



COMUNE DI MONTECORVINO PUGLIANO

Provincia di Salerno

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO COMPARTO URBANO BIVIO PRATOLE - *ex lottizzazione Franzese*

di iniziativa pubblica ai sensi dell'articolo 27 della legge regionale n.16/2004 e smi e dell'articolo 85 del RUEC

Schema di convenzione urbanistica

approvato con deliberazione di consiglio comunale n.27 del 28.7.2011

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO	<i>architetto Gerardo Cerra</i>
GRUPPO DI LAVORO	<i>architetto Gerardo Cerra</i>
	<i>architetto Francesca Ciancimino</i>
	<i>ingegnere Christopher Giuseppe Immediato</i>
	<i>geologo Aniello Poto</i>
	<i>architetto Giuseppe Ricco</i>
COLLABORATORE	<i>geometra Iuliano Coralluzzo</i>
SINDACO	Domenico Di Giorgio
ASSESSORE ALL'URBANISTICA	Pierpaolo Martone

SPAZIO RISERVATO ALL'ENTE

PROPOSTA

ADOZIONE

APPROVAZIONE



COMUNE DI MONTECORVINO PUGLIANO

UFFICIO DI PIANO - via Roma, 1 - Montecorvino Pugliano 84090 - telefono 0898022250 - fax 089801266 email: ufficiodipiano@comune.montecorvinopugliano.sa.it

Rep. N. /

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
DENOMINATO "PIANO DI" AI SENSI DELLA LEGGE N.1150/42 E DELLA LEGGE
REGIONALE N.16/04**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____, addì _____ del mese di _____, alle ore _____, in
Montecorvino Pugliano, presso gli Uffici Comunali ubicati in Via Roma n.1, avanti a me dr.ssa Monica Siani,
Segretario Comunale del Comune di Montecorvino Pugliano, domiciliato per la mia carica presso la sede
Comunale, autorizzato a rogare gli atti nella forma Pubblica Amministrativa per conto e nell'interesse del
Comune, ai sensi dell'art. 97, comma 4, lettera c), del D. Lgs. n. 267/2000, si sono personalmente
costituiti:

✓ da una parte il dr. arch. **Gerardo CERRA**, nato a Montecorvino Rovella (SA) il 03.08.1963, in
qualità di Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Montecorvino Pugliano, ai sensi
dell'art. 107, comma 3, lett. c) del D.Lgs 267/2000, domiciliato per le sue funzioni presso il
Comune di Montecorvino Pugliano (Codice Fiscale n. 00555180652), il quale dichiara di
intervenire nel presente atto in nome e per conto del Comune stesso;

dall'altra parte

✓ (suolo)

(persona fisica)

_____ nat_ a _____ il _____ codice fiscale _____

_____ nat_ a _____ il _____ codice fiscale _____

resident_ in _____ (_____), via _____, _____,

(persona giuridica)

_____ nat_ a _____ il _____ codice fiscale _____

in qualità di Rappresentante legale/ ammini.re unico /altra carica

della società/ditta codice fiscale _____ con sede in _____

(_____), via _____, _____

in qualità di titolar__ della proprietà esclusiva/indivisa/altra condizione giuridica della proprietà

dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Montecorvino Pugliano, individuata al

N.C.T. foglio ... particella, catastalmente stimata con superficie pari a ___mq., di valore

imponibile accertato ai fini ICI pari a € _____, giusto atto di proprietà/donazione/altro del _____ a

rogito del notaio _____ in _____ Dr. _____, Rep. _____, Racc. n. _____, registrato il _____

presso _____ al n. _____ e trascritto presso _____ il _____, Reg. Gen. n. _____ - Reg.

Part. n. _____, che si allega in copia alla presente;

✓ (fabbricato)

(persona fisica)

_____ nat a _____ il _____ codice fiscale _____

_____ nat a _____ il _____ codice fiscale _____

resident__ in _____ (_____), via _____, _____,

(persona giuridica)

_____ nat a _____ il _____ codice fiscale _____

in qualità di Rappresentante legale/ ammini.re unico /altra carica

della società/ditta codice fiscale _____ con sede in _____

(_____), via _____, _____

in qualità di titolar__ della proprietà esclusiva/indivisa/altra condizione giuridica della proprietà

dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Montecorvino Pugliano, individuato al

