento del costo complessivo come sopra determinato.

(in ogni caso)

7. Per i tempi e le modalità di versamento dei saldi si rimanda al successivo articolo 18.

8. Tutte le opere e relative aree, di cui ai precedenti articoli da 4 a 8, saranno cedute al **Comune** senza corrispettivo.

9. Al **Comune** spetta in ogni caso la possibilità di richiedere ai **proponenti** anziché la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione e di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, il pagamento

diretto e definitivo di una somma determinata in base all'applicazione delle tabelle parametriche vigenti per il calcolo degli oneri di urbanizzazione.

ART. 11 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE

1. Con la stipula della presente convenzione i **proponenti** e il **Comune** danno espressamente atto della congruità, completezza e adeguatezza del progetto preliminare delle opere di cui agli articoli 4, 5, 6 e 8, *(adattare al caso specifico)* integrante il PUA e approvato unitamente a questo, con particolare riguardo al computo metrico estimativo delle stesse opere *(i prezzi sono attuali)* redatto utilizzando i prezzi unitari dedotti in applicazione degli articoli 89, comma 2 e 133, comma 8, del decreto legislativo n°163 del 2006 e relativo regolamento di attuazione. *(i prezzi devono essere aggiornati)* come aggiornato utilizzando i prezzi unitari dedotti in applicazione degli articoli 89, comma 2 e 133, comma 8, del decreto legislativo n°163 del 2006 e relativo regolamento di attuazione, e approvato con determina dell'Ufficio tecnico n. ____ in data _____. Non trova applicazione la riduzione di cui all'art. 5, comma 5.2, del Regolamento Comunale per la realizzazione diretta di opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione, allegato al R.U.E.C. vigente.

(opzione 1 - opere di urbanizzazione eseguite in seguito a procedura indetta dai proponenti) _ (vedi nota) 2..

Essendo l'importo delle opere di urbanizzazione (primaria / e secondaria) *(adattare al caso specifico)* e di allacciamento ai pubblici servizi inferiore alla soglia comunitaria, i **proponenti**, ai sensi del combinato disposto con quanto previsto dal Codice dei contratti e dal Regolamento Comunale per la realizzazione diretta di opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione allegato al R.U.E.C. vigente, devono dotarsi della progettazione a livello esecutivo, redatta da un progettista abilitato individuato dagli stessi **proponenti** e a spese di questi ultimi.

3. In ogni caso la progettazione di cui al comma 2, posta a base della gara, è corredata da un capitolato speciale d'appalto ai sensi dell'articolo 12, comma 3.

3.bis. I **proponenti** possono delegare, con atto di delega irrevocabile a redigersi davanti al Segretario comunale, il **Comune** a svolgere tutta la procedura di cui al precedente comma 2, che resta comunque a totale loro spese.

(opzione 2 - opere di urbanizzazione eseguite in seguito a gara pubblica indetta dal Comune) _ (vedi nota)

_ Codice dei contratti - **Art. 122. Disciplina specifica per i contratti di lavori pubblici sotto soglia** .

Per l'affidamento dei lavori pubblici di cui all'articolo 32, comma 1, lettera g), si applica la procedura prevista dall'articolo 57, comma 6; l'invito è rivolto ad almeno cinque soggetti se sussistono in tale numero aspiranti idonei.

_ Codice dei contratti - **Art. 32. Amministrazioni aggiudicatrici e altri soggetti aggiudicatori**

2. Essendo l'importo delle opere di urbanizzazione (primaria / e secondaria) *(adattare al caso specifico)* e di allacciamento ai pubblici servizi uguale o superiore alla soglia comunitaria, ai sensi dell'art. 32, comma 1, lettera g), secondo periodo, del Codice dei contratti, il **Comune** pone a base di gara la progettazione preliminare di cui al comma 1. Le opere di urbanizzazione sono eseguite in conformità ad un progetto a livello esecutivo, redatto dall'aggiudicatario della gara individuato con la procedura di cui all'articolo 12, comma 2, nei termini stabiliti dal capitolato speciale d'appalto di cui al comma 3 del presente articolo.

3. In ogni caso la progettazione di cui al comma 2, posta a base della gara, è corredata da un capitolato speciale d'appalto ai sensi dell'articolo 12, comma 2.

(in ogni caso)

4. In ogni caso, prima dell'inizio dei lavori, la progettazione esecutiva delle opere convenzionate, è presentata al **Comune** per l'ottenimento dei relativi atti di assenso ed è approvata dal **Comune** con le modalità e i termini di cui al decreto legislativo 12 aprile 2006, n°163, trattandosi di attività edilizia prevista dall'articolo 7 del D.P.R. n°380/2001. La progettazione esecutiva deve essere corredata dal verbale di verifica di cui all'articolo 112 del decreto legislativo n°163 del 2006 e, qualora sprovvista del verbale di verifica, questa è effettuata da tecnici individuati dal **Comune** e a spese dei **proponenti**.

5. Gli elaborati costituenti la progettazione esecutiva di cui al comma 4 devono essere forniti al **Comune** sia su supporto cartaceo che su supporto magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso e liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.

6. La progettazione delle opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui alla Parte Terza del Codice dei contratti approvato con decreto legislativo 12 aprile 2006, n°163, individuate all'articolo 7, può essere affidata, in assenza di specifici divieti imposti per legge o regolamento, agli stessi soggetti concessionari, affidatari o gestori; il relativo onere è a completo carico dei **proponenti**;

esse sono individuate e disciplinate all'articolo 7. In tal caso la progettazione esecutiva di cui al comma 4 deve tener conto delle opere di cui al presente comma in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione, costi preventivati da sostenere.

