



## VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO FONTANELLE SUB AMBITO N.3 DI INIZIATIVA PRIVATA

NTA parte III, PRG, scheda n°1 - NTA parte I, PRG, artt.54 e 55  
art.7 comma 2 LR 1/2011, Piano Casa  
DGC n.366 18/12/2012 - DCC n.13 26/04/2012

STATO DI PROGETTO

*Titolo Allegato*  
SCHEMA DELLA CONVENZIONE RIPORTANTE  
LE MODIFICHE PROPOSTE

PROPONENTE  
**Edil Eboli s.r.l.**  
Amm.re Unico: **Carlo Vitolo**

PROGETTISTI  
**Ing. Agostino Napoli**      **Ing. Antonio Amato**

*Visti ed autorizzazioni*

*Allegato*

**D**

*Scala*

*Data di stampa*

22/11/2018

**MODIFICA DELLA CONVENZIONE EDILIZIA SOTTOSCRITTA**  
**IL 23/03/2016 E DELLA SUCCESSIVA DICHIARAZIONE DI**  
**SUBENTRO SOTTOSCRITTA IL 20/08/2018**

**per le modifiche al Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), ad iniziativa privata, denominato “Sub Ambito 3 - Scheda n. 1 Fontanelle” del Comune di Eboli, richieste in data 01/10/2018 prot.n.48445**

**N.B. Le modifiche apportate alle convenzioni già sottoscritte saranno di seguito indicate col colore rosso**

L'anno duemiladiciotto, il giorno ..... del mese di ....., in Eboli, presso la Casa Comunale, innanzi a me Dott.ssa Livia LARDO, Segretario Generale del Comune di Eboli, senza l'intervento dei testimoni per avervi le parti d'accordo tra loro e con il mio consenso rinunziato,

SONO PRESENTI

- Ing. Giuseppe BARRELLA, nato a Battipaglia (SA) il 26/07/1962 domiciliato per ragioni della carica a Eboli, Palazzo del Comune, via Matteo Ripa n.49, il quale dichiara di intervenire al presente atto, nella sua qualità di Responsabile dell'A.P.O. Urbanistica Edilizia e Ambiente, in forza dell'art.107 del Decreto Legislativo 267/2000 e successive modificazioni, in virtù del Decreto Sindacale del 16/11/2015 prot.n.40103 e di agire unicamente in nome e per conto del Comune che rappresenta(cod. fisc. 00318580651), nel seguito indicato anche come “Comune”;

**da una parte**

**e la Società “Edil Eboli S.r.l.”** con sede in Milano alla Via dei Valtorta n.48, C.F. e P.I. 08000580962, in persona del legale rappresentante p.t. sig. VITOLO Carlo, nato a Battipaglia (SA) il 08/12/1957 ed ivi residente alla S.S. 18 km 76+500, nel seguito indicato come anche “Soggetto Attuatore”,

**dall'altra**

### **PREMESSO CHE**

- la Società “Edil Eboli s.r.l.” è proprietaria di un’area che si estende tra la rotatoria S.Giovanni e l’incrocio tra via Grataglie e via Fontanelle del Comune di Eboli ed, in particolare:

foglio	p.lla	Superficie mq	Superficie %
12	71	8.146	
12	550	2.097	
12	1225 (ex 1003/a)	19.212	
12	1226 (ex 1003/b)	619	
12	1134	2.754	
64	890	523	
64	891	3.658	
64	893	247	
64	896	82	
64	898	128	
64	900	35	80,97

della superficie complessiva di mq. 37.771 circa;

- la predetta area è ricompresa in zona omogenea “Bb di completamento – Sub ambito 3 – località Fontanelle” del vigente P.R.G.;

- l’edificazione in tale area è consentita per effetto dell’approvazione del PUA di iniziativa privata adottato con deliberazione di G.C. n.40/G del 26/02/2015 ed approvato con delibera di G.C. n.137 del 22/10/2015, pubblicato sul BUR n.67 del 16/11/2015 ~~subordinata alla preventiva approvazione di apposito PUA,~~ ai sensi dell’art. 10 della R.R. n.5/2011;

