

COMUNE DI CASTEL SAN GIORGIO

PROVINCIA DI SALERNO

ORIGINALE

DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Spedizione

Prot. n. 961

Del 13 APR 2023

N° 05 DEL 30.03.2023

OGGETTO: SCHEMI DI CONVENZIONE DISCIPLINANTI I RAPPORTI TRA I COMUNI DI CASTEL SAN GIORGIO ED I SOGGETTI ATTUATORI AI SENSI DELL'ART. 28 BIS DEL DPR 380/2001 E DEL P.U.C. VIGENTE - PROVVEDIMENTI.

L'anno **DUEMILAVENTITRÈ** del giorno **TRENTA** del mese di **MARZO** alle ore **09.30** presso la sala delle adunanze consiliari della Sede Comunale, a seguito dell'avviso diramato dal **PRESIDENTE** in data **28.03.2023** prot. n° **9121**, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione **ORDINARIA** di seconda **CONVOCAZIONE**.

Presiede l'adunanza il **SINDACO AVV. PAOLA LANZARA**

alle ore 11.40 fatto l'appello nominale, risultano presenti:

1) PAOLA LANZARA	SI	13) ANTONINO COPPOLA	SI
2) GIUSTINA GALLUZZO	SI	14) FILOMENA PASCARIELLO	SI
3) DOMENICO ANTONIO RESCIGNO	SI	15) STEFANIA DE MAIO	SI
4) DOMENICO SELBITTO	SI	16) MICHELE SALVATI	SI
5) ANTONIA ALFANO	SI	17) BIAGIO APOSTOLICO	SI
6) ANTONIA SALVATI	SI		
7) ANIELLO GIOIELLA	SI		
8) MICHELE FASOLINO	NO		
9) GIUSEPPE ALFANO	NO		
10) FRANCESCO SPINELLI	NO		
11) GILDA TRANZILLO	SI		
12) ADRIANA CARRATÙ	NO		

PRESENTI 13

ASSENTI 04

Assiste il **SEGRETARIO GENERALE - DOTT.ssa MARIA CECILIA FASOLINO**

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 05 DEL 30.03.2023

OGGETTO: SCHEMI DI CONVENZIONE DISCIPLINANTI I RAPPORTI TRA IL COMUNE DI CASTEL SAN GIORGIO ED I SOGGETTI ATTUATORI AI SENSI DELL'ART. 28 BIS DEL DPR 380/2001 E DEL P.U.C. VIGENTE- PROVVEDIMENTI.

A relazione del Sindaco avv. Paola Lanzara

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

- il Piano Urbanistico Comunale vigente nel Comune di Castel San Giorgio, adottato dal Consiglio Comunale con delibera n.82 del 27.05.2020, pubblicato sul B.U.R. Campania n.119 del 01.06.2020, prevede che ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia è subordinata al rilascio dei necessari atti autorizzativi od all'espletamento delle procedure previste dalla legislazione vigente;
- il predetto P.U.C. prevede la suddivisione del territorio comunale in zone di trasformazione omogenee denominate ZTO in cui, in talune ipotesi, la trasformazione edilizia ed urbanistica è subordinata all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo od anche a permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/2001;

CONSIDERATO CHE:

il Funzionario Responsabile dell'Ufficio di Piano ha proceduto ad elaborare, ai sensi del richiamato art. 28 bis del DPR 380/2001 e di quanto previsto dall'approvato PUC, due schemi di convenzione per la disciplina di talune fattispecie ricomprese nelle ipotesi in cui la trasformazione edilizia ed urbanistica è subordinata all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo od anche ad un permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/2001, al fine di fornire un quadro delle principali pattuizioni disciplinanti il rapporto tra l'Amministrazione Comunale ed il soggetto attuatore;

VISTI:

gli schemi di convenzione predisposti (All. "A" e all. "B") che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente deliberato;

DATO ATTO:

che la presente deliberazione sarà pubblicata, ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. 33/2013, così modificato dal D.Lgs. 97/2013, sul sito istituzionale dell'Amministrazione, sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e Governo del Territorio;

PRESO ATTO:

ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, del parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Settore Ufficio di Piano;

RICHIESTO E PRESO ATTO:

- ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, del parere favorevole in ordine alla regolarità contabile espresso dal Responsabile dei servizi finanziari, in quanto la presente deliberazione comporta riflessi indiretti sulla situazione economico finanziaria e patrimoniale dell'ente;

-su proposta del Responsabile Ufficio di Piano,

Effettuato l'appello nominale alle ore 11.40 risultano presenti n. 13 Consiglieri – assenti 4 (Consiglieri Fasolino, Giuseppe Alfano, Spinelli e Carratù).

Con voti favorevoli unanimi

DELIBERA

- 1) **DI APPROVARE** gli schemi convenzionali di cui agli allegati "A" e "B";
- 2) **DI DARE ATTO** che il Responsabile del SUED e/o SUAP sottoscriverà le convenzioni in nome e per conto del Comune;
- 3) **DI DARE MANDATO** al Responsabile del SUED e/o SUAP la facoltà di inserire -in sede di sottoscrizione dell'atto- fatti salvi gli elementi essenziali del negozio giuridico, così come risultanti dagli allegati schemi e dalle disposizioni normative, regolamentari e pianificatorie imperative, tutte le precisazioni e integrazioni che si rendessero necessarie o utili a meglio definirlo in tutti i suoi aspetti, sempre nel rispetto delle prescrizioni e disposizioni normative vigenti;
- 4) **DI DARE ATTO**, altresì, che la individuazione del soggetto competente alla sottoscrizione degli atti convenzionali potrà essere effettuata anche a seguito di specifica attribuzione funzionale, derivante da atti di nuova regolamentazione della struttura organizzativa dell'Amministrazione Comunale, mediante apposita deliberazione di Giunta Comunale;

- 5) **DI DARE ATTO** che tutte le spese relative alla stipulazione della convenzione, con ogni altra anche fiscale, dipendente e conseguente, sono a carico del soggetto attuatore;
- 6) **DI DARE ATTO** che la presente deliberazione sarà pubblicata, ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. 33/2013, così modificato dal D.Lgs. 97/2013, sul sito istituzionale dell'Amministrazione, sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e Governo del Territorio.

Infine, con votazione separata,
all'unanimità

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000, in considerazione della necessità di consentire la tempestiva operatività del deliberato ed assicurare il rispetto dei tempi relativi ai sottesi procedimenti amministrativi.