7. La disciplina della progettazione di cui ai commi 2, 3, 4 e 5, deve essere applicata unitariamente alle opere di cui agli articoli 4, 5, 6 e 8. (21)

8. Le spese tecniche per la redazione del PUA e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono estranee alla presente convenzione.

ART. 12 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DI ALLACCIAMENTO

(opzione 1 - esecuzione in seguito a procedura indetta dai proponenti, per opere al di sotto della soglia)

1. Le opere di urbanizzazione (primaria / e secondaria) *(adattare al caso specifico)* e di allacciamento ai pubblici servizi, di importo inferiore alla soglia comunitaria, sono eseguite da impresa in possesso dei requisiti di cui all'articolo 40 del decreto legislativo 12 aprile 2006, n°163 e al relativo regolamento di attuazione (22), nonché, ove occorra, dei requisiti di cui all'articolo 3 del D.M. 22 gennaio

(1. Salvo quanto dispongono il comma 2 e il comma 3, le norme del presente titolo, nonché quelle della parte I, IV e V, si applicano in relazione ai seguenti contratti, di importo pari o superiore alle soglie di cui all'articolo 28:

g) lavori pubblici da realizzarsi da parte dei soggetti privati, titolari di permesso di costruire, che assumono in via diretta l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del contributo previsto per il rilascio del permesso, ai sensi dell'articolo 16, comma 2, del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380, e dell'articolo 28, comma 5 della legge 17 agosto 1942, n°1150. L'amministrazione che rilascia il permesso di costruire può prevedere che, in relazione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'avente diritto a richiedere il permesso di costruire presenti all'amministrazione stessa, in sede di richiesta del permesso di costruire, un progetto preliminare delle opere da eseguire, con l'indicazione del tempo massimo in cui devono essere completate, allegando lo schema del relativo contratto di appalto. L'amministrazione, sulla base del progetto preliminare, indice una gara con le modalità previste dall'articolo 55. Oggetto del contratto, previa acquisizione del progetto definitivo in sede di offerta, sono la progettazione esecutiva e le esecuzioni di lavori. L'offerta relativa al prezzo indica distintamente il corrispettivo richiesto per la progettazione definitiva ed esecutiva, per l'esecuzione dei lavori e per gli oneri di sicurezza;)

2008, n°37, selezionata dai **proponenti** mediante procedura negoziata, tenuta ai sensi dell'art. 57, comma 6, del Codice dei contratti, sulla base di un capitolato speciale d'appalto, in conformità ai progetti di cui all'articolo 11, comma 2.

2. Il bando di gara e tutta la documentazione ancillare necessaria allo svolgimento della stessa, sono sottoposti al **Comune** per la presa d'atto almeno 30 giorni prima della loro pubblicazione. Il **Comune** accerta la legittimità degli atti e la loro conformità alla disciplina applicabile, nonché la loro coerenza con le previsioni del PUA approvato e con la presente convenzione urbanistica. Qualora il **Comune** non si pronunci entro il predetto termine, i **proponenti** possono procedere all'indizione della gara e alle pubblicazioni di rito.

3. Fatto salvo quanto previsto al comma 4, lettera b), l'esecuzione dei lavori è disciplinata da un capitolato speciale d'appalto e da un contratto di diritto privato regolamentati dai principi civilistici e per i quali l'applicazione del regolamento generale di attuazione del Codice dei contratti e del Capitolato generale d'appalto, è una mera facoltà dei **proponenti**.

4. I lavori appaltati ai sensi del comma 2:

a) sono eseguiti sotto la direzione dei lavori affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dai **proponenti**, comunicati al **Comune** prima dell'indizione della gara di cui al comma 2 e il cui onere è a carico dei **proponenti**;

b) sono sottoposti a collaudo ai sensi dell'articolo 141 del decreto legislativo n°163 del 2006 e delle relative norme regolamentari di attuazione, in combinato disposto con quanto previsto dall'articolo 21 della presente convenzione e dall'art. 9 del Regolamento Comunale per la realizzazione diretta di opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione, allegato al R.U.E.C. vigente.

5. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui alla Parte Terza del Codice dei contratti approvato con decreto legislativo 12 aprile 2006, n°163. Tali opere sono eseguite e dirette dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico dei **proponenti**; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 7.

6. La stipulazione del contratto d'appalto avviene tra i **proponenti** e l'impresa affidataria senza necessità di intervento da parte del **Comune** il quale, fatto salvo il potere di controllo, resta estraneo ai rapporti economici tra le parti, avendo solo l'interesse al risultato di una corretta esecuzione, verificata mediante il collaudo.

7. I **proponenti**, in alternativa a tutta o parte della procedura di cui ai precedenti commi 1, 2, 3, possono delegare, con atto di delega irrevocabile a redigersi davanti al Segretario comunale, il **Comune** a provvedere alla selezione dell'impresa qualificata. In tal caso il **Comune**, in quanto amministrazione aggiudicatrice, non potrà avvalersi della procedura negoziata di cui all'articolo 122, comma 8, del Codice dei Contratti, ma dovrà necessariamente ricorrere alla procedura di evidenza pubblica. In tal caso i **proponenti** devono corrispondere al **Comune**, entro 15 giorni da ogni specifica richiesta, quanto determinato da quest'ultimo in relazione ai singoli stati di avanzamento e alle singole spese sostenute e documentate in atti ufficialmente approvati e facenti fede fino a querela di falso. In caso di mancato o anche solo ritardato pagamento, il **Comune** può avvalersi senza riserve dell'escussione della garanzia di cui all'articolo 17.