- in data 01/10/2018, con nota assunta al protocollo 48455, la società Edil Eboli s.r.l., rappresentante l’80,97% della superficie catastale dell’area relativa al comparto “Sub ambito 3 – Scheda n.1 – Fontanelle”, avendo interesse alla rimodulazione dei complessi residenziali e commerciali e delle aree sia pubbliche che private

previsti nel PUA già approvato, ha presentato al Comune di Eboli una proposta di modifica del Piano Attuativo approvato ed adottato;

- in seguito all'istruttoria effettuata dai competenti Uffici Comunali, la proposta di **modifica del PUA** è risultata ammissibile ai sensi della normativa richiamata, nonché conforme agli indirizzi ed alla disciplina di cui alle vigenti N.T.A. del Comune di Eboli;

- la proposta **di modifica del PUA** è stata adottata con deliberazione di G.C. n. ....;

~~— in esito agli adempimenti di cui all'art. 10 del Regolamento Regionale n. 5 del 04.08.2011, la Giunta Comunale, con delibera n.137 del 22/10/2015, ha esaminato le osservazioni e disposto la definitiva approvazione del PUA;~~

~~— in data 16/11/2015 il PUA è stato pubblicato sul BURC n.67, ai sensi dell'art.10 comma 6 del Predetto Regolamento Regionale;~~

**si conviene e stipula quanto segue**

\*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*

**CAPO I – Premessa ed oggetto**

\*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*

**Articolo 1 - Premessa ed allegati**

1.1 - La premessa costituisce parte integrante e sostanziale della presente convenzione in uno ai seguenti allegati:

- All. A: Copia dell'atto di permuta sottoscritto innanzi al notaio  
Lucio Mazzearella il 27/09/2017;
- All. B: Norme Tecniche di Attuazione di variante;
- All. C: Computo metrico di variante relativo alle opere di urbanizzazione primaria a carico del sub ambito 3;
- All. D: Schema della convenzione riportante le modifiche al PUA approvato proposte;
- Tav. 1: Relazione tecnica generale;
- Tav. 2: Planimetria con indicazione delle aree pubbliche private;
- Tav. 3: Individuazione dei lotti edificatori e delle aree a standard;
- Tav. 4: Disegno di piano;

- Tav. 5: Quote altimetriche e distanze;
- Tav. 6: Sistemazione delle aree esterne con indicazione delle essenze arboree;
- Tav. 7: Profilo longitudinale strada "A" e profilo altimetrico;
- Tav. 8: Impianti a rete;
- Tav. 9: Particolari esecutivi.

## **Articolo 2 - Oggetto**

2.1 – La presente convenzione ha per oggetto la disciplina degli adempimenti per l’attuazione del previsto PUA ai fini della realizzazione di un complesso residenziale e connesse attività commerciali, terziarie e direzionali nell’ambito di un’area che si estende tra rotatoria S.Giovanni e l’incrocio tra via Grataglie e via Fontanelle del Comune di Eboli, della superficie complessiva di mq. 46.647, ricompresa in zona omogenea "Bb di completamento – Sub ambito 3 – località Fontanelle" del vigente P.R.G.. e di parte della nuova viabilità, indicata negli elaborati come TRATTO A, di superficie fondiaria complessiva pari a 4.875 mq circa, per la quale vi è obbligo di realizzazione e cessione gratuita al Comune, atteso che tale opera costituisce opera di urbanizzazione primaria assolutamente indispensabile anche alla piena funzionalità dell’insediamento di nuovo impianto oltre che collegare più quartieri della città di Eboli.