SCHEMA DI CONVENZIONE TIPO
PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO EX ART. 28 BIS DEL DPR 380/01 E
SMI

Disciplinante i rapporti tra il Comune di Castel San Giorgio (SA) (C.F. 80021560653) e _____ (P. IVA) soggetto attuatore per l'esecuzione di un Permesso di Costruire Convenzionato (di seguito denominato "PCC") nell'ambito dell'esecuzione di nella Zto D – Zto Dpp2 – polifunzionale di progetto di cui al vigente PUC del Comune di Castel San Giorgio (SA)

L'anno duemila....., il giorno del mese di, in Castel San Giorgio, presso la sede Municipale, innanzi a me Dott.ssa.
, Segretario Generale del Comune di Castel San Giorgio, competente ai sensi dell'art. 97, comma 4, lettera c) del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, senza l'intervento dei testimoni per avervi le parti d'accordo tra loro e con il mio consenso rinunziato, si sono costituiti:

1) il Sig., nato a il, in qualità di responsabile pro tempore del.....del Comune di Castel San Giorgio, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'art. 4, comma 2, del Decreto Legislativo 30 marzo 2001 n. 165 e dell'art. 107, commi 2 e 3, lettera c) del decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, allo scopo autorizzato con n..... del....., domiciliato per la carica presso la Casa Comunale e qui rappresentante del Comune di Castel San Giorgio, che dichiara di agire unicamente in nome e per conto e nell'interesse dell'Ente rappresentato né altrimenti.

Lo stesso nel prosieguo del presente atto sarà nominato per brevità Comune. C.F.....P.I.;

2) il Sig., nato a il in qualità di della società con sede legale in alla Via C.F./P.Iva, nel prosieguo, per brevità, denominato "soggetto attuatore";

VISTO

il Piano Urbanistico Comunale vigente nel Comune di Castel San Giorgio, adottato dal Consiglio Comunale con delibera n.82 del 20.05.2020, pubblicato sul B.U.R. Campania n.119 del 01.06.2020, che prevede tra l'altro degli ambiti di trasformazione denominati ZTO in cui l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo od un permesso di costruire convenzionato;

il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale, approvato dal Consiglio Comunale, con specifico riferimento all'art. 249 medesima delibera di cui al P.U.C.;

la Legge n.1150 del 17 agosto 1942;

la Legge Regionale n.16 del 22 dicembre 2004;

il del decreto Legislativo n. 50 del 2016 (Codice dei Contratti pubblici) e ss. mm. ii.;

la legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

la Circolare Ministero LL.PP. - Direzione Generale della Urbanistica, del 28.10.1967 - Div. XXIII n. 3210;

i DD.MM. 1.4.1968 n. 1404 e 2.4.1968 n. 1444;

la legge 28.1.1977 n. 10;

la legge 25.3.1982 n. 94 e, in particolare, l'articolo 6;

la legge 24.3.1989 n. 122 e, in particolare, l'articolo 2, secondo comma e successive modifiche e integrazioni;

il Testo Unico n. 267 del 18.08.2000;

il D.P.R. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni;

la legge regionale 16/2004 e successive modifiche e integrazioni

REGOLAMENTO Regionale del 4 agosto 2011, n. 5

Decreto legislativo n. 42 del 22.1.2004 e ss.mm.

Il Decreto Legislativo n. 152/06 e successive modifiche e integrazioni e L.R. 9 del 13/06/2008 e successive modifiche e integrazioni;

Legge n. 241 del 7.8.1990 s.m.i.;

DL 13 maggio 2011 n. 70, convertito con Legge 12/07/2011 n. 106

lo Statuto del Comune di Castel San Giorgio (SA);

il progetto di Permesso di Costruire Convenzionato costituito dagli elaborati a seguito elencati, nella loro versione definitiva:

Tav, _____

Tav, _____

Tav, _____

la relazione-proposta istruttoria del Responsabile del Settore Tecnico, materialmente

allegata alla presente;

PREMESSO CHE

il soggetto attuatore _____ ha in Soggetto Attuatore un'area sita nel Comune di Castel San Giorgio (SA) alla via _____, della superficie complessiva di mq _____, area meglio individuata al Catasto del Comune di Castel San Giorgio (SA), Sez _____, FG. _____ Mapp. _____.

tale area è inclusa nella zona Zto D – Zto Dpp2 del Piano Urbanistico Comunale approvato con Delibera _____, per la quale il PUC all'art. 49 richiede che l'utilizzo a scopo edificatorio sia subordinato all'approvazione di un IUP, così come definito dal Ruc ovvero mediante PUA, ovvero mediante permesso di costruire convenzionato così come definito all'art. 28bis del DPR 380/2001;

che il presente Schema di Convenzione è allegato al Permesso di Costruire Convenzionato ex art. 28bis del DPR 380/01 e smi presentato al Protocollo del Comune e relativo al lotto da realizzare e alle opere da cedere al Comune di Castel San Giorgio (SA) unitamente agli elaborati progettuali, ad uno schema urbanistico d'insieme e con indicazione degli indici urbanistici ed edilizi, gli standard urbanistici, la suddivisione dell'ambito in stralci funzionali;

in forza dei disposti di legge ed in particolare dell'art. 28bis del D.P.R. 380/2001 e dell'art. _____ del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale, l'attuazione dell'intervento è subordinata alla stipula di una convenzione atta a disciplinare i rapporti tra Comune e concessionario-soggetto attuatore;

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

1. La premessa, in una con gli atti in essa richiamati, forma parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

ART. 2 - Obblighi del soggetto attuatore

1. Il Soggetto attuatore, come in premessa costituito e rappresentato, in attuazione del Permesso di costruire convenzionato, come innanzi specificato, espressamente e senza alcuna riserva nei confronti del Comune di Castel San Giorgio, che accetta, si obbliga, irrevocabilmente, con la sottoscrizione della presente convenzione, da intendersi per lo stesso vincolante dal momento del deposito al Protocollo comunale, fino al completo assolvimento, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune, ad assumere gli

oneri e gli obblighi che seguono, precisandosi che diverrà vincolante per il Comune dalla data di stipulazione per atto pubblico.

