

**SCHEMA DI CONVENZIONE**

DISCIPLINANTE I RAPPORTI TRA IL COMUNE DI EBOLI ED IL SOGGETTO  
ATTUATORE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO RELATIVO ALL'AREA SITA IN  
LOCALITÀ S.ANDREA, COINCIDENTE CON IL "SUB-AMBITO 12" DELLA SCHEDA N.4  
DENOMINATA "S. ANDREA", DELLE N.T.A. DEL P.R.G..

L'anno duemilatredici, il giorno ..... (.....) del mese di ..... , i-  
nEboli, innanzi a me Dott.  
...../

quale ..... senza  
l'intervento dei testimoni per avervi le parti d'accordo tra loro e con il mio consenso  
rinunziato,

TRA

1) l'ing. Lucia Rossi , nata a Napoli il 29 aprile 1969, Funzionario Responsabile Setto-  
re Urbanistica del Comune di Eboli (SA), titolare dei poteri di cui all'art. 107 del D.  
Lgs. 18.08.2000, n. 267, in qualità di legale rappresentante del Comune di Eboli, nel  
cui nome ed interesse agisce, C.F. 00318580651;

2) il Sig ..... , nato a .....  
il ..... quale proprietario del terreno ubicato in località S. An-  
drea del comune di Eboli e distinto in catasto al Foglio ..... part. IIenn. ....;

3) il Sig ..... , nato a .....  
il ..... quale proprietario del terreno ubicato in località S. An-  
drea del comune di Eboli e distinto in catasto al Foglio ..... part. IIenn. ....;

4) .....

PREMESSO

• che il "Sub-ambito 12" dell'ambito S. Andrea ha una estensione territoriale pari a 21.100,00 mq;

• che i terreni facenti parte del sub ambito sono catastalmente così individuati:  
al Foglio 15part.IIe n.934 di 9619,00 mq, n.937 di 10250,00, n.1043 di 383,00 mq,  
n. 1044 di 848,00 mq;

• che i proprietari sopra richiamati rappresentano il 100% della complessiva area soggetta a trasformazione, accertata ai fini di verifica catastale degli immobiliricadenti nel comparto, percentuale superiore a quella minima prevista dall'art. 27della L.R. 16/2004;

• che i predetti immobili rappresentano anche il 100% delle quote edificatorie-complesive attribuite al comparto dagli indici di trasformazione edilizia previsti dalPRG e dal PUA;

• che la Giunta comunale, con delibera del ....., n. ....., ha adottato il Piano Urbanistico Attuativo dell'area soggetta a trasformazione facente parte del ambito "S. Andrea";

• che il PUA, di cui sopra, è costituito dai seguenti elaborati grafici e descrittivi:

RELAZIONI:

○ Relazione Tecnica "Rt"

○ Relazione geologico-tecnica per la verifica di compatibilità geologica, geomorfologica ed idrogeologica "Rg";

○ Relazione di previsione della spesa "Rs";

○ Relazione di perizia estimativa "Re";

○ Norme tecniche di attuazione "NTA";

○ Schema di convenzione "Sc";

o ELABORATI GRAFICI:

o Inquadramento territoriale "Tav. 1"

o Inquadramento urbanistico "Tav. 2"

o Inquadramento catastale "Tav. 3"

o Uso del suolo "Tav. 3bis"

o Profili altimetrici "Tav. 3ter"

o Regesto fotografico "Tav. 3quater"

o Area soggetta a trasformazione – scheda 4, parte III, PRG "Tav 4"

o Individuazione lotti "Tav. 5"

o Destinazione dei lotti e verifica delle attrezzature pubbliche "Tav. 6"

o Planimetria con indicazioni dei lotti e della loro capacità edificatoria "Tav. 7"

o Planovolumetrico e profili – Simulazione -"Tav. 8"

o Rete idrica e metano – planimetria- "Tav. 9"

o Rete elettricae pubblica illuminazione – planimetria "Tav. 10"

o Particolari – sezione stradale ed illuminazione pubblica "Tav.11"

o Particolari – rete idrica e fognaria "Tav.12"

• che il predetto PUA ha conseguito i pareri di legge seguenti:

➤ ASL (LR 13/85 e LR 32/94): favorevole con condizioni (n. .... del  
.....);

➤ GENIO CIVILE (LR 9/83): favorevole con prescrizioni (n. .... del  
.....);

➤ ABI Fiume Sele (LR 8/94): favorevole con prescrizioni (det. n. .... del  
.....);