2.2 – Il suddetto programma costruttivo si svilupperà in n. 4 lotti di intervento così individuati:

**a** – lotto **L1**, costituito da:

- Superficie fondiaria (A1) di **6504 mq** circa, in cui sono previsti n. due fabbricati (A e B), **entrambi di sette piani dei quali il corpo A è destinato a residenze ed attività ricettiva, il corpo B è destinato interamente a residenze, il piano terra è destinato ad attività commerciali e ricettiva e l’interrato interamente a parcheggi pertinenziali;**
- Aree a standard, per una superficie complessiva pari a mq **8.056**, destinate a verde pubblico (**V1, V2, V3, V4, V5 e V6**)

per mq 3.529, parcheggio pubblico (P1, P2 e P3) per mq 2.187 ed interesse comune (Ai1, Aic1) per mq 2.340;

- Parte della strada già individuata come TRATTO A, per una consistenza di 1.350 mq circa, di cui 635 mq circa oggetto di cessione gratuita a carico del soggetto attuatore del PUA Fontanelle n.4.

**b** – lotto **L2**, costituito da:

- Superficie fondiaria (A2) di 4.986 mq circa, composto da n. due fabbricati (C e D) entrambi di sette piani destinati a residenze ed attività terziarie, piano terra destinato ad attività commerciali, parcheggi interrati pertinenziali;
- Aree a standard, per una superficie complessiva pari a mq 6.425, destinate a verde pubblico (V7 e V8) per mq 1.990, parcheggio pubblico (P4, P5 e P6) per mq 1.435 ed interesse comune (Ai2, Aic2) per mq 3.000;
- Parte della strada già individuata come TRATTO A, per una consistenza di 1.420 mq circa;
- Tratto di nuova viabilità, per una consistenza di 460 mq circa, indicato negli elaborati come TRATTO B, intesa come sola cessione gratuita al Comune della relativa area di sedime, atteso che la realizzazione vera e propria della strada è posta a carico dell'attuatore del PUA sub-ambito 2A.

**c** – lotto **L3**, costituito da:

- Superficie fondiaria (A3) di 4.776 mq circa, composto da n. due fabbricati (E e F), rispettivamente di cinque e quattro piani, destinati a residenze, piano terra destinato ad attività commerciali, parcheggi interrati pertinenziali; in uno dei due fabbricati sarà garantita la quota da destinare ad edilizia residenziale sociale (ERS) quale oggetto di cessione al Comune ex art. 7 comma 2 del vigente Piano casa LR 19/09;

- Aree a standard, per una superficie complessiva pari a mq 4.988, destinate a verde pubblico (V9) per mq 3.850 e parcheggio pubblico (P7 e P8) per mq 1.138;
- Parte della strada già individuata come TRATTO A, per una consistenza di 1.360 mq circa;

**d** – lotto **L4**, costituito da:

- Superficie fondiaria complessiva (A4 + A5) di 4.011 mq circa e composto da due distinte aree fondiarie rispettivamente di mq 2.065 circa (A4) e mq 1.946 circa (A5), nell’ambito delle quali verranno realizzati due fabbricati (G e H) entrambi di tre piani e destinati a residenze, parcheggi interrati pertinenziali ed attività direzionali;
- Aree a standard, per una superficie complessiva pari a mq 2.201, destinate a verde pubblico (V10 e V11) per mq 1.470 e parcheggio pubblico (P9) per mq 731;
- Parte della strada già individuata come TRATTO A, per una consistenza di 670 mq circa.

2.3 – Le parti precisano e si danno atto che, fermo il previsto disegno urbanistico ed il dimensionamento degli standard, non costituisce variante al PUA la diversa dislocazione dei fabbricati nell’ambito del lotto e/o le diverse dimensioni dei singoli fabbricati previsti e/o la diversa distribuzione e/o dimensionamento delle singole destinazioni previste.

2.4 – Il soggetto attuatore ha già provveduto, ai sensi e per gli effetti della vigente Legge regionale n.16/2004 e del vigente Regolamento regionale di attuazione n.05/2011, ad eseguire in nome e conto del Comune a tutte le procedure dell’esproprio delle particelle di proprietà di privati, per l’attuazione del “sub-ambito 3” – Scheda n.1 “Fontanelle”. Ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 327/2001 e s.m.i., fermo restando quanto riportato all’art.6, comma 7, i cui provvedimenti saranno a firma del Responsabile del Settore Esproprio. Il soggetto attuatore del piano, quale

promotore dell'espropriazione, si farà carico di tutte le spese, indennità e quant'altro occorrente al fine della conclusione della procedura espropriativa, ai sensi e nel rispetto del D.P.R. 327/2001 e s.m.i..