(opzione 2 - esecuzione in seguito a procedura indetta dal Comune, per opere sopra soglia)

1. Le opere di urbanizzazione (primaria / e secondaria) *(adattare al caso specifico)* e di allacciamento ai pubblici servizi sono eseguite dall'operatore economico aggiudicatario della procedura di cui al comma 2, a spese esclusive dei **proponenti**, ai sensi dell'articolo 28, comma 5, num.2, della legge n°1150 del 1942, in conformità ai progetti di cui all'articolo 11, comma 2.

2. Il **Comune** affida l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, sulla base di un capitolato speciale d'appalto, con una delle procedure e uno dei criteri previsti dal decreto legislativo 12 aprile 2006, n°163. Le tempistiche e il cronoprogramma delle opere, compatibilmente con i termini di cui all'articolo 3, sono concordati preventivamente con i **proponenti** ai quali sono sottoposti prima dell'approvazione del progetto posto a base di gara e che devono esprimersi entro i successivi 15 giorni; in caso di mancato accordo entro il predetto termine, il **Comune** provvede motivatamente prescindendo dal parere dei **proponenti**.

All'esecuzione dei lavori si applica, in quanto compatibile, la disciplina di cui al regolamento generale di attuazione del Codice dei contratti ed il Capitolato generale d'appalto.

3. I **proponenti** devono corrispondere al **Comune**, entro 15 giorni da ogni specifica richiesta, quanto determinato da quest'ultimo in relazione ai singoli stati di avanzamento e alle singole spese sostenute e documentate in atti ufficialmente approvati e facenti fede fino a querela di falso. In caso di mancato o anche solo ritardato pagamento, il **Comune** può avvalersi senza riserve dell'escussione della garanzia di cui all'articolo 17.

4. La direzione dei lavori è eseguita da soggetti abilitati individuati dal **Comune** in conformità alle vigenti disposizioni; alla ripetizione dei corrispettivi per la direzione dei lavori, determinati nel quadro economico dei progetti di cui all'articolo 11, comma 1, si applica il comma 3.

5. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui alla Parte Terza del Codice dei contratti approvato con decreto legislativo 12 aprile 2006, n°163. Tali opere sono eseguite e dirette dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico dei **proponenti**; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 7.

ART. 13 - ESECUZIONE DELLE OPERE OGGETTO DI OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI

(opzione 1: in assenza di obbligazioni convenzionali addizionali)

1. Non sono previste opere da eseguire quali obbligazioni convenzionali addizionali carico dei **proponenti**.

(opzione 2: qualora siano previste obbligazioni convenzionali addizionali)

1. Le opere oggetto di obbligazioni addizionali di cui all'articolo 8 sono affidate ed eseguite con le modalità e alle condizioni di cui all'articolo 12. Le obbligazioni dei **proponenti** sono limitate al costo effettivamente sostenuto per l'esecuzione delle opere di cui all'articolo 8, a prescindere da quanto preventivato ai sensi dell'articolo 17, comma 3, lettera e), (23); tale costo non è soggetto ad alcuna verifica o sindacato da parte del **Comune**, che ne accerta esclusivamente la conformità al progetto e l'adeguatezza del risultato mediante il collaudo ai sensi dell'articolo 21.

ART. 14 - DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

1. Come meglio precisato all'articolo 22, vengono cedute in forma gratuita al **Comune** le aree per attrezzature e servizi pubblici che, ai sensi del vigente strumento urbanistico generale, competono al PUA e sono così quantificate: *(la tabella deve essere adattata al singolo PUA, sia in funzione delle diverse destinazioni, sia in funzione della compresenza di più destinazioni; in ogni caso i valori minimi delle aree di cessione per ogni ZTO sono riportati nelle NTA del PUC)*

A) Valore teorico di PUC

B) Valore di progetto di PUA

Destinazione residenziale

Aree da conferire al sistema della mobilità mq.

Abitanti ad insediarsi n.
 Superficie conferita alla Zona "F" mq.
 di cui: aree per l'istruzione (min. 4,5 mq/abitante) mq.
 di cui: aree per attrezzature di interesse comune (min. 2,0 mq/abitante) mq.
 di cui: aree per parcheggio pubblico (min. 2,5 mq /abitante) mq.
 di cui: aree per spazi pubblici a parco, gioco, sport (min. 9,0mq/abitante) mq.
 Destinazione produttiva di carattere industriale, artigianale o assimilabile
 Superficie territoriale (S.T.) mq
 Superficie da conferire al sistema della mobilità mq.
 Superficie destinata a spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico, parcheggi mq
 Destinazione produttiva di carattere commerciale e direzionale
 Superficie territoriale (S.T.) mq
 Superficie da conferire al sistema della mobilità mq.
 Superficie lorda di pavimento (S.l.p.) mq
 Superfici per servizi pubblici (min. 80% di S.l.p.) mq
 TOTALE Aree cedute al Comune mq ⁽²⁴⁾ ⁽²⁵⁾

2. In relazione all'attuazione delle previsioni del PUC, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del PUA, all'interno / all'esterno ⁽²⁶⁾ di quest'ultimo sono reperite direttamente aree per attrezzature e servizi pubblici ai sensi del comma 1, per una superficie netta di mq _____. ⁽²⁷⁾

3. Ai sensi dell'articolo 3, secondo comma, lettera c), del D.M. 2 aprile 1968, n°1444 e del PUC vigente, non costituiscono aree per attrezzature e servizi pubblici e non possono pertanto essere computate come tali:

- a) le aree di manovra e di viabilità che siano utilizzate per il disimpegno degli accessi ai lotti o comunque che costituiscano strade al servizio degli insediamenti privati anche se utilizzate promiscuamente per l'accesso ai parcheggi pubblici o di uso pubblico;
- b) le aree a verde lungo le strade utilizzate per spartitraffico, delimitazione percorsi, scarpate, aiuole, reliquati o altre aree a verde assimilabili che non siano effettivamente utilizzabili per la destinazione a parco, gioco o sport;
- c) le aree di rispetto stradale, ferroviario o cimiteriale, salvo che, compatibilmente con la loro ubicazione e la situazione oggettiva, siano destinate a parcheggi o ad ampliamento in continuità ad ambiti di verde pubblico preesistenti.