N.C.E.U. foglio ... particella ...sub ..., di valore imponibile accertato ai fini ICI pari a € _____,

realizzato con Concessione edilizia/Permesso di Costruire n... del...sul suolo originalmente

riportato in N.C.T. particella, catastalmente stimata con superficie pari a ___mq, giusto atto di

proprietà/donazione/altro del _____ a rogito del notaio _____ in _____ Dr. _____, Rep. _____,

Racc. n. _____, registrato il _____ presso _____ al n. _____ e trascritto presso _____ il _____

_____, Reg. Gen. n. _____ - Reg. Part. n. _____, che si allega in copia alla presente;

Detti componenti, della cui identità personale sono certo, mi chiedono di ricevere questo atto, ai fini del

quale

PREMETTONO

a) che i sopraindicati intervenuti proprietari, nel seguito del presente atto denominati semplicemente

«**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

proseguo PUC) approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno n.220 del

15.12.2010, 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.1 in data

3.1.2011, sono classificati come segue:

(adeguare al caso di specie)

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

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

- Zona con destinazione a nuova viabilità di piano per una superficie di mq _____,

c) che gli immobili di cui alla presente convenzione:

- ricadono nell'area di trasformazione/area di riqualificazione n.____/piano di recupero _____,

come individuato nella tavola _____ del PUC,

- hanno una superficie totale territoriale catastalmente stimata 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 catastalmente stimata di mq _____ di cui la loro proprietà

rappresenta il % del complessivo valore imponibile dell'area interessata dagli interventi,

accertato ai fini dell'ICI,

- 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 o, nel caso di

rifiuto di tale somma, mediante deposito della stessa presso la tesoreria comunale secondo le

disposizioni del codice civile;

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:

- tutto l'immobile è gravato da vincolo sismico (tutto il territorio di Montecorvino Pugliano è

dichiarato sismico di II categoria con deliberazione di Giunta Regionale della Campania n.5447

del 7 novembre 2002);

- (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;

- (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 ed s.m.i.;

- (in caso di presenza di vincolo idrogeologico) tutto l'immobile / parte dell'immobile per circa mq

_____ in posizione _____, rientra nelle aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico e pertanto è gravato da vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923 ;

- (in caso di presenza di vincolo aeroportuale) tutto l'immobile / parte dell'immobile per circa mq

_____ in posizione _____, rientra nelle fasce di rispetto aeroportuali distinte in zona di tutela A, B, e C (adeguare al caso in specie) così come previsto dall'art. 770 del codice della Navigazione D.Lgs n.96/95 e D.Lgs n.152/06 e s.m.i.;

- (in caso di presenza di fascia di rispetto stradale) tutto l'immobile / parte dell'immobile per circa

mq _____ in posizione _____, rientra nella fascia di rispetto degli assi stradali ai sensi del D.Lgs 285/92 e sm.i. ;

- (in caso di presenza di fascia di rispetto cimiteriale) tutto l'immobile / parte dell'immobile per circa

mq _____ in posizione _____, rientra nella fascia di rispetto cimiteriale così come definita dall'art. 138 del T.U. delle leggi sanitarie R.D. 1265/34;

- (in caso di presenza di fascia di rispetto della discarica) tutto l'immobile / parte dell'immobile per

circa mq _____ in posizione _____, rientra nella fascia di rispetto della discarica così come definita dall'art. 222 delle NTA;

- (in caso di presenza di fascia di rispetto degli elettrodotti) tutto l'immobile / parte dell'immobile per

circa mq _____ in posizione _____, rientra nella distanza di prima approssimazione degli elettrodotti definite secondo l'art.5.1.3 del D.M. 21.05.2008;

- (in caso di presenza di aree di salvaguardia delle risorse idriche) tutto l'immobile / parte

dell'immobile per circa mq _____ in posizione _____, rientra nella zona di tutela assoluta e/o nella zona di rispetto ai sensi dei D.P.R.236/88, D.Lgs n.152/99, D.Lgs4/2008 e D.lgs.n.152/2006 e s.m.i.