\*\*\*\*\*

## **CAPO II - Realizzazione delle opere di urbanizzazione, dell'intervento edilizio privato e del connesso sistema servizi**

\*\*\*\*\*

### **Articolo 3 - Opere da realizzare**

3.1 - Il Soggetto attuatore, come in premessa costituito e rappresentato, si obbliga nei confronti del Comune di Eboli, che accetta:

**a** - alla realizzazione di un Programma Costruttivo di edilizia residenziale con annesse attività commerciali, terziarie e direzionali alla località Fontanelle;

**b** - a realizzare e cedere le opere di urbanizzazione ivi previste, in uno al connesso sistema – servizi;

**c** – a corrispondere il contributo dovuto ex art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, salvo la realizzazione di opere a scomputo parziale e/o totale, in conformità a quanto previsto con la presente convenzione;

**d** - a cedere:

- Gratuitamente e preliminarmente, in quota parte, al rilascio dei titoli abilitativi dei relativi lotti in cui esse sono comprese, le aree da destinare a viabilità e interesse comune, come indicate dal PUA e non oggetto di sistemazione a carico dello stesso soggetto attuatore (Aree viabilità Tratto B e aree Interesse comune lotto L1 e L2).

3.2 - Il tutto con le modalità meglio di seguito specificate ed in conformità agli elaborati grafici e descrittivi meglio richiamati al paragrafo 1.1. che precede.

### **Articolo 4 - Destinazione urbanistica e norme edilizie**

4.1 – Le parti precisano e si danno atto che le destinazioni



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

- superficie territoriale = 46.647 mq.
  - superficie per standard = 21.670 mq.
  - superficie fondiaria = 20.277 mq.
  - distanza dai confini  $\geq$  5,00 m.
  - distanza dai fabbricati  $\geq$  10,00 m.
  - parcheggi privati:  $\geq$  10 mq per ogni 100 mc. di costruzione (L. 122/1989).
  - parcheggio pubblico = 5.491,00 mq.
  - spazi pubblici a verde = 10.839,00 mq.
  - aree per attrezzature di interesse comune = 5.340,00 mq.
- Totale Standard = 21.670,00 mq**

Gli standard risultano conformi al P.R.G..

#### **Articolo 5 - Norme e vincoli edilizi**

5.1 - Per l'edificazione – ed eventuali varianti in corso d'opera - saranno osservate le norme e prescrizioni specificate nel PUA approvato.

5.2 - I titoli abilitanti (PdC, DIA, SCIA) seguiranno le ordinarie disposizioni vigenti in materia, nel rispetto, altresì, di tempi, modalità e garanzie di cui ai successivi articoli.

#### **Articolo 6 – Edilizia Residenziale Sociale**

6.1 - Il Soggetto attuatore si impegna a realizzare, a propria cura e spese, una quota pari a di 260,00 mq di superficie lorda di pavimento da destinare ad edilizia residenziale sociale, in conformità agli elaborati grafici approvati nonché alla progettazione che verrà approvata in sede di rilascio dei singoli titoli edilizi.

6.2 – La suddetta quota di ERS, prevista in applicazione dell'art 7 comma 2 del vigente Piano casa LR 19/09:

- è prevista nell'ambito del lotto L3 – blocco F;
- è oggetto di cessione gratuita al Comune;
- verrà realizzata entro il termine di efficacia del PUA.

6.3 – Il soggetto attuatore si impegna, altresì, a realizzare e a riservare una quota almeno pari al 40% della potenzialità edificatoria attribuita al PUA dal PRG, all'edilizia sociale, con le modalità stabilite dall'art. 17 dal vigente REC.

#### **Articolo 7 - Rete stradale**

7.1 - Il Soggetto attuatore si impegna a realizzare, a propria cura e spese, la rete stradale pubblica e privata prevista dal PUA in conformità e nei limiti degli elaborati grafici approvati nonché in conformità alla progettazione definitiva che verrà approvata in sede di rilascio dei singoli titoli edilizi.