2. Per quanto non previsto dalle clausole della presente Convenzione, integrate dagli elaborati di progetto di cui al successivo art. 4 varranno le leggi, i regolamenti e lo strumento urbanistico generale vigenti al momento di ogni specifica determinazione.
3. Le Parti danno atto che il Funzionario Responsabile, autorizzato alla sottoscrizione della presente Convenzione, può procedere ad inserire tutte le precisazioni e integrazioni che si rendessero necessarie o utili a meglio definirlo in tutti i suoi aspetti, sempre nel rispetto delle prescrizioni e disposizioni normative vigenti.
4. La presente convenzione da trascriversi a cura del soggetto attuatore quale presupposto per il rilascio del permesso di costruire convenzionato.

ART. 3 - Oggetto della Convenzione

1. La presente Convenzione ha per oggetto la definizione dei rapporti contrattuali tra il Comune e la Soggetto Attuatore.
2. Il Soggetto Attuatore è obbligato a rispettare tutte le clausole della presente Convenzione. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione - parziale o totale - o di trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili oggetto della Convenzione, gli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore si trasferiscono anche agli acquirenti ed aventi causa a qualsiasi titolo e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.
3. Il Soggetto Attuatore s'impegna ad inserire nei relativi contratti idonee clausole che dichiarino a quale delle Parti resterà a carico l'onere di ottemperare alle obbligazioni della presente Convenzione ed a consegnare copia di detti contratti - non appena registrati e trascritti - al Comune.
4. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal Soggetto Attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo avente causa abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione od integrazione.

Art. 4 - Progetto Edilizio

1. Il progetto convenzionato interessa un immobile avente superficie fondiaria/territoriale totale di mq ... circa.
2. Le indicazioni di progetto devono intendersi definitivamente fissate e non modificabili per quanto riguarda:
 - la destinazione d'uso ... ;
 - la volumetria massima edificabile, pari a mq ... ;
 - la superficie lorda di pavimento esistente/di progetto, pari a mq ... ;

- la superficie coperta massima, pari a mq ... ;
 - l'altezza massima dei fabbricati, pari a m ... (o piani n. ...) ;
 - l'indice di permeabilità minimo, pari al ...% della superficie fondiaria d'intervento.
3. Devono intendersi indicazioni modificabili, con semplice Variante al PCC originario e nel rispetto delle norme di PUC e di Regolamento edilizio vigenti:
 1. la forma degli edifici e delle aree di pertinenza privata;
 2. la composizione architettonica dei fabbricati e la geometria delle aperture di facciata e delle coperture;
 3. i materiali di finitura;
 4. il numero e la dimensione degli accessi carrai e pedonali;
 5. tutto quanto non espressamente riportato al precedente punto 4.

Art. 5 - Permesso di Costruire Convenzionato

1. Dopo la sottoscrizione in forma pubblica della presente Convenzione, il Soggetto Attuatore potrà ritirare il Permesso di costruire e dare inizio ai lavori.
2. Il rilascio del Permesso di costruire è subordinato al pagamento del Contributo di costruzione, di cui all'art. 16 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, con le modalità e nella misura previste dalla presente Convenzione e dalla legislazione vigente.

Art. 6 - Carico Urbanistico

1. Il progetto approvato prevede le seguenti destinazioni d'uso:
 - produttivo: SLP mq ... ;
 - terziario-commerciale: SLP mq
2. L'intervento produce di conseguenza un fabbisogno di servizi pubblici o di uso pubblico complessivamente pari a mq ... , così determinato:
 - produttivo: SLP mq ... x 20% = mq ... ;
 - terziario-direzionale-commerciale: SLP mq ... x 100% = mq ... ;
3. Il progetto di PCC convenzionato individua aree per servizi pubblici complessivamente pari a mq. ... , così ripartite:
 - parcheggi: mq ...;
 - verde pubblico: mq ... ,
 -
4. Si dà atto che le aree messe a disposizione dal Soggetto Attuatore per servizi pubblici o di uso pubblico sono dimensionate (o eccedono) assolvono integralmente il relativo fabbisogno.
5. Il Soggetto Attuatore si riserva di richiedere al Comune di acconsentire la monetizzazione delle aree secondo i parametri stabiliti dall'Ente, in virtù di quanto previsto dal RUEC all'articolo _____ e/o dalle altre disposizioni deliberate dall'Amministrazione Comunale.

Art. 7 - Cessione delle Aree

1. Il Soggetto Attuatore s'impegna a cedere gratuitamente - contestualmente alla

sottoscrizione della presente Convenzione - l'area/e destinata/e a parcheggi/verde pubblico ed in particolare a:

- ... ;
-

L'area è individuata sulla tav. ... di PCC allegata alla presente Convenzione sotto la lettera

2. La superficie reale dell'area risulta pari a mq ... circa; l'area è individuata in Catasto ... con i mappali ... , della superficie catastale di mq
3. L'area è ceduta libera da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non, da usufrutti ed usi, da oneri gravanti e vincoli di ogni specie.
4. Il Soggetto Attuatore s'impegna alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree cedute al Comune a termine della presente Convenzione, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo, a causa di errori o di approssimazioni verificatisi in sede di attuazione. Allo stesso fine assume direttamente ogni onere per frazionamenti o loro modifiche, atti notarili od altro.
5. Il Soggetto Attuatore si riserva - previa verifica da parte del Comune - la possibilità di realizzare e mantenere nel sottosuolo dell'area ceduta al Comune gli allacci agli impianti tecnologici od altre servitù, necessari alla realizzazione dell'intervento qui previsto.

Art. 8 - Disponibilità delle Aree destinate alla cessione

1. La disponibilità delle aree oggetto di cessione permane in carico al Soggetto Attuatore fino alla consegna delle opere al Comune, da effettuarsi dopo l'approvazione del collaudo.
2. Fino alla consegna le spese di gestione, pulizia, consumi e manutenzione delle aree, opere ed attrezzature resteranno ad esclusivo e totale carico della Soggetto Attuatore, come pure ogni responsabilità comunque connessa con tali aree, opere ed attrezzature, nei confronti di chiunque, restando il Comune completamente sollevato da ogni azione, molestia, controversia ed onere in via diretta e indiretta.

Art. 9 - Garanzie per l'attuazione degli obblighi Convenzionali

1. A garanzia degli obblighi per la realizzazione delle aree da cedere in favore del Comune, la Soggetto Attuatore presta idonea garanzia finanziaria per l'importo di € ... (pari al costo delle opere di urbanizzazione maggiorato dell'Iva), con polizza bancaria/assicurativa n. ... in data ..., emessa da ... , con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di dichiarazione liberatoria da parte del Comune.
2. La garanzia non potrà essere estinta se non previo favorevole collaudo ed il

trasferimento delle aree e di regolarità di ogni altro adempimento connesso.

3. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale - anche indiretto - connesse all'attuazione della Convenzione, da questa richiamate od il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune.
4. Il Comune potrà altresì rivalersi su detta garanzia, senza alcuna riserva, a seguito di accertato inadempimento della Soggetto Attuatore riguardo ai danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a sua cura.

Art. 10 - Pubblicità degli Atti

1. Il progetto di ... , redatto in conformità alle norme di legge da ... iscritto all'Ordine ... della Provincia di ... al n. ... , è costituito dai seguenti elaborati:
 2. ...
 3. ...
 4. ...
 5. ...
6. Il progetto costituisce parte integrante e sostanziale della presente Convenzione, ancorché non fisicamente allegato.

Art. 11 - Validità della Convenzione

1. La presente Convenzione ha validità di ... anni, decorrenti dalla data d'emissione dell'Avviso di avvenuta emanazione del Permesso di costruire convenzionato.

Art. 12 -Spese

1. Tutte le spese - comprese imposte e tasse presenti e future, principali ed accessorie, inerenti e dipendenti - riguardanti la Convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, quelle inerenti i rogiti notarili ed ogni altro onere annesso e discendente, ivi compreso quello connesso alle pubblicazioni previste dalla normativa vigente in materia, sono a carico esclusivo del Soggetto Attuatore.

Art. 13 - Trascrizione e Benefici Fiscali

1. Il Soggetto Attuatore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente Convenzione.
2. Il Soggetto Attuatore autorizza il Direttore dell'Agenzia del Territorio alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Soggetto Attuatore

IL COMUNE DI CASTEL SAN GIORGIO
Il Responsabile del Settore

SCHEMA DI CONVENZIONE TIPO

ZTO C

disciplinante i rapporti tra il Comune di Castel San Giorgio ed il soggetto attuatore del Piano Urbanistico Attuativo relativo all'area sita in località, coincidente con il Comparto denominato

L'anno duemila....., il giorno del mese di, in Castel San Giorgio, presso la sede Municipale, innanzi a me Dott.ssa., Segretario Generale del Comune di Castel San Giorgio, competente ai sensi dell'art. 97, comma 4, lettera c) del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, senza l'intervento dei testimoni per avervi le parti d'accordo tra loro e con il mio consenso rinunziato, si sono costituiti:

1) il Sig., nato a il, in qualità di responsabile pro tempore del.....del Comune di Castel San Giorgio, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'art. 4, comma 2, del Decreto Legislativo 30 marzo 2001 n. 165 e dell'art. 107, commi 2 e 3, lettera c) del decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, allo scopo autorizzato con n..... del....., domiciliato per la carica presso la Casa Comunale e qui rappresentante del Comune di Castel San Giorgio, che dichiara di agire unicamente in nome e per conto e nell'interesse dell'Ente rappresentato né altrimenti.

Lo stesso nel prosieguo del presente atto sarà nominato per brevità Comune. C.F.....P.I.;

2) il Sig., nato a il in qualità di della società con sede legale in alla Via C.F./P.Iva, nel prosieguo, per brevità, denominato "soggetto attuatore";

VISTO

- il Piano Urbanistico Comunale vigente nel Comune di Castel San Giorgio, adottato dal Consiglio Comunale con delibera n.82 del 20.05.2020, pubblicato sul B.U.R. Campania n.119 del 01.06.2020, che prevede tra l'altro degli ambiti di trasformazione denominati ZTO in cui l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo convenzionato;
- il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale approvato dal Consiglio Comunale con medesima delibera di cui al P.U.C.;
- l'art.28, comma 5, della Legge n.1150 del 17 agosto 1942, così come modificato dall'art. 8 della Legge n.765 del 6 agosto 1967, l'art. 22 della Legge n. 136 del 30 aprile 1999, gli articoli 25, 26, 29 della Legge Regionale n.16 del 22 dicembre 2004;
- il combinato disposto dall'art. 1, comma 2, lettera e) e dell'articolo 36, comma 3, del decreto Legislativo n. 50 del 2016 (Codice dei Contratti pubblici) e ss. mm. ii.;

PREMESSO

- che il Soggetto attuatore ha presentato domanda di autorizzazione, con i relativi allegati, in data prot.;
- che il Soggetto attuatore dichiara di essere costituito con le modalità e finalità contenute negli atti richiamati in epigrafe nel rispetto delle condizioni previste dall'art. 27 della L.R.C. n.16/2004 da tutti i proprietari d'immobili ricadenti nel perimetro del comparto;
- che il Soggetto attuatore rappresenta, in virtù dell'elenco dei titoli di proprietà e/o disponibilità, una quota superiore al 51% del complessivo valore, in base all'imponibile catastale, accertato ai fini dell'imposta comunale, degli immobili ricadenti nel comparto;
- che, pertanto, il Soggetto attuatore, considerato che il presente PUA prevede un unico comparto attuativo, è abilitato a procedere all'attuazione del comparto;
- che gli immobili rappresentati dal soggetto attuatore hanno una superficie dimq, riportata in NCEU di Castel San Giorgio con i seguenti dati:
 - N.C.T., al foglio , mappale n°, di superficie mq
 -
- che la Giunta Comunale con atto n..... del..... ha adottato il Piano Attuativo dell'Area;
- che il PUA, adottato è stato trasmesso alla Provincia per eventuali osservazioni ed

è stato depositato presso la Casa comunale per trenta giorni. Del deposito è stata data notizia su due quotidiani a diffusione regionale, all'Albo Pretorio e sul sito web del Comune;

– che è stato garantito il rispetto degli strumenti di partecipazione procedimentale stabiliti dalla normativa vigente in quanto

– che la Giunta Comunale, esaminate le osservazioni e/o le opposizioni formulate, con delibera n.....del.....ha approvato il PUA dando espressamente atto della sua conformità al PUC;

– che con provvedimento n.....del..... il PUA approvato è stato pubblicato 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

1. La premessa, in una con gli atti in essa richiamati, forma parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

ART. 2 - Obblighi del soggetto attuatore

1. 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 Castel San Giorgio, che accetta, si obbliga, irrevocabilmente, con la sottoscrizione della presente convenzione, da intendersi per lo stesso vincolante fino al completo assolvimento, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune, ad assumere gli obblighi che seguono:

α) ad attuare gli interventi di trasformazione edilizia previsti dal PUA, in conformità ai diritti edificatori e destinazioni d'uso previsti;

β) a corrispondere il contributo dovuto ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, salvo la realizzazione di opere a scomputo parziale e/o totale, previa autorizzazione del Comune;

χ) a realizzare a suo totale onere e spese le opere di urbanizzazione primaria e gli allacciamenti, nonché le opere di urbanizzazione secondaria;

δ) a cedere gratuitamente le aree da destinare a pubblici servizi, come indicate dal PUA, con le modalità di seguito specificate.