ART. 15 – MONETIZZAZIONE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI NON CEDUTE

(opzione 1: aree cedute in misura pari o superiore a quella legale)

1. Ai sensi del Capo III punto 1 Titolo III dell'Allegato della legge regionale 20 marzo 1982, n°14, e visto l'articolo 14 della presente convenzione, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al PUA sono reperite direttamente nella misura di mq _____. Tale misura è pari / superiore ⁽²⁸⁾ a quella prevista dal PUC vigente per cui non vi è alcuna monetizzazione o altra forma di conguaglio.

(opzione 2: aree cedute in misura inferiore a quella legale con previsione di monetizzazione)

1. Ai sensi del Capo III punto 1 Titolo III dell'Allegato della legge regionale 20 marzo 1982, n°14, e visto l'articolo 14 della presente convenzione, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al PUA e che non sono reperite direttamente assommano a mq (_____ ⁽²⁹⁾ - _____ ⁽³⁰⁾) = mq _____. ⁽³¹⁾

2. Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di € _____ (euro _____) al metro quadrato, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:

mq _____ ⁽³²⁾ x €mq _____ = € _____ (euro _____).

3. L'importo totale della monetizzazione è versato dai **proponenti** alla Tesoreria del **Comune** all'atto della sottoscrizione della presente convenzione, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dai **proponenti** medesimi in virtù della mancata cessione *e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili (ovvero) e, se non diversamente valutato, è pari al valore ai fini dell'imposta comunale sugli immobili (ICI – IMU) del suolo.*

ART. 16 - OBBLIGHI PARTICOLARI ⁽³³⁾

1. I **proponenti** si impegnano a rimborsare al **Comune**, a semplice richiesta di quest'ultimo, le spese sostenute per la pubblicità legale del PUA.

(se del caso, aggiungere)

2. I **proponenti** si impegnano a cedere, con le modalità di cui all'articolo 22, le superfici edificabili individuate nella planimetria allegata alla presente convenzione, per farne parte integrante e sostanziale, come segue: ⁽³⁴⁾

a) gratuitamente al **Comune** a titolo di *aree per attrezzature e servizi pubblici di qualità, edilizia convenzionata, edilizia sociale, opere pubbliche specifiche ecc. (adattare al caso di specie)*, individuate con il colore _____, di mq _____, foglio _____ mappale/i _____;

b) al prezzo di euro _____ al mq, al **Comune** o a soggetti da questo indicati entro il termine di mesi _____ (_____) dalla stipula della presente convenzione, per interventi convenzionati separatamente dal **Comune** medesimo, individuate con il colore _____, di mq _____, foglio _____ mappale/i _____; trascorso il termine dianzi indicato l'obbligo di cui alla presente clausola decade per le superfici edificabili per le quali il **Comune** o i soggetti da questo indicati non abbiano versato ai **proponenti** il corrispettivo sopra stabilito.

(opzione 1: qualora aree od opere di competenza dei proponenti siano state anticipate da terzi)

3. I **proponenti** si impegnano a corrispondere a _____, entro il termine di mesi _____ (_____) dalla stipula della presente convenzione, la somma di € _____ (euro _____), a titolo di contribuzione per l'avvenuta realizzazione de _____ pari alla quota del _____ % del costo complessivo di tale intervento, corrispondente all'utilità di competenza del comparto oggetto del PUA.

(opzione 2: qualora aree od opere di competenza di terzi siano anticipate dai proponenti)

3. Qualora entro il periodo di validità della presente convenzione sia approvato l'intervento relativo agli immobili di cui al foglio _____ mappale/i _____, il **Comune** si impegna a prescrivere che la relativa convenzione urbanistica preveda, a carico dei relativi **proponenti** del predetto comparto e a favore degli odierni **proponenti**, il contributo di € _____ (euro _____) per l'avvenuta realizzazione, a cura di questi ultimi, de _____, pari alla quota del _____ % del costo complessivo di tale intervento, corrispondente all'utilità di competenza del comparto di futuro intervento.

ART. 17 - IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dai **proponenti**, comprensive degli oneri accessori, ammonta a € _____ (euro _____), come risulta dal quadro economico integrante il progetto di cui all'articolo 11, comma 1, e approvato unitamente al PUA, comprensivo dei costi di costruzione da computo metrico estimativo (separatamente per i lavori e per gli oneri per l'attuazione dei piani di sicurezza (di cui all'articolo 131, comma 3, primo periodo, del Codice dei contratti ed al punto 4.1.4 dell'allegato XV al Decreto n°81 del 2008), I.V.A., spese tecniche per progettazione e direzione lavori e collaudo, nonché ogni altra obbligazione avente contenuto economico patrimoniale, così ripartito: *(adattare al caso specifico)*

- a) opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4: euro _____;
- b) opere di urbanizzazione secondaria di cui all'articolo 5: euro _____;
- c) opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 6: euro _____;
- d) opere di urbanizzazione in regime di esclusiva di cui all'articolo 7: euro _____;
- e) opere addizionali di cui all'articolo 8: euro _____;
- f) obbligazioni particolari di cui all'articolo 16, commi _____ e _____: ⁽³⁵⁾ euro _____.