#### **Articolo 8 - Impianti per l'acqua potabile e per la rete antincendio**

8.1 - Il Soggetto attuatore si impegna a realizzare, a propria cura e spese, la rete di adduzione dell'acqua all'area nonché la rete distributiva interna, in uno agli allacciamenti alla rete pubblica. Il tutto in conformità e nei limiti degli elaborati grafici approvati nonché in conformità alla progettazione definitiva che verrà approvata in sede di rilascio dei singoli titoli edilizi.

#### **Articolo 9 - Fognatura**

9.1 - Il Soggetto attuatore si impegna a realizzare, a propria cura e spese, la rete fognaria, comprese le opere occorrenti all'allaccio alla rete pubblica.

9.2 - Il tutto in conformità e nei limiti degli elaborati grafici approvati nonché in conformità alla progettazione definitiva che verrà approvata in sede di rilascio dei singoli titoli edilizi.

#### **Articolo 10 - Impianti del gas**

10.1 - Il Soggetto attuatore si impegna a realizzare, a propria cura e spese, la rete del gas, comprese le opere occorrenti all'allaccio alla rete pubblica.

10.2 - Il tutto in conformità e nei limiti degli elaborati grafici approvati nonché in conformità alla progettazione definitiva che verrà approvata in sede di rilascio dei singoli titoli edilizi.

## **Articolo 11- Impianti di energia elettrica e pubblica**

### **illuminazione**

11.1 - Il Soggetto attuatore si impegna a realizzare, a propria cura e spese, la rete elettrica, comprese le opere occorrenti all'allaccio alla rete pubblica.

11.2 - Il tutto in conformità e nei limiti degli elaborati grafici approvati nonché in conformità alla progettazione definitiva che verrà approvata in sede di rilascio dei singoli titoli edilizi.

### **Articolo 12 - Rete telefonica**

12.1 - Il Soggetto attuatore si impegna a realizzare, a propria cura e spese, la rete telefonica, comprese le opere occorrenti all'allaccio alla rete pubblica.

12.2 - Il tutto in conformità e nei limiti degli elaborati grafici approvati nonché in conformità alla progettazione definitiva che verrà approvata in sede di rilascio dei singoli titoli edilizi.

### **Articolo 13 - Verde semplice**

13.1 - Il Soggetto attuatore si impegna a sistemare, a propria cura e spese, il previsto verde.

13.2 - Il tutto in conformità e nei limiti degli elaborati grafici approvati nonché in conformità alla progettazione definitiva che verrà approvata in sede di rilascio dei singoli titoli edilizi.

### **Articolo 14 - Parcheggi Pubblici**

14.1 - Il Soggetto attuatore si impegna a realizzare, a propria cura e spese, i previsti parcheggi pubblici.

14.2 - Il tutto in conformità e nei limiti degli elaborati grafici approvati nonché in conformità alla progettazione definitiva che verrà approvata in sede di rilascio dei singoli titoli edilizi.

## **Articolo 15 – Progettazione e realizzazione delle Opere di**

### **Urbanizzazione Primaria ed Allacciamenti**

15.1 - Il Soggetto attuatore si obbliga a redigere i progetti definitivi /esecutivi ed a realizzare le opere – alloggi sociali ed urbanizzazioni primarie di cui ai precedenti articoli da 6 a 14.

15.2 – Le opere di urbanizzazione primaria verranno realizzate a totale scomputo dell'intero contributo dovuto per oneri di urbanizzazione, calcolato in via presuntiva in € 2.458.033,21 (euro duemilioni quattrocentocinquantottomilatrentatre/21) ed in via definitiva all'atto del rilascio dei titoli abilitanti. A tale somma va aggiunto, solo per le dovute garanzie da presentare di cui al successivo art.24 delle presente convenzione, ma non valutato ai fini dello scomputo in quanto inserito nell'elaborato H1 integrazione riportante il bilanciamento dei benefici tra pubblico e privato, l'importo di e 529.359,58, pari alla differenza tra il valore della strada progettata (tipologia E) e quella che sarebbe stata obbligo del promotore del PUA realizzare (tipologia F), e la somma di e 95.480,00, pari al valore delle opere da realizzare a standard relative agli alloggi ERS del Piano Casa.