- (in caso di presenza di siti potenzialmente inquinati) tutto l'immobile / parte dell'immobile per circa

mq _____ in posizione _____, rientra nell'elenco regionale redatto ai sensi dell'art. 251 del

D.lgs n.152/06 e s.m.i. ed è soggetto al rispetto del D.lgs n.22/97 e s.m.i. e del D.M. 471/99;

- (in caso di vincoli relativi al Piano Stralcio dell'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino

Destra Sele) tutto l'immobile / parte dell'immobile per circa mq _____ in posizione _____, è

classificato come _____ dal vigente PAI;

- oltre a quanto descritto ai punti precedenti, sull'area non gravano altri vincoli previsti da leggi

speciali che ostano alla realizzazione del dell'intervento o che la subordinano ad autorizzazioni di

altre autorità;

VISTI

g) la domanda di autorizzazione alla presentazione del PUA denominato _____,

con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale n. _____ del _____;

h) la deliberazione della Giunta comunale n. _____ in data _____, esecutiva, con la quale

veniva autorizzata la presentazione del PUA;

i) la domanda di adozione e approvazione del PUA, con i relativi allegati, presentata al protocollo

comunale al n. _____ del _____;

j) la deliberazione della Giunta comunale n. _____ in data _____, esecutiva, con la quale

veniva adottato il PUA;

k) 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 (1) 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 dei 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 e 34 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;

CONVENGONO E STIPULANO 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 ____ (_____) (2) 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

_____ (3) che devono essere eseguite entro il termine massimo

di ____ (_____) (4) mesi, almeno per quanto riguarda la transitabilità delle strade, anche in assenza della loro pavimentazione.

(oppure)

complete della pavimentazione bituminosa strutturale.

(se del caso) (5)

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 ____ (_____) (6) mesi.

(se del caso, in presenza di esigenze particolari) (7)

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 intraprese prima dell'inizio dei lavori 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 titolo abilitativo alla realizzazione degli interventi previsti dal PUA 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 ____ (_____) (8) anni. Entro lo stesso termine i proponenti devono aver conseguito l'ottenimento dei titoli abilitativi 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. (9)

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;

(10)

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

E.1. rete di distribuzione del gas metano;

E.2. almeno n. ____ cabina/e di decompressione / depressurizzazione / controllo per il gas metano;

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

F.2. rete di pubblica illuminazione completa di punti luce adeguatamente alimentati mediante pannelli solari a cellule fotovoltaiche; (oppure) 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 reti di cablatura telematica ai sensi dell'articolo 16, comma 7-bis, del D.P.R. n.380 del 2001;

H. spazi di verde (11)

I. altro _____

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 al fabbisogno previsto;

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.

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 commisurata al costo effettivo di urbanizzazione secondarie e, comunque, non inferiori agli oneri previsti dalle deliberazioni comunali di cui all'art.1 della 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 _____; (12)

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, 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»;

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 ____ **(13)**, nonché le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 6 comma 1, lettere ____ **(14)**, 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.

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

3. 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.

4. 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.

5. 1. Gli importi de (15) 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 (16) 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 _____ (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 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 _____ (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 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)

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

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

8. 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 il vigente Prezzario delle OO.PP. della Regione Campania.

(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 scomuto 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

8. Per l'affidamento dei lavori pubblici di cui all'articolo 32, comma 1, lettera g), i 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. (19)

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 e sono a totale carico del

soggetto proponente.

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 (20) , nonché, ove occorra, dei requisiti di cui all'articolo 3 del D.M. 22 gennaio 2008, n.37,

selezionata dai

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;

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) i proponenti si impegnano, su autorizzazione rilasciata dal responsabile del settore tecnico, a

provvedere, con le modalità di seguito riportate, a proprie spese al collaudo tecnico-amministrativo

delle opere di urbanizzazione, secondo quanto disposto dal D.P.R. n. 207/2010 e con le modalità

previste dall'art.21. Sia l'esecuzione delle opere che gli oneri relativi alla direzione dei lavori ed ai

collaudi vengono fissati a carico del soggetto attuatore.

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; 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 zona omogenea sono riportati nelle NTA del PUC)

TABELLA

2. In relazione all'attuazione delle previsioni del PUC, alle esigenze manifestate con l'adozione e

l'approvazione del PUA, all'interno di quest'ultimo sono reperite direttamente aree per attrezzature e

servizi pubblici ai sensi del comma 1, per una superficie netta di mq _____. (21)

3. Ai sensi dell'articolo 3 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;

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 (22) 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 _____. (23)

2. Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di € _____ (euro _____) al metro

quadrato, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:

mq _____ (24)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 calcolato in base alla Delibera di Consiglio

Comunale n.06 del 10.03.2011 e successivi aggiornamenti.