- che il PUA adottato è stato trasmesso alla Provincia per le osservazioni ed è stato garantito il rispetto degli strumenti di partecipazione procedimentale stabiliti dalla normativa vigente in quanto depositato presso la Casa comunale per trenta giorni. Del deposito è stata data notizia su due quotidiani a diffusione regionale;
- che il Settore Urbanistica, esaminate le osservazioni e/o le opposizioni formulate, ha trasmesso gli atti alla Giunta Comunale che con delibera n. ....del ..... ha approvato il PUA dando espressamente atto della sua conformità al PRG;
- che del PUA approvato è stata data notizia con la pubblicazione di apposito avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania n. .... del ..... ed è entrato in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione;

Tutto quanto innanzi premesso, fra le parti come innanzi costituite, liberamente e senza riserva alcuna si conviene e si stipula quanto segue:

**Art. 1) Valore della premessa**

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

**Art. 2) Oggetto della convenzione**

Il Soggetto attuatore, come in premessa costituito e rappresentato, in attuazione del PUA, come innanzi specificato, espressamente e senza alcuna riserva nei confronti del Comune di Eboli che accetta, si obbliga irrevocabilmente con la sottoscrizione del presente contratto:

a) ai sensi della scheda n. 4 della Parte III delle N.T.A. del P.R.G., dell'art. 33 della L.R. n. 16/2004, vigente, e dell'art. 12 del Regolamento Regionale n. 5/2011, in riferimento agli interventi di realizzazione delle quote edificatorie il soggetto attuatore

contribuirà a con la cessione gratuita delle aree necessarie agli standard oltre a quelle destinate alla viabilità;

b) ai sensi del comma 2 dell'art. 55 della Parte I delle N.T.A. del P.R.G. e del comma 2 dell'art.16 del DPR n.380/2001 e s.m.i., il soggetto attuatore realizzerà, a propria cura e spese e con modalità stabilite dalla vigente normativa in materia di appalto delle opere pubbliche, le opere di urbanizzazione primaria che cederà gratuitamente al Comune;

c) ai sensi del comma 2 dell'art. 55 della Parte I delle N.T.A. del P.R.G. e del comma 2 dell'art.34 della L. R. n.16/2001 e s.m.i., per quanto attiene alle opere di urbanizzazione secondaria previste, il soggetto attuatore dovrà cedere gratuitamente, al Comune, l'area in cui esse sono state localizzate, pari a 3000 mq. L'opera sarà direttamente realizzata dai destinatari dell'area, l'Associazione dei Testimoni di Geova, così come contenuto nella delibera di G.C. n.100 del 04/03/2010.

### **Art. 3) Destinazione urbanistica e norme edilizie**

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

Superficie territoriale: 21.100,00 mq

Superficie fondiaria –totale-: 11.838 mq

Superficie lorda di pavimento residenziale –totale-: 4.995 mq

Superficie lorda di pavimento non residenziale –totale-: 3.735 mq

Superficie lorda di pavimento residenziale -edilizia privata-: 3.299,40mq

Superficie lorda di pavimento residenziale -edilizia sociale-: 1.494 mq

Superficie lorda di pavimento res. edilizia sociale da cedere al comune-: 201,60 mq

Superficie da cedere al comune per standard urbanistici: 7.698 mq

Superficie da cedere al comune per la viabilità: 1500 mq

**Art. 4) Norme e vincoli edilizi**

Per l'edificazione saranno osservate le norme e prescrizioni specificate nel PUA approvato.

I titoli abilitativi seguiranno le ordinarie disposizioni vigenti in materia e dovranno, inoltre, rispettare le norme che disciplinano i tempi ed i termini di attuazione contenuti nei successivi articoli.

Le destinazioni funzionali che il PUA imprime agli edifici ed immobili privati non potranno essere mutate per almeno dieci anni decorrenti dalla data di rilascio dei relativi certificati di agibilità, stabilendo espressamente che i mutamenti di destinazione funzionale non autorizzati comporteranno l'applicazione delle sanzioni di cui agli artt.31 e seguenti del D. L.vo n.380/01.

Ai sensi dell'art. 55 comma 2 – Parte I delle NTA del vigente PRG e dell'art. 17 comma 2 del vigente REC, il Soggetto attuatore si impegna a riservare una quota pari al 40% della superficie lorda di pavimento residenziale ad edilizia residenziale sociale.

Gli alloggi sociali dovranno essere previsti assicurando nella progettazione le caratteristiche tipologiche e dimensionali stabilite dalla normativa vigente in materia e nella successiva fase di gestione, l'assegnazione, in proprietà o in locazione, ai soggetti destinatari per legge.