2. È esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente del Comune, tolleranza o silenzio di quest'ultimo, fatti salvi i casi espressamente previsti nella presente convenzione.

ART. 3 - Destinazione urbanistica e norme edilizie

1. 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:

....inserire tabella riassuntiva dei dati del comparto....

ART. 4 - Norme e vincoli edilizi

1. Per l'edificazione saranno osservate le norme e prescrizioni specificate nel PUA approvato e negli artt. 8 e 19 della disciplina normativa allegata al P.S.A.I. che qui si intendono integralmente riportati.
2. I titoli abilitanti 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.
3. 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 all'art.31 e seguenti del D.Lvo n° 380/2001.
4. Il soggetto attuatore si impegna a rispettare (*eventualmente*):
 - α) le prescrizioni contenute nel parere reso dall'Autorità di Bacino Campania Centrale prot. n°.....del.....;
 - β) le prescrizioni contenute nel parere reso sul PUA dal Genio Civile.....;
 - χ) le prescrizioni contenute nel parere reso dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici di Salerno.....;
 - δ) le prescrizioni contenute nel parere rilasciato dall'ASL prot.....
 - ε) le prescrizioni contenute nel parere rilasciato dall'Ente gestore delle reti prot.....
 - φ) le indicazioni contenute nella delibera di Giunta n..... di approvazione del PUA, allegata alla presente convenzione.

ART.5 - Rete stradale

1. Il Soggetto attuatore si impegna a provvedere, a propria cura e spese, alla realizzazione della rete stradale prevista nel PUA, inclusi percorsi pedonali e marciapiedi, di cui al progetto definitivo, redatto a sue spese, approvato dal Comune.

ART.6 - Impianti per l'acqua potabile e per la rete antincendio

1. Il Soggetto attuatore si impegna a provvedere, a propria cura e spese, alla realizzazione della rete di adduzione dell'acqua all'intera area ed alla rete

distributiva interna, nonché agli allacciamenti alla rete pubblica, di cui al progetto definitivo, redatto, a sue spese, d'intesa con la Società di gestione, approvato dal Comune ed agli atti della presente convenzione.

ART. 7 - Fognatura

1. Il Soggetto attuatore si impegna a provvedere, a propria cura e spese, alla realizzazione della rete fognaria, comprese le opere occorrenti di allaccio alla rete pubblica esistente, di cui al progetto definitivo, redatto a sue spese, approvato dal Comune, sia relativamente alla fognatura per acque nere, sia relativamente alla fognatura per acque meteoriche con rete di raccolta delle acque stradali.

ART. 8 - Impianti del gas metano

1. Il Soggetto attuatore si impegna a provvedere, a propria cura e spese, alla realizzazione della rete del gas, di cui al progetto definitivo, redatto a sue spese, d'intesa con la Società di gestione, approvato dal Comune.

ART.9 - Impianti di energia elettrica e pubblica illuminazione

1. Il Soggetto attuatore si impegna a provvedere, a propria cura e spese, alla realizzazione della rete elettrica e degli impianti di pubblica illuminazione.

ART.10 - Rete telefonica

1. Il Soggetto attuatore si impegna a provvedere, a propria cura e spese, alla realizzazione della rete telefonica di cui al progetto definitivo, redatto, a sue spese, d'intesa con la Società di gestione, approvato dal Comune.

ART.11 - Verde attrezzato

1. Il Soggetto attuatore si impegna a provvedere a propria cura e spese alla realizzazione del verde pubblico attrezzato, completo di piantumazione, di cui al progetto definitivo, redatto a sue spese, approvato dal Comune.

ART.12 - Parcheggi Pubblici

1. Il Soggetto attuatore si impegna a provvedere a propria cura e spese alla realizzazione dei parcheggi pubblici di cui al progetto definitivo, redatto a sue spese, approvato dal Comune.

ART.13 - Isole ecologiche

1. Il Soggetto attuatore si impegna a provvedere a propria cura e spese a riservare uno spazio, preferibilmente interrato, prospiciente le strade pubbliche o comunque facilmente raggiungibile dagli operatori ecologici secondo le indicazioni dell'art. 33 comma 8 - (Raccolta Rifiuti) delle NTA del PUA.

ART.14 - Opere di Urbanizzazione Primaria ed Allacciamenti

1. Il Soggetto attuatore si obbliga a redigere i progetti esecutivi e a realizzare completamente a proprie spese le opere di urbanizzazione primaria di cui ai precedenti articoli da 5 a 13 nonché a realizzare gli allacciamenti di tutte le reti da collegarsi ai pubblici servizi esistenti, 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.

2. Tutte le opere di urbanizzazione primaria e relative aree, di cui ai precedenti articoli da 5 a 12, saranno cedute al Comune senza corrispettivo.

3. Le predette opere di urbanizzazione saranno eseguite nel rispetto delle norme tecniche di settore.

4. Il soggetto attuatore, inoltre, assume a proprio carico l'esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo:.....

5. Il Soggetto attuatore si impegna, altresì, ad elaborare il progetto ed il computo metrico delle opere di urbanizzazione sulla base del Prezzario delle Opere Pubbliche della Regione Campania vigente al momento del rilascio dei titoli abilitanti.

Il computo è allegato alla presente convenzione (**ALL....**)

6. L'affidamento dei lavori di realizzazione delle opere d'urbanizzazione avverrà nel rispetto delle procedure previste dal D.Lgs. 50/2016, se ed in quanto applicabili.

ART.15 - Opere di Urbanizzazione Secondaria (qualora previsto per il PUA)

1. Il Soggetto attuatore si impegna a provvedere, a propria cura e spese, alla realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione secondaria di cui al progetto, redatto a sue spese, approvato dal Comune.

....Indicare l'opera e la sua superficie e inserire una breve descrizione dell'intervento.....

2. Tutte le opere di urbanizzazione secondaria di cui al presente articolo e relative aree saranno cedute al Comune senza corrispettivo.