#### **Articolo 16 - Collaudi**

16.1 - La Direzione dei Lavori delle opere di cui ai precedenti artt. 6 – 14 dovrà essere affidata ad un professionista abilitato il cui nominativo dovrà essere comunicato al Comune prima dell'inizio dei lavori, unitamente a quello della ditta o delle ditte esecutrici.

16.2 – L'amministrazione indicherà al soggetto attuatore il nome di tre professionisti tra i quali scegliere il collaudatore.

16.3 - Le opere verranno collaudate entro tre mesi dalla ultimazione dei lavori.

16.4 - Entro trenta giorni dall'approvazione del collaudo finale si provvederà, con la sottoscrizione di apposito verbale, al trasferimento e consegna al Comune di tutte le opere di urbanizzazione oggetto del collaudo stesso.

16.5 - Ove le opere non fossero collaudate per fatti imputabili al Soggetto attuatore, la P.A. procederà in conformità alla normativa in tema di Opere Pubbliche, ivi compresa l'esecuzione in danno. Ove, invece, non fossero collaudate per fatti, ritardi e/o inadempienze della P.A., il Soggetto attuatore provvederà alla redazione di apposite relazioni di collaudo, da trasmettere alla

P.A.. Da tale data sarà, comunque, possibile attivare i procedimenti volti al conseguimento dell'agibilità degli alloggi privati. E' fatto salvo il potere della P.A. di procedere alle dovute verifiche e collaudi anche successivamente.

**Articolo 17 - Scomputo oneri di urbanizzazione – Costo di costruzione**

17.1 - La quota di contributo di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, relativa agli oneri di urbanizzazione, è di presuntivi euro € 2.458.033,21 (euro duemilioni quattrocentocinquantomilatrecentatré/21), fatta salva la quota definitiva di contributo per oneri determinata in sede di rilascio dei singoli titoli abilitanti; tale quota potrà essere interamente scomputata come sopra convenuto.

17.2 - Il Soggetto attuatore si impegna ad elaborare il progetto ed il computo metrico delle opere di urbanizzazione sulla base del Prezzario delle Opere Pubbliche della Regione Campania vigente alla data di redazione del relativo progetto definitivo.

17.3 - L'affidamento dei lavori di realizzazione delle opere d'urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri avverrà senza obbligo di gara, in applicazione dell'art. 16 D.P.R. 380/2001. Del pari l'affidamento delle opere di realizzazione degli alloggi sociali. E ciò, fatto salvo il possesso da parte dei requisiti soggettivi di cui all'art. 38 del D.Lgs. 163/2006.

17.4 - Il Comune di Eboli, per quanto concerne il costo di costruzione di cui all'art. 16 del T.U. 380/2001, da atto:

- a) della non debenza di tale quota per gli alloggi sociali;
- b) dell'applicabilità della previsione di cui all'art. 17 – comma 1 per quanto concerne gli alloggi per i quali il privato, in sede di richiesta dei singoli titoli edilizi, intenderà obbligarsi a trasferirli a terzi a prezzo convenzionato, determinato in misura non superiore a quello fissato per l'area in oggetto dall'O.M.I. tenuto dall'Agenzia del Territorio.

**Articolo 18 - Termini di realizzazione delle opere di  
urbanizzazione - Agibilità**

18.1 - I termini di realizzazione degli interventi pubblici e di quelli privati sono strettamente connessi. Pertanto, quelli di realizzazione degli interventi pubblici dovranno coincidere o essere inferiori a quelli fissati dai titoli abilitanti per gli edifici privati. E ciò, quanto meno per la quota di urbanizzazioni e standard indotte dal singolo intervento privato.

18.2 - Il Soggetto attuatore potrà depositare le richieste di permesso di costruire per gli interventi privati solo dopo aver prodotto le istanze per gli interventi pubblici agli stessi direttamente connessi.