Art.16. OBBLIGHI PARTICOLARI (25)

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: (26)

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 smi), 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 _____: (27) 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,

maggiorato del 40%, ai sensi del RUEC, a copertura di eventuali aumenti di costo di realizzazione

delle opere, 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) (28) n.

_____ in data _____ emessa da

_____ (29) per euro _____ (30) 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) (31) 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 __ (____) (32) 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 titoli abilitativi alla trasformazione in conformità al PUC vigente nonché al PUA, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.

2. L'efficacia dei titoli abilitativi, 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 dei titoli stessi, 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 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 titolo abilitativo 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, 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.

3. 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.

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. Il Comune su richiesta dei proponenti nominerà un professionista incaricato del collaudo tecnico amministrativo scelto tra "l'elenco di professionisti esterni all'amministrazione per affidamento di incarichi professionali inferiori ad euro 100'000,00". Le opere verranno collaudate entro trenta giorni dalla ultimazione dei lavori. Le spese di

collaudo sono a carico del soggetto attuatore che si impegna a versarle al tecnico incaricato all'atto

di presentazione del collaudo e 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 con le modalità di cui al comma 1. 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 ____ e ____ (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: (33)

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 ____ % (34)

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 ____ % (35) 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 Salerno.

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, li _____

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO (Arch. Gerardo CERRA)

I PROPONENTI

IL SEGRETARIO COMUNALE (Dr.ssa Monica SIANI)

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 (**adeguare alle specifiche**).

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO (Arch. Gerardo CERRA)

I PROPONENTI

IL SEGRETARIO COMUNALE (Dr.ssa Monica SIANI)

NOTE DI AUSILIO ALLA COMPILAZIONE

1. cancellare la dicitura che non interessa; la competenza del Consiglio è limitata ai PUA non conformi agli atti di programmazione degli interventi,.
2. 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);
3. 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;
4. 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;
5. 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;
6. in cifre ed in lettere il numero dei mesi (in ogni caso mai superiore a 120, consigliabile da 36 a 60);
7. 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;
8. norma di chiusura; in cifre ed in lettere il numero degli anni (in ogni caso mai superiore a 10, consigliabile 5);
9. sopprimere il comma qualora non ricorra la relativa fattispecie;
10. 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;
11. 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;

	12. completare a seconda delle circostanze con una breve descrizione dell'area attrezzata di interesse	
	collettivo superiore al comparto;	
	13. 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;	
	14. 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;	
	15. opere di urbanizzazione primaria / opere di urbanizzazione secondaria / allacciamento ai pubblici	
	servizi (adeguare al caso di specie)	
	16. opere di urbanizzazione primaria / opere di urbanizzazione secondaria / allacciamento ai pubblici	
	servizi (adeguare al caso di specie)	
	17. opere di urbanizzazione primaria / allacciamento ai pubblici servizi (adeguare al caso di specie)	
	18. opere di urbanizzazione primaria / allacciamento ai pubblici servizi (adeguare al caso di specie)	
	19. sopprimere il riferimento all'eventuale condizione che non interessa, adattando il rinvio al caso	
	specifico;	
	20. attualmente il D.P.R. n.207 del 2011;	
	21. aree per attrezzature e servizi pubblici che vengono cedute direttamente;	
	22. sopprimere la fattispecie che non interessa;	
	23. aree per attrezzature e servizi pubblici che non vengono cedute ma vengono monetizzate	
	24. quantità netta articolo 15, comma 1;	
	25. adattare alle circostanze specifiche;	
	26. 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;

27. solo se presenti e limitatamente alle obbligazioni non ancora assolte all'atto della stipula della

convenzione;

28. sopprimere la fattispecie che non ricorre;

29. possono essere presentate anche più polizze singole, in tal caso indicare gli estremi di ciascuna di

esse;

30. importo delle opere di cui al comma 1, per la percentuale di cui al comma 2, indicata del 140%;

31. consigliato tra dall'80% al 90%;

32. consigliati da 3 a 5 anni;

33. 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;

34. indicare un valore percentuale (consigliabile il 25 o il 30%);

35. indicare un valore percentuale maggiore del precedente (consigliabile il 50 o il 75%);