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i **proponenti** prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 1, mediante garanzia fideiussoria bancaria / polizza assicurativa *(solo quelle emesse da imprese di assicurazione autorizzate all'esercizio del ramo cauzione riportate nell'elenco comunicato dallo Istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni Private e di Interesse Collettivo)* ⁽³⁶⁾ n. _____ in data _____ emessa da _____ ⁽³⁷⁾ per euro _____ ⁽³⁸⁾ con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del **Comune**, fatto salvo quanto previsto al comma 7.

3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei **proponenti**, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previa collaudo, anche parziale, il **Comune** ne abbia accertato la regolare esecuzione ai sensi dell'articolo 21, comma 4 oppure comma 6.

4. La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta dei **proponenti**, quando essi abbiano assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'articolo 7 ovvero una o più d'una delle obbligazioni particolari di cui all'articolo 16 e tale circostanza sia adeguatamente provata mediante l'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati.

5. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i **proponenti** sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del **Comune**, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento. La garanzia è valida se e solo se le clausole descritte nel presente comma sono trascritte preventivamente sulla polizza stessa.

6. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al **Comune**, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei **proponenti** di cui all'articolo 23, comma 1, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal **Comune** a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

7. La garanzia si estingue per il ____ % (_____ per cento) ⁽³⁹⁾ del suo importo all'approvazione del collaudo favorevole, ancorché tacito, ai sensi dell'articolo 21, comma 2; si estingue per la parte rimanente una volta ultimati tutti gli interventi edilizi sui lotti dei **proponenti** o loro aventi causa a qualsiasi titolo, e comunque trascorsi __ (____) ⁽⁴⁰⁾ anni dal predetto collaudo favorevole, ai sensi dell'articolo 21, comma 4.

ART. 18 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i **proponenti** possono presentare le domande per ottenere i Permessi di Costruire o le D.I.A. per l'edificazione in conformità al PUC vigente nonché al PUA, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.

2. L'efficacia dei Permessi di Costruire o le D.I.A., in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata al pagamento del contributo "costo di costruzione" di cui all'articolo 16, comma 9, del D.P.R. n°380 del 2001, con le modalità previste dalla normativa comunale e nella misura in vigore al momento della presentazione della richiesta di Permesso di Costruire o della D.I.A., purché completa della documentazione prevista dalla disciplina vigente.

3. Per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del termine di cui all'articolo 3, comma 7, gli oneri di urbanizzazione determinati con deliberazione comunale ai sensi delle norme vigenti, sono dovuti a saldo ovvero a conguaglio nella misura prevista dal precedente articolo 10.

4. Per le costruzioni comunque assentite prima del collaudo di cui all'articolo 21 la quantificazione o l'esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione di cui al comma 3, è sempre effettuata con la condizione "salvo conguaglio" essendo subordinata all'accertamento della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione eseguite a scomputo.

5. Le modalità di pagamento e le eventuali rateizzazioni accordabili sono eventualmente previste dalla normativa comunale vigente.

(eventualmente)

6. Ai sensi dell'art. 26, comma 5, della legge regionale n°16/2004, la giunta comunale ha conferito alla delibera di approvazione del **PUA** valore di Permesso di Costruire abilitante gli interventi previsti, subordinando tale permesso all'acquisizione dei pareri, autorizzazioni, nulla-osta e provvedimenti all'uopo necessari, ed indicati nella delibera di approvazione medesima. Viene qui precisato che la fattispecie non rappresenta deroga ai disposti della presente convenzione, né in merito alla progettazione degli interventi (di cui al precedente articolo 11) né tanto meno in merito alla loro esecuzione (articoli 12 e 13), la cessione aree (articolo 15) le garanzie (articolo 17), che vanno comunque completamente rispettati.

ART. 19 - VARIANTI

1. Non è consentito apportare in fase di esecuzione alcuna modifica al PUA approvato.

2. Non sono considerati "varianti" e pertanto sono sempre ammessi solo ed esclusivamente gli interventi a tal proposito indicati nelle norme di attuazione del PUA.

3. Le varianti eccedenti le ipotesi di cui al comma 2 devono essere esplicitamente autorizzate da parte del **Comune**, secondo la procedura di legge.

4. Le varianti non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di ^{19/25} attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del **Comune**.

5. Le varianti al permesso di costruire rilasciato con le modalità di cui al precedente articolo 18, comma 6, seguono il procedimento ordinario, senza adozione di atti deliberativi.

ART. 20 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. Qualora su parte dell'area inclusa nel PUA siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente a quel momento, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo atto di assenso o di presentazione della D.I.A. sono reperite le aree per attrezzature e servizi pubblici nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quanto precedentemente previsto per il dimensionamento del PUA.

2. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risulti carenza di aree per attrezzature e servizi pubblici, non reperibili né all'interno né all'esterno del PUA, è facoltà del **Comune** disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato ai sensi del Capo III punto 1 Titolo III dell'Allegato della legge regionale 20 marzo 1982, n°14. Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di €_____ (euro _____) al metro quadrato, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dai **proponenti** medesimi in virtù della mancata cessione *e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili (ovvero) e, se non diversamente valutato, è pari al valore ai fini ICI del suolo.*

3. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree per attrezzature e servizi pubblici in eccedenza, con conguaglio a favore dei **proponenti**, non si procede ad alcuna restituzione da parte del **Comune**, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione.