3. *(In alternativa ai commi precedenti) il Comune potrà richiedere anziché la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione secondaria, il pagamento del*

contributo per oneri di urbanizzazione determinata in base all'applicazione delle tabelle parametriche vigenti.

ART.16 - Opere di urbanizzazione in regime di esclusiva

1. Le opere di urbanizzazione primaria di cui agli artt. 8, 9 e 10 sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva, 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 preveda che sia eseguito il collaudo tecnico o specifica certificazione a cura degli stessi soggetti esecutori, i relativi oneri sono a carico del soggetto attuatore.

3. Per quanto attiene le opere di urbanizzazione primaria di cui agli artt. 8, 9 e 10 il soggetto attuatore 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 piano attuativo, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. Il soggetto attuatore provvede 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. Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente dei lavori 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.

5. 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.17 - Dimensionamento di aree per attrezzature

1. Ai sensi del vigente strumento urbanistico generale, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono il piano attuativo sono così quantificate:

- verde pubblico mq,
- parcheggio mq.....
- attrezzature di interesse comune mq.....
- viabilità mq.....
- aree per istruzione mq.....

2. In relazione all'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del piano attuativo, all'interno di quest'ultimo sono reperite direttamente aree per attrezzature e servizi pubblici ai sensi del comma 1, per una superficie totale di mq.....

ART.18 - Cessioni e asservimenti gratuiti di aree al Comune

1. Il Soggetto attuatore si impegna espressamente per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo:

α. a cedere gratuitamente le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria così come indicate nella Tav. n. prot. n..... ed aventi una superficie complessiva di mq.....

β. ad assoggettare a servitù di uso pubblico (passaggio pedonale) le aree facenti parte dei lotti fondiari come indicate nella Tav. n. prot. n..... ed aventi una superficie complessiva di mq..... sottoposte alle norme del vigente Regolamento edilizio comunale;

χ. a cedere gratuitamente e contestualmente alla stipula della presente convenzione le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria reperite all'interno della ZTO nella misura di mq. come indicate nella Tav. n. prot. n..... ed aventi una superficie complessiva di mq.(in alternativa, a richiesta del Comune, corrispondere, all'atto della stipula della presente, una somma non inferiore al valore di mercato di altre aree da reperire nella stessa zona omogenea).

δ. a cedere gratuitamente e contestualmente alla stipula della presente convenzione le aree destinate a standard, gemellate e non contigue (ovvero poste al di fuori dell'area di insediamento) nella misura di mq. come indicate nella Tav. n. prot. n.....ed aventi una superficie complessiva di mq.

2. IPOTESI 1) : nel caso in cui il frazionamento sia già stato approvato:

Le aree di cui al comma 1 sono identificate nel frazionamento catastale, redatto

da..... e approvato da.....in data.....al numero..., di cui alla planimetria allegata (ALL.), come segue:

.....Inserire tabella con indicazione delle aree così come di seguito indicate, individuando le singole particelle o porzioni di particelle interessate.....

- a.** cedute gratuitamente al Comune per urbanizzazione primaria mq....., mappal..... (foglio n.);
- b.** assoggettate a servitù di uso pubblico (passaggio pedonale) mq....., mappal..... (foglio n.....);
- c.** cedute gratuitamente al Comune per urbanizzazione secondaria (descrizione per tipologia cfr. art. precedente c.1) mq....., mappal..... (foglio n.);
- d.** cedute gratuitamente al Comune a titolo di standard mq....., mappal....(foglio n.....).

3. IPOTESI 2): nel caso in cui, all'atto della stipula della convenzione, il frazionamento non sia stato approvato.

Il soggetto attuatore si obbliga a redigere il frazionamento catastale di cui al comma precedente prima della definitiva cessione delle aree, a sua cura e spese, obbligandosi a farlo approvare dall'Agenzia del Territorio. Le aree di cui al comma 1 sono identificate nella planimetria allegata (ALL.), come segue:

....allegare planimetria catastale con l'indicazione delle aree e delle particelle che si intendono frazionare....

- a. cedute gratuitamente al Comune per urbanizzazione primaria mq....., mappal..... (foglio n.);
- b. assoggettate a servitù di uso pubblico (passaggio pedonale) mq....., mappal..... (foglio n.....);
- c. cedute gratuitamente al Comune per urbanizzazione secondaria mq....., mappal..... (foglio n.);
- d. cedute gratuitamente al Comune a titolo di standard mq....., mappal....(foglio n.....).

4. Le aree sono cedute 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, da vincoli di ogni specie.

5. La cessione delle aree 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 Piano attuativo e con la convenzione; il Comune, infatti, può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che il soggetto attuatore possa opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.

6. Il Soggetto attuatore si impegna e assume il conseguente onere alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune e da asservire all'uso pubblico, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo, a causa di errori o di approssimazioni verificatisi in sede di attuazione. Allo stesso fine, il soggetto attuatore assume ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

ART.19 - Scomputo oneri di urbanizzazione

1. Si dà atto che la esecuzione delle opere di urbanizzazione potrà essere effettuata a scomputo parziale dell'intero contributo dovuto per oneri di urbanizzazione esclusivamente con le modalità previste all'art. 300 del vigente Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale previa autorizzazione rilasciata con Delibera di Giunta Comunale.

2. Nel caso di cui al comma 1, la quota di contributo di cui all'art.16 del T.U. 380/2001, relativa agli oneri di urbanizzazione calcolata in via presuntiva pari a EURO....., come da computo allegato (ALL.....) potrà essere scomputata come per legge, fatta salva la quota definitiva di contributo per oneri determinata in sede di rilascio dei titoli abilitanti.

ART.20 - Termini massimi di esecuzione e cessione

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data della formale stipula della convenzione.

2. Le opere relative a viabilità principale e parcheggio ad uso pubblico, così come individuate nella zonizzazione del PUA, dovranno essere completate in tutte le loro parti entro il termine massimo di 3 (tre) anni. In ogni caso entro anni 2 (due) viene assicurata la presenza della viabilità principale con finitura al rustico (tout-venant).

3. Tutte le altre opere di urbanizzazione, devono essere ultimate entro il

termine massimo di 5 (cinque) anni.

4. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione di cui ai commi 2 e 3 devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi Permesso a Costruire, almeno per il tratto al servizio del singolo lotto interessato dal permesso a costruire medesimo. Nessun Permesso a Costruire può essere rilasciato se in fregio al lotto sul quale sia prevista l'edificazione non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte.