**Art. 5) Opere di urbanizzazione**

Il Soggetto attuatore si impegna a provvedere, a propria cura e spese, alla realizzazione delle seguenti opere ed a cederle tutte gratuitamente al Comune, unitamente alle aree necessarie:

1) rete stradale principale, prevista nel PUA, indicata come "Tratto A" ed interna al sub-ambito 12 per una superficie pari a 400,00 mq. La restante parte della superficie stradale, corrispondente a 2300 mq, è di proprietà del Comune e sarà resa disponibile ai fini della realizzazione dell'intervento, di cui al progetto preliminare, redatto a sue spese, approvato dal Comune ed agli atti della presente convenzione;

2) rete di adduzione dell'acqua all'intera area ed alla rete distributiva interna, nonché agli allacciamenti alla rete pubblica, di cui al progetto preliminare, redatto, a sue spese, d'intesa con la Società di gestione, approvato dal Comune ed agli atti della presente convenzione;

3) rete fognaria, comprese le opere occorrenti di allaccio alla rete pubblica, di cui al progetto preliminare, redatto a sue spese, approvato dal Comune ed agli atti della presente convenzione;

4) rete del gas, di cui al progetto preliminare, redatto a sue spese, d'intesa con la Società di gestione, approvato dal Comune ed agli atti della presente convenzione;

5) rete elettrica di cui al progetto preliminare, redatto a sue spese, d'intesa con la Società di gestione, approvato dal Comune ed agli atti della presente convenzione;

6) rete elettrica e degli impianti di pubblica illuminazione, di cui al progetto preliminare, redatto a sue spese, approvato dal Comune ed agli atti della presente convenzione;

7) rete telefonica di cui al progetto preliminare, redatto, a sue spese, d'intesa con la Società di gestione, approvato dal Comune ed agli atti della presente convenzione;

8) verde pubblico attrezzato di cui al progetto preliminare, redatto a sue spese, approvato dal Comune ed allegato alla presente convenzione;

9) dei parcheggi pubblici di cui al progetto preliminare, redatto a sue spese, approvato dal Comune ed agli atti della presente convenzione e a cederle gratuitamente al Comune, unitamente alle aree necessarie.

L'importo complessivo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è stato determinato in € 1.105.220,00 (un milione centocinquemilaventidue,00 euro) così come riportato nell'elaborato dal titolo <Relazione di previsione della spesa "Rs"> e *corrisponde alle urbanizzazioni definite in sede di PUA.*

Il Soggetto attuatore, si obbliga inoltre a realizzare gli allacciamenti di tutte le reti da collegarsi ai pubblici servizi esistenti e a cederli gratuitamente al Comune.

Ogni variazione derivante dall'ordinario approfondimento progettuale delle opere inanzi descritte dal progetto preliminare a quello esecutivo, anche con variazioni di tipologia e materiali ritenuti migliori in relazione all'epoca di realizzazione, non costituisce variante al PUA e conseguentemente non comporterà necessità di modifica del presente atto.

#### **Art. 6) Cauzione per la corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione**

Il soggetto attuatore presterà, a favore del comune e prima del rilascio dei relativi titoli abilitativi, polizza fideiussoria assicurativa a garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti e per un importo equivalente al valore preventivo delle opere di urbanizzazione da eseguire.

Tale garanzia sarà svincolata progressivamente sulla base degli stati di avanzamento dei lavori, attestati dal comune, fino alla concorrenza del 90% del valore.

La rimanente garanzia sarà svincolata entro trenta giorni dall'emissione del certificato di collaudo definitivo delle opere.

#### **Art. 7) Tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione**



I tempi di realizzazione degli interventi pubblici e di quelli privati sono strettamente-  
connessi e, pertanto quelli di realizzazione degli interventi pubblici dovrannocoinci-  
dere o essere inferiori a quelli fissati dai rispettivi titoli abilitanti per gli edificiprivati.

Si stabilisce fin da ora che il Comune non procederà al rilascio del certificato di agibi-  
lità relativo agli edifici privati finché non si sarà proceduto al formaletrasferimento  
delle aree e delle opere relative agli interventi pubblici previsti nellapresente con-  
venzione.

Si conviene che l'agibilità potrà essere richiesta e rilasciata anche per stralcifunzio-  
nali con le modalità innanzi descritte, garantendo corrispondenza fra le opereprivate  
realizzate e la corrispondente quota di standard.

#### **Art. 8) Termini massimi di esecuzione e cessione**

Il Soggetto attuatore assume l'obbligazione di completare e rendere agibili le opere  
di urbanizzazione innanzi specificate con relativa cessione e consegna di ope-  
re, impianti ed aree, nel termine massimo di **cinque anni** a decorrere dalla data di  
stipula della presente convenzione, fermo restando la validità del PUA fissata in dieci  
anni.