Ciò sia in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione che per il divieto alla diminuzione degli spazi ad uso pubblico, nonché in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti dalla collettività rappresentata dal **Comune** in seguito alla stipula della convenzione.

4. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai mutamenti di destinazione d'uso, anche senza opere di modificazione o aggiuntive, compatibili con la normativa urbanistica vigente, relativi ad edifici in corso di costruzione o già ultimati, che siano richiesti, rilevati o comunque effettuati nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori assentiti.

A norma dell'art.20 ultimo periodo delle NTA allegate al PUC per le zone C è posto l'obbligo di destinare un'aliquota pari al 30% dell'edificato all'edilizia sociale in conformità al DGR 572/2010 per cui il progetto è redatto nel rispetto di tale obbligo.

ART. 21 - COLLAUDO DEL PUA

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altra obbligazione convenzionale, i **proponenti** presentano al **Comune** una dichiarazione di avvenuta ultimazione. Nel rispetto della normativa vigente, le opere sono collaudate a cura del **Comune** e a spese dei **proponenti** che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del **Comune** medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi.

2. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il **Comune** non provveda al collaudo finale entro tre mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, o non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole, a meno negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego. 3. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui al comma 6 del presente articolo e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali o delle certificazioni di cui all'articolo 7, comma 2. In difetto il **Comune**, previa diffida ai **proponenti**, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese dei **proponenti**; tale adempimento resta obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo.

4. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata dei **proponenti** o a richiesta del **Comune**.

In tal caso per ogni collaudo parziale si procede le con le modalità di cui al comma 1, fermo restando che, qualora il collaudo parziale sia richiesto dal **Comune** per esigenze proprie, quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere. Ai collaudi parziali non si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo di cui al comma 2.

5. Il collaudo di cui al presente articolo può essere assorbito e unificato con il collaudo delle opere di cui all'articolo 141 del decreto legislativo n°163 del 2006, relativo all'esecuzione dei contratti di cui agli articoli 12 e 13 (*adeguare al caso specifico*) della presente convenzione, a condizione che siano prese in considerazione e siano verificate tutte le obbligazioni convenzionali.

6. Il collaudo di cui al comma 1, o la sua formazione tacita di cui al comma 2, sono subordinati alla presentazione al **Comune**, dopo l'ultimazione dei lavori, dagli elaborati «as built» che rappresentino

esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché da un piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete. In assenza di tali elaborati i termini di cui al comma 2 restano sospesi.

7. La disciplina di cui ai commi precedenti è applicabile anche separatamente alle opere di cui agli articoli 4, 5, 6, 7 e 8 (*adeguare al caso specifico*) della presente convenzione. Le opere di cui agli articoli 4, 5, 6, 7 e 8 (*adeguare al caso specifico*) della presente convenzione sono soggette al collaudo in corso d'opera; le relazioni e i verbali di sopralluogo del collaudo in corso d'opera confluiscono nel collaudo finale di cui al comma 1.

ART. 22 - CESSIONI E ASSERVIMENTI GRATUITI DI AREE AL COMUNE

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature e servizi pubblici di cui agli articoli 4, 5, 6 e 8, (*adeguare al caso specifico*) sono cedute in forma gratuita al **Comune** direttamente sin d'ora con la firma della convenzione.

2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella planimetria allegata alla presente convenzione, per farne parte integrante e sostanziale, come segue: ⁽⁴¹⁾

a) cedute gratuitamente al **Comune** a titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, con il colore _____, per mq _____;

b) cedute gratuitamente al **Comune** per l'urbanizzazione primaria, con il colore _____, per mq _____;

c) (*eventualmente*) asservite gratuitamente all'uso pubblico a titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, con il colore _____, per mq _____;

d) (*eventualmente*) asservite gratuitamente all'uso pubblico per l'urbanizzazione primaria, con il colore _____, per mq _____.

(qualora il frazionamento catastale sia già disponibile, aggiungere)

2.bis. Le stesse aree di cui al comma 2, sono identificate nel frazionamento catastale, redatto dal _____ e approvato dall'Agenzia del Territorio di Caserta in data _____ al numero _____, come segue:

a) cedute gratuitamente al **Comune** a titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, mappal__ ____, ____,__ (foglio n. __);

b) cedute gratuitamente al **Comune** per l'urbanizzazione primaria, mappal__ ____, ____,__ (foglio n. __);

c) (*eventualmente*) asservite gratuitamente all'uso pubblico titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, mappal__ ____, ____,__ (foglio n. __);

d) (*eventualmente*) asservite gratuitamente all'uso pubblico per l'urbanizzazione primaria, mappal__ ____, ____, (foglio n. __);

3. Le aree sono cedute (*ed eventualmente aggiungere* «e asservite all'uso pubblico») libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

4. La cessione delle aree (*ed eventualmente aggiungere* «e l'asservimento all'uso pubblico») è fatta senza alcuna riserva, per cui sulle stesse il **Comune** non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il PUA e con la convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che i **proponenti** possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.

5. I **proponenti** si impegnano, e a tal fine assumono ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al **Comune** (*ed eventualmente aggiungere* «e da asservire all'uso pubblico»), qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

(nel caso il frazionamento catastale non sia ancora approvato, aggiungere il seguente comma)

6. I **proponenti**, con la firma della convenzione, conferiscono procura irrevocabile al rappresentate del **Comune** competente alla firma della stessa convenzione, a sottoscrivere anche per loro il successivo atto di identificazione catastale una volta intervenuta l'approvazione del frazionamento.