18.3 - Attesa la rilevanza e complessità del programma costruttivo, sarà possibile la realizzazione anche per stralci/lotti funzionali, con riferimento sia alla parte privata che pubblica.

In tale ipotesi, ai sensi dell'art. 24 comma 4 bis del D.P.R. n. 380/2001 sarà possibile richiedere l'agibilità parziale ai fini dell'utilizzazione delle opere realizzate. A tal fine, sarà necessaria l'ultimazione ed il collaudo:

- a) delle opere di urbanizzazione primaria direttamente connesse al lotto funzionale di cui si chiede l'agibilità;
- b) l'ultimazione e collaudo di una quota di standard, riconducibile alle urbanizzazioni primarie come definite dall'art. 16 - comma 7 D.P.R. n. 380/2001, in misura pari a quella indotta dallo stralcio e/o lotto funzionale di cui si chiede l'agibilità.

18.4 - L'agibilità relativa alle successive ed ulteriori opere realizzate verrà concessa, previa verifica dei presupposti di cui al precedente paragrafo 18.3.

**Articolo 19 - Termini massimi di esecuzione e cessione degli  
alloggi sociali e delle opere di urbanizzazione**

19.1 - Il Soggetto attuatore si obbliga a completare e rendere agibili gli alloggi sociali di cui all'art. 6 e le opere di urbanizzazione di cui agli artt. da 7 a 14 nel termine massimo di

dieci anni a decorrere dalla data di stipula della presente convenzione.

19.2 - Trascorsi i termini massimi di cui al precedente paragrafo:

1) sarà facoltà del Soggetto attuatore chiedere la rinnovazione del procedimento;

2) il Comune potrà vantare l'acquisizione di urbanizzazioni e standard nei limiti della quota indotta dalla parte privata effettivamente realizzata.

E' fatta salva l'efficacia dei permessi di costruire chiesti prima della scadenza del PUA, prevista in anni dieci, conseguiti i quali troverà applicazione la previsione temporale di cui all'art. 15 del D.P.R. n. 380/2001.

#### **Articolo 20 - Modalità di cessione**

20.1 – Le urbanizzazioni saranno cedute al Comune di Eboli, anche per stralci funzionali, in seguito alla relativa ultimazione e collaudo, comprovante la corretta esecuzione in conformità ai progetti di cui agli artt. da 7 a 14, su semplice richiesta dell'Ente.

20.2 – Contestualmente alla stipula degli atti di cessione di cui al precedente paragrafo 20.1, le parti provvederanno alla redazione di apposito verbale di consegna.

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

### **CAPO III – Gestione e manutenzione delle opere di urbanizzazione, degli alloggi sociali e del connesso sistema servizi**

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

#### **Articolo 21 - Gestione e manutenzione**

21.1 – Le parti convengono che sia gli alloggi sociali che le opere di urbanizzazione rimarranno in custodia gratuita del Soggetto attuatore fino al momento della consegna al Comune ovvero, nell'ipotesi di mancato collaudo per fatti, ritardi e/o inadempienze della P.A., fino alla redazione delle relazioni di collaudo da parte del privato di cui al precedente paragrafo 16.5.

21.2 - Fino alla predetta data cederanno a carico del Soggetto attuatore la gestione e la relativa manutenzione.

21.3 - Le gestione e manutenzione degli alloggi sociali graverà a carico degli assegnatari - ovvero del Comune - a far data dalla relativa consegna.

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

#### **CAPO IV - Previsioni finali**

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

#### **Articolo 22 - Trasferimento delle aree ed adesione alla convenzione**

22.1 - Il Soggetto attuatore si obbliga ad inserire in ogni eventuale atto di trasferimento - totale o parziale - delle aree e/o di stralci funzionali e/o degli immobili oggetto della presente convenzione, nonché di costituzione di diritti in favore di terzi, la seguente clausola, da riportare nella nota di trascrizione, da inviare in copia autentica al Comune di Eboli:

*“L’acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza e si obbliga a rispettare tutte le clausole contenute nella convenzione sottoscritta con il Comune di Eboli in data \_\_\_\_\_ e trascritta il \_\_\_\_\_, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali”.*

22.2 - La predetta clausola dovrà essere specificamente approvata dall’acquirente ai sensi dell’art. 1341 c.c., impegnandosi ad inserirla anche negli eventuali successivi atti di trasferimento, che in mancanza non saranno opponibili al Comune.