Trascorsi i termini e i tempi previsti per la stipula dell'atto di cessione delle opere  
edelle aree, queste saranno di diritto nella proprietà e disponibilità del Comune co-  
noneri a carico della parte inadempiente e senza obbligo del Comune medesimo a-  
compensi o rimborsi di qualsiasi natura.

#### **Art. 9) Collaudi**

Per le opere di urbanizzazione, la Direzione dei Lavori 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.

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

Le opere verranno collaudate entro sei mesi dalla ultimazione dei lavori.

Le spese di collaudo sono a carico del Soggetto attuatore che si impegna a versarle al Comune in corso d'opera e/o a collaudo effettuato.

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

Fino alla data del predetto verbale cederanno a carico del Soggetto attuatore gli oneri relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opere, compreso l'onere relativo all'illuminazione stradale.

Il collaudo sarà eseguito anche in corso d'opera. Ove le opere non fossero collaudate per fatti imputabili al Soggetto attuatore la P.A. procederà in conformità della normativa vigente per le Opere Pubbliche, ivi compresa l'esecuzione in danno.

Per tutto quanto non stabilito dalla presente convenzione, in merito all'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione, si applicheranno le norme vigenti per la realizzazione delle opere pubbliche.

#### **Art. 10) Modalità delle cessioni delle opere e degli impianti**

La cessione delle opere e degli impianti relativi alle urbanizzazioni avverrà dopo che esse saranno state eseguite in conformità alle indicazioni dei progetti esecutivi e nel rispetto di tempi ed i termini previsti rispettivamente negli articoli precedenti, anche per stralci funzionali.

Le aree e le opere da cedere rimarranno in custodia gratuita dei concessionari fino al momento della consegna al Comune o ad altro Ente interessato.

Il Soggetto attuatore mantiene, anche dopo la cessione al comune, la responsabilità sulla corretta esecuzione delle opere ai sensi degli articoli 1667 e 1669 del codice civile.

Il Soggetto attuatore si obbliga ad inserire in ogni eventuale atto di trasferimento totale o parziale di immobili oggetto della presente convenzione, nonché di costituzione di diritti in favore di terzi, le clausole seguenti, da riportare nella nota di trascrizione inviando poi al Comune di Eboli copia autentica della nota stessa:

<L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza e si obbliga a rispettare tutte le clausole contenute nella convenzione stipulata con il Comune di Eboli in data \_\_\_\_\_ e trascritta il \_\_\_\_\_, accettandone i relativi effetti formali sostanziali, dando atto che la stessa convenzione è relativa all'attuazione del P.U.A. "S. Andrea" - "Sub-ambito 12">.

Tale clausola dovrà essere specificamente approvata dall'acquirente ai sensi dell'art.1341 c.c., impegnandosi ad inserire la presente clausola anche negli eventuali successivi atti di trasferimento, che in mancanza saranno inopponibili al Comune.

#### **Art. 11) Inadempienze**

In caso di inadempimento da parte del Soggetto attuatore di una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, il Comune, previa messa in mora, con assegnazione di un termine ad adempiere di giorni 60 (sessanta) adotterà tutti i provvedimenti sanzionatori finalizzati alla puntuale e perfetta esecuzione della presente convenzione ivi compresi la sospensione dell'esecuzione dei lavori e dei permessi di costruire o altro titolo abilitante, e potrà relativamente alle opere pubbliche o di interesse pubblico procedere d'ufficio in danno del Soggetto attuatore inadempiente previo forma-

le preavviso di giorni 30 (trenta) ai fini dell'presa di possesso delle aree e prosecuzione dei lavori.

Avvenuto l'adempimento o l'esecuzione in danno, previo recupero delle spese sostenute dal Comune, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei titoli abilitanti con conseguente diritto dei concessionari di prosecuzione degli interventi.

Resta comunque subordinato il rilascio del certificato di agibilità alla perfetta adempimento di tutti gli obblighi di cui alla presente convenzione.

#### **Art. 12) Spese**

Le spese comunque derivanti per rogiti registrazioni e quant'altro, nessuna esclusa, in conseguenza della stipula della presente convenzione saranno a carico del soggetto attuatore.

I compensi e spese varie, compresi gli oneri tributari per il rilascio delle fidejussioni di cui ai precedenti articoli sono a carico del soggetto attuatore.

Le spese di tutti gli atti di cessione previsti dal presente atto e loro conseguenti, nonché relative alla picchettazione, misurazione, frazionamenti, delle aree cedute, faranno carico al soggetto attuatore, suoi successori o aventi causa.

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

Il Comune

Il Soggetto Attuatore

L'Ufficiale Rogante