ART. 23 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al **Comune** (*ed eventualmente aggiungere* «o già asservite all'uso pubblico»), resta a carico dei **proponenti** fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del **Comune**, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 21, comma 2.

2. Qualora il **Comune** abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'articolo 21, comma 4, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al **Comune** medesimo. 3. Fanno eccezione alla disciplina di cui ai commi 1 e 2 gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dai **proponenti** o dai loro aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati; tali interventi di riparazione, ripristino, sostituzione o manutenzione devono essere effettuati tempestivamente dai **proponenti**; ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il **Comune** può avvalersi anche della garanzia di cui all'articolo 17.

4. La rete di pubblica illuminazione non è attivata fino a che non sia stato ultimato almeno il ____ % ⁽⁴²⁾ degli spazi edificabili assegnati al PUA. Il canone e i consumi, o la maggiorazione del canone e dei consumi, relativi alla pubblica illuminazione quando attivata, sono a carico di tutti i **proponenti**, indistintamente, fino alla ultimazione di almeno il ____ % ⁽⁴³⁾ degli spazi edificabili assegnati al PUA o da questo previsti.

5. Fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del **Comune**, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 21, comma 2, i **proponenti** devono curare l'uso delle opere realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisoriale e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione. Fino all'approvazione del collaudo finale o fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 21, comma 2, resta in capo ai **proponenti** ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione, anche qualora le opere o le relative aree siano già state trasferite al **Comune**.

(qualora per alcune delle opere di urbanizzazione gli oneri di manutenzione siano posti a carico dei proponenti in via permanente, aggiungere il seguente comma)

6. In deroga a quanto previsto ai commi 1 e 2, gli oneri ivi previsti, con riferimento alle aree e alle opere di urbanizzazione di cui all'articolo 22, comma _____, lettera _____), e più precisamente

_____ ,
restano a carico dei **proponenti** o dei loro aventi causa a qualsiasi titolo, in via permanente anche dopo il collaudo e la consegna.

ART. 24 - CONTROVERSIE

1. La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per la Campania, sede/sezione di Napoli.

2. La risoluzione delle controversie di natura contrattuale, che dovessero eventualmente sorgere tra l'impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione nell'esecuzione del contratto ai sensi dell'articolo 12, è disciplinata dal relativo capitolato speciale d'appalto.

ART. 25 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di PUA è composto da: *(adattare al caso di specie)*

- a) relazione illustrativa;
- b) norme tecniche di attuazione;
- c) elaborati grafici urbanistici in n. ____ tavole;
- d) progetto preliminare delle opere di urbanizzazione;
- e) computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;
- f) quadro economico indicante tutti gli oneri accessori e connessi alle obbligazioni convenzionali;
- g) elaborato planimetrico per l'individuazione delle aree delle quali è prevista la cessione gratuita al **Comune** *(ed eventualmente aggiungere)* nonché di quelle delle quali è previsto l'asservimento all'uso pubblico.

(aggiungere, se disponibile)

- h) frazionamento catastale per l'individuazione delle aree delle quali è prevista la cessione gratuita al **Comune** *(ed eventualmente aggiungere)* nonché di quelle delle quali è previsto l'asservimento all'uso pubblico.

2. Il progetto di PUA è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il **Comune** e i **proponenti**, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), e), f), quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del **Comune**, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

3. Per tutta la durata della convenzione i **proponenti** si obbligano a fornire gratuitamente al **Comune**, anche su richiesta di terzi interessati o controinteressati, un numero di _____ copie degli elaborati di cui al comma 1, oltre a quelle già depositate in **Comune** o da depositare ai fini istituzionali.

ART. 26 - SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei **proponenti**.

ART. 27 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. I **proponenti** rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

2. I **proponenti** autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del PUC; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n°342 (*Non è da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti delle limitazioni del diritto alla detrazione, la cessione nei confronti dei comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni urbanistiche*) per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

Letto, confermato e sottoscritto,

lì _____

Il Comune

I proponenti

L'Ufficiale Rogante

Le parti dichiarano, ai sensi e per gli effetti dell'art.1341 cc. di approvare espressamente le disposizioni contenute nei precedenti articoli 3, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 23, 24, 26.