5. In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità prima o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse. Non verranno rilasciate agibilità degli edifici precedentemente alla realizzazione, collaudo e cessione delle previste opere di urbanizzazione ed aree standards.

6. In ogni caso, fermi restando i termini di cui ai commi precedenti, tutti gli adempimenti prescritti nella convenzione devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni. Entro lo stesso termine i lottizzanti devono aver conseguito l'ottenimento dei permessi per la completa edificazione degli interventi previsti dal Piano di lottizzazione ed aver completato i lavori previsti da ciascun permesso.

ART.21 - Manutenzione e consegna delle aree, delle opere e degli impianti

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune o già asservite all'uso pubblico, resta a carico del Soggetto attuatore fino all'approvazione del collaudo finale o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 23.

2. Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'art. 24, comma 3, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune stesso.

3. Fanno eccezione alla presente disciplina di cui ai commi 1 e 2, gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione di opere in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dai soggetti attuatori o dai loro aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione di edifici autorizzati; tali interventi di riparazione, ripristino, sostituzione o manutenzione devono essere effettuati tempestivamente dal

soggetto attuatore; 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 26, comma1.

4. Fino all'approvazione del collaudo finale, o in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 24, comma 2, il soggetto attuatore deve curare l'uso delle opere realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con quest'ultima, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisorie 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 24, comma2, resta in capo al soggetto attuatore 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.

ART.22 - Trasferimento delle aree ed adesione alla convenzione

1. 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 Castel San Giorgio 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 Castel San Giorgio in data e trascritta il, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali, dando atto che la stessa convenzione è relativa all' attuazione dell'Area di Trasformazione, ricadente nel Comparto edificatoria.....”.

2. 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.

3. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal soggetto attuatore 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. 23 - Collaudi

1. Ultimate le opere di urbanizzazione ed ogni altro adempimento costruttivo, i lottizzanti presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune, anche in corso d'opera, e a spese dei lottizzanti che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta.
2. Entro trenta giorni dall'approvazione del collaudo finale si provvederà, con la sottoscrizione di apposito verbale, al trasferimento al Comune di tutte le opere di urbanizzazione oggetto del collaudo stesso.
3. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata dei lottizzanti ovvero a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune per esigenze proprie quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere. Ai collaudi parziali non si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo di cui al comma 2.
4. Il Comune affida il compito dell'alta sorveglianza in corso d'opera sulla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel comparto all'arch./ing./geom.....

ART.24 - Inadempienze

1. In caso di inadempienza da parte del soggetto attuatore ad 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 formale preavviso di giorni 30 (trenta) ai fini della presa di possesso delle aree e prosecuzione dei lavori.
2. 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.

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

4. Il Comune potrà, inoltre, dichiarare in danno del comparente la decadenza della presente convenzione per la parte non eseguita nei seguenti casi:

- il ritardo di oltre due anni rispetto ai termini fissati dal precedente art. 20 - Termini massimi di esecuzione e cessione, per l'attuazione di quanto previsto, salvo casi di forza maggiore;
- l'esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dai progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della convenzione;
- il rifiuto a stipulare gli atti di cessione dei beni e dei servizi come previsto nella convenzione;
- la mancata registrazione, nel termine fissato dal Comune, della fideiussione di cui all'art. 300 - Importi e garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionali;
- il mancato adempimento degli obblighi in materia di imposta di registro inerenti alla presente convenzione o ad essa conseguenti, nonché quelli relativi ad altri atti da stipulare con il Comune e con altri Enti interessati a norma della presente convenzione;
- il ripetuto mancato inserimento, da parte del comparente, nei contratti di vendita dei lotti delle clausole di cui all'art. 23 - Trasferimento delle aree ed adesione alla convenzione;
- le reiterate e gravi violazioni delle norme contenute nella presente convenzione.

La dichiarazione di decadenza totale o parziale, mentre comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti dal comparente per effetto della convenzione, determinerà altresì l'acquisizione di diritto da parte del Comune della piena proprietà e disponibilità delle opere, manufatti e impianti senza alcun obbligo da parte del Comune medesimo a compensi o rimborsi di qualsiasi natura e salvo in ogni caso il riconoscimento dei danni.

5. Qualora si tratti di inadempimenti riferibili al soggetto attuatore, il Comune adotterà i provvedimenti di cui ai commi precedenti limitatamente ad esso inadempiente.

ART.25 - Importi e garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionali

1. A garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti, dal soggetto attuatore con la presente convenzione viene prestata al Comune ed in suo favore fideiussione n.delrilasciata da, quale primaria compagnia o istituto di credito a tanto autorizzato, per l'importo diEuro, di cui €pari al costo delle opere di urbanizzazione primaria ed allacciamenti; €.....pari al costo delle opere di urbanizzazione secondaria.
2. La fideiussione ha validità legale per tutto il periodo di vigenza della presente convenzione e non può essere svincolata se non dopo l'avvenuta attestazione da parte del Comune medesimo di totale e perfetta ottemperanza da parte del soggetto attuatore di tutte le obbligazioni assunte con la presente.
3. In caso di maggior durata e, comunque, fino a quando il soggetto attuatore non presenti l'attestazione suddetta, sarà tenuto al pagamento del supplemento di premio. Pertanto, il mancato pagamento dei supplementi di premio non potrà essere opposto, in nessun caso, al Comune garantito.
4. 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 del soggetto attuatore, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione ai sensi dell'articolo 24.
5. La garanzia può essere altresì ridotta, su richiesta del soggetto attuatore, quando egli ha assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'articolo 16 e tale circostanza sia adeguatamente provata mediante l'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati.
6. 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 la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile. 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.
7. 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 possono 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 del soggetto attuatore di cui all'articolo 22, 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.

Art.26 - Realizzazione degli interventi edilizi

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione il soggetto attuatore, nel rispetto dei tempi di cui agli artt. 20 (Termini massimi di esecuzione e cessione) e 21 (Programma attuativo del piano di lottizzazione) può presentare le domande per ottenere i permessi di costruire per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici, nonché al piano attuativo, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.
2. L'efficacia dei permessi di costruire è subordinata al pagamento del contributo di cui all'articolo 16 del D.P.R. n. 380 del 2001, con le modalità previste dalla normativa comunale vigente al momento della presentazione della richiesta di permesso di costruire.
3. Per le costruzioni comunque assentite prima del collaudo di cui all'articolo 24 (collaudo), 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 nonché all'accertamento del costo documentato effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.
4. Resta comunque subordinato il rilascio del certificato di agibilità all'avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione.