#### **Articolo 23 - Inadempienze**

23.1 - In caso di inadempienza da parte del Soggetto attuatore agli obblighi di cui alla presente convenzione, il Comune, previa messa in mora, con assegnazione di un termine ad adempiere non inferiore a giorni 180 (centottanta), adotterà tutti i provvedimenti volti alla relativa esecuzione. Relativamente alle urbanizzazioni e/o agli standard potrà procedere d’ufficio in danno del Soggetto attuatore inadempiente, previo formale preavviso di giorni 180 (centottanta). Fermo il rispetto dei presupposti per il



conseguimento dell'agibilità, come disciplinati al precedente art. 18, in considerazione dell'intervento sostitutivo di cui al precedente periodo e delle garanzie di cui al successivo art. 24, è esclusa la possibilità di adozione di provvedimenti di sospensione dei lavori e/o dell'efficacia dei permessi di costruire o di altro titolo abilitante.

23.2 - Le parti precisano e si danno atto che, conseguita l'agibilità per stralci e/o lotti funzionali, attesa la relativa autonomia in relazione anche alle dotazioni standard, eventuali successive inadempienze non potranno in alcun modo incidere sull'agibilità già conseguita.

#### **Articolo 24 - Garanzie**

24.1 - A garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti dal soggetto attuatore, ~~con la presente convenzione, viene~~ è stata prestata, per la sottoscrizione originaria del 23/03/2016, al Comune ed in suo favore fideiussione n. PR011581074014140 della compagnia ILFA SpA rilasciata in data 23/03/2016, quale società a tanto autorizzata, per l'importo di € 1.154.831,77 (euro unmilionecentocinquantaquattrolilaottocentotrentuno/33) pari al costo delle opere di urbanizzazione primaria ed allacciamenti indotte dal primo lotto funzionale, ~~determinato secondo le previsioni del progetto del PUA già approvato e che è maggiore dell'importo determinato per il costo delle opere di urbanizzazione primaria ed allacciamenti indotte dal primo lotto funzionale previsto nel progetto di rimodulazione oggetto della presente modifica.~~ Analoga garanzia dovrà essere consegnata prima del rilascio dei successivi titoli edilizi relativi agli ulteriori lotti funzionali previsti.

26.2 - La fideiussione ha validità legale per tutto il periodo di vigenza della presente convenzione e dovrà essere svincolata entro il termine di giorni 30 (trenta) dall'avvenuta attestazione da parte del Comune dell'ottemperanza agli obblighi ivi garantiti.

26.3 - L'importo della fideiussione potrà essere ridotto proporzionalmente agli obblighi adempiuti.

### **Articolo 27 – Spese – Regime fiscale**

27.1 - Le spese comunque derivanti da rogiti, registrazioni e quant'altro dovuto in esecuzione della presente convenzione saranno a carico del Soggetto attuatore.

27.2 - Del pari saranno a carico del Soggetto attuatore tutte le spese per gli atti di cessione, misurazione, frazionamenti e, comunque, per tutti gli adempimenti utili e necessari alla corretta esecuzione del previsto programma costruttivo.

27.3 - Dalla data di sottoscrizione della presente convenzione non saranno dovute imposte e/o tributi comunque riconducibili alle aree destinate ad urbanizzazioni e/o standard.

Richiesto io ufficiale rogante ho ricevuto il presente atto redatto su facciate \_\_\_\_\_, fin qui di carta da rendere legale alla contestuale presenza delle parti le quali avutene lettura e trovatolo conforme alla loro volontà lo sottoscrivono a margine.

**Il Comune**

**Il Soggetto Attuatore**

**L'Ufficiale Rogante**