Il Comune

I proponenti

L'Ufficiale Rogante

NOTE DI AUSILIO ALLA COMPILAZIONE

- 1 *Ai sensi dell'art. 27, comma 7, L.R.16/2004, se il PUA comporta la modifica degli atti di programmazione degli interventi, il Piano adottato è rimesso al consiglio comunale per l'approvazione*
- 2 *cancellare la dicitura che non interessa; la competenza del Consiglio è limitata ai PUA non conformi agli atti di programmazione degli interventi,.*
- 3 *in cifre ed in lettere il numero dei mesi (consigliabile da un minimo di 6 ad un massimo di 24 a seconda dell'entità e delle caratteristiche del comparto);*
- 4 *disposizione derogatoria, relativa ad uno o più tratti di strada la cui realizzazione sia urgente o, al contrario, sia da differire per prevedibili difficoltà oggettive;*
- 5 *in cifre ed in lettere il numero dei mesi, inferiore al termine che precede se la realizzazione del tratto o dei tratti indicati sia urgente, superiore se la realizzazione del tratto o dei tratti indicati possa essere differita per prevedibili difficoltà oggettive;*
- 6 *disposizione derogatoria, relativa ad uno o più tratti di una o più tipologie di reti tecnologiche la cui realizzazione sia urgente o, al contrario, sia da differire per prevedibili difficoltà oggettive;*
- 7 *in cifre ed in lettere il numero dei mesi (in ogni caso mai superiore a 120, consigliabile da 36 a 60);*
- 8 *disposizione derogatoria, relativa ad uno o più tratti di una o più tipologie di reti tecnologiche la cui realizzazione sia urgente o, al contrario, sia da differire per prevedibili difficoltà oggettive;*
- 9 *norma di chiusura; in cifre ed in lettere il numero degli anni (in ogni caso mai superiore a 10, consigliabile 5);*
- 10 *sopprimere il comma qualora non ricorra la relativa fattispecie;*
- 11 *la realizzazione di una rete duale è obbligatoria ai sensi dell'articolo 5, comma 1-bis, della legge n. 36 del 1994, come introdotto dall'articolo 25, comma 3, del decreto legislativo n. 152 del 1999;*
- 12 *completare a seconda delle circostanze: verde attrezzato, verde a parco pubblico, verde per giochi, completo o meno di piantumazione ecc.; trattasi degli spazi di verde rientranti nelle opere di urbanizzazione primaria, da non confondere col verde di quartiere da computare tra le attrezzature e i servizi pubblici;*
- 13 *consigliati da 150 a 300 mc a seconda del taglio delle unità immobiliari previste;*
- 14 *completare a seconda delle circostanze con una breve descrizione dell'area attrezzata di interesse collettivo superiore al comparto;*
- 15 *completare con i riferimenti alle opere di cui all'articolo 4 (in genere si tratta della rete gas metano e della rete di distribuzione dell'energia elettrica; in molti casi anche della rete di pubblica illuminazione e di distribuzione dell'acqua, in alcuni casi della rete telefonica e della rete fognaria), per le quali i proponenti possono avere rapporti economici diretti con i soggetti esecutori;*
- 16 *completare con i riferimenti alle opere di cui all'articolo 6 (in genere si tratta della rete gas metano e della rete di distribuzione dell'energia elettrica; in molti casi anche della rete di pubblica illuminazione e di distribuzione dell'acqua, in alcuni casi della rete telefonica e della rete fognaria), per le quali i proponenti possono avere rapporti economici diretti con i soggetti esecutori;*
- 17 *opere di urbanizzazione primaria / opere di urbanizzazione secondaria / allacciamento ai pubblici servizi (adeguare al caso di specie)*
- 18 *opere di urbanizzazione primaria / opere di urbanizzazione secondaria / allacciamento ai pubblici servizi (adeguare al caso di specie)*
- 19 *opere di urbanizzazione primaria / allacciamento ai pubblici servizi (adeguare al caso di specie)*
- 20 *opere di urbanizzazione primaria / allacciamento ai pubblici servizi (adeguare al caso di specie)*
- 21 *sopprimere il riferimento all'eventuale condizione che non interessa, adattando il rinvio al caso specifico;*
- 22 *attualmente il D.P.R. n°34 del 2000;*
- 23 *verificare e, se del caso, adeguare la correttezza del rinvio all'articolo 17, in relazione all'elenco delle opere riportato da quest'ultimo, eventualmente modificato in applicazione della fattispecie che ricorre;*
- 24 *aree per attrezzature e servizi pubblici che competono legalmente al PUA (quantità A);*
- 25 *aree per attrezzature e servizi pubblici previsti nel progetto di PUA (quantità B);*
- 26 *cancellare la dicitura che non interessa;*
- 27 *aree per attrezzature e servizi pubblici che vengono cedute direttamente (quantità B);*
- 28 *sopprimere la fattispecie che non interessa);*
- 29 *totale A) articolo 14*
- 30 *totale B) articolo 14*
- 31 *aree per attrezzature e servizi pubblici che non vengono cedute ma vengono monetizzate (totale A - quantità B)*
- 32 *quantità netta articolo 15, comma 1;*
- 33 *adattare alle circostanze specifiche;*
- 34 *è utile predisporre una planimetria in formato A3 con l'indicazione, anche cromatica, delle aree da cedere; tale unico allegato tecnico (oltre all'eventuale frazionamento catastale), consente una semplificazione degli allegati con minori spese di atto e agevolazioni in sede di rilascio di copie;*
- 35 *solo se presenti e limitatamente alle obbligazioni non ancora assolute all'atto della stipula della convenzione;*
- 36 *sopprimere la fattispecie che non ricorre;*

37 possono essere presentate anche più polizze singole, in tal caso indicare gli estremi di ciascuna di esse;
38 importo delle opere di cui al comma 1, per la percentuale di cui al comma 2, in genere, essendo indicata la percentuale del 100% tale importo sarà pari a quello di cui al comma 1;
39 consigliato tra dall'80% al 90%;
40 consigliati da 3 a 5 anni;
41 è utile predisporre una planimetria in formato A3 con l'indicazione, anche cromatica, delle aree da cedere; tale unico allegato tecnico (oltre all'eventuale frazionamento catastale), consente una semplificazione degli allegati con minori spese di atto e agevolazioni in sede di rilascio di copie;
42 indicare un valore percentuale (consigliabile il 25 o il 30%);
43 indicare un valore percentuale maggiore del precedente (consigliabile il 50 o il 75%);

////////////////////////////////////

N.B.: Le note di chiarimenti legislativi e giurisprudenziali a piè di pagina possono essere eliminate nel testo da stipulare

Approvato con deliberazione di Giunta comunale n.129 del 17/12/2013