ART.27 - Varianti

5. Eventuali modifiche non sostanziali, ovvero non pregiudicanti il dimensionamento del piano, le proporzioni complessive tra gli spazi di uso pubblico

e privato, le caratteristiche costruttive, gli indici urbanistici, le prescrizioni e le destinazioni d'uso di cui alle Norme Tecniche del PUA, nonché la diversa dislocazione, nel perimetro del PUA, degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture e del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi ai sensi dell'art.26 c.3 L.R.C.16/04, potranno essere eseguite a seguito di formale adozione delle modifiche da parte della Giunta Comunale, che dovrà motivarle al fine di dimostrarne i miglioramenti conseguiti e comunque evidenziando l'assenza di incremento del carico urbanistico.

6. Sono consentite direttamente in fase di richiesta del Permesso di Costruire:

- le variazioni all'ubicazione degli accessi pedonali o carrabili ai singoli lotti nel rispetto delle vigenti norme di settore;
- lievi modifiche alle reti infrastrutturali autorizzate dagli enti gestori nella fase esecutiva.
- l'assetto tipologico-architettonico dei fabbricati indicativamente definiti nel planovolumetrico e nei tipi edilizi, sempre che siano rispettati i parametri urbanistici-edilizi fissati nel piano (volume, altezza massima, distanza dai confini e dalle strade, etc.).

7. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo o le varianti aventi per oggetto edifici con destinazione diversa ai sensi dell'articolo 29 (Edifici con destinazione diversa), per i quali sia obbligatoriamente da reperire una quantità di aree per attrezzature e servizi pubblici superiore a quella determinata in origine, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato.

8. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione, di cui all'articolo 20 (Termini massimi di esecuzione e cessione), salvo che ciò non dipenda da fatti imputabili all'amministrazione comunale.

ART.28 - Edifici con destinazione diversa

1. Qualora su parte dell'area inclusa nel piano attuativo siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente in quel momento, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo atto di assenso o di presentazione della denuncia di inizio attività, 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 piano attuativo.

2. È facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato. L'importo della monetizzazione è versato prima del rilascio dell'atto di assenso o prima del trentesimo giorno dalla presentazione della denuncia di inizio attività.

3. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione al comma 1, risultino aree per attrezzature e servizi pubblici in eccedenza, con conguaglio a favore del soggetto attuatore, non si procede ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di area né in termine 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 presente convenzione.

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

Art. 29- Controversie

1. La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per la Campania, territorialmente competente.

Art. 30 - Pubblicità degli atti

1. Il progetto di piano attuativo è composto dai seguenti elaborati, così come elencati nella delibera allegata alla presente convenzione (ALL:....).

2. Il progetto di piano attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e il soggetto attuatore, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione ed approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono materialmente allegati alla convenzione;

3. Adempimenti ai sensi della legge 28.02.85 n. 47. In ottemperanza a quanto prescritto nella citata legge, previa dichiarazione da parte dei cedenti della vigenza

del relativo strumento urbanistico, si allega al presente atto sub lettera " " il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Castel San Giorgio ai sensi della citata normativa in data .

Art. 31 - 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 lottizzanti.

Art. 32 -Trascrizione e benefici fiscali

1. Il soggetto attuatore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che possa competere in dipendenza della presente convenzione.

2. Il soggetto attuatore autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandoli 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 Piano Regolatore Generale; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge n. 342 del 21 novembre 2000, 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.

Il Comune

Il Soggetto Attuatore

L'Ufficiale Rogante

INTERVENTI ALLEGATI ALLA DELIBERA CONSILIARE N. 05 DEL 30/03/2023.

SINDACO -: "Passiamo ora al punto N. 4 dell'ordine del giorno: "Schemi di convenzione disciplinanti i rapporti tra il Comune di Castel San Giorgio ed i soggetti attuatori, ai sensi dell'Art. 28 bis del D.P.R. 380/2001 e del PUC vigente. Provvedimenti". Allora, questa mattina portiamo all'attenzione dell'Assise consiliare la proposta di delibera relativa all'approvazione di due schemi di convenzione tipo, con i quali l'Ente intende disciplinare il rapporto giuridico con i soggetti privati che intendono realizzare interventi sia di carattere residenziale sia di carattere produttivo, interventi che ovviamente devono essere compatibili con le previsioni urbanistiche del vigente PUC, che, come è noto, è stato adottato con la delibera di CC n.82 del 27.05.2020 e, successivamente, pubblicato sul B.U.R. Campania n.119 in data 01.06.2020. Il primo schema di convenzione disciplina il rapporto che sorge con il privato allorché l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo Convenzionato (PUA). Ai sensi dell'Art. 26 della Legge Regionale Campania N. 16/2004, i Piani Urbanistici Attuativi sono strumenti con i quali il comune provvede a dare attuazione alle previsioni del Piano Urbanistico Comunale o a dare esecuzione agli interventi di urbanizzazione e riqualificazione individuati dagli atti di programmazione. In alcuni casi, disciplinati dalla citata Legge Regionale n.16/2004, l'iniziativa spetta a soggetti privati. In tal caso, l'amministrazione comunale provvede alla stipula di convenzioni disciplinanti i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dai PUA. L'iter amministrativo inizia con una richiesta da parte del privato, che presenta all'Ente la propria iniziativa edilizia di cui chiede la relativa autorizzazione. Il Piano Attuativo Convenzionato (PUA), che può riguardare un unico comparto attuativo o più comparti, deve essere approvato dalla Giunta Comunale, successivamente viene trasmesso alla Provincia per eventuali osservazioni e depositato presso la Casa Comunale per trenta giorni. Del deposito si deve dare notizia su due quotidiani a diffusione regionale, all'Albo Pretorio e sul sito web del Comune. Successivamente, la Giunta Comunale, esaminate le osservazioni e/o le opposizioni formulate, approvato il PUA dando espressamente atto della sua conformità al PUC; infine, con decreto sindacale il PUA approvato viene pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania ed entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione. Lo schema di convenzione che ci accingiamo ad approvare prevede, in estrema sintesi, che il soggetto attuatore si impegna

a realizzare l'intervento di trasformazione in modo conforme ai diritti edificatori, a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché a cedere le aree destinate a servizi, come previsto dal PUC. Lo schema prevede, in particolare, che le opere relative alla viabilità principale e al parcheggio ad uso pubblico, così come individuate nella zonizzazione del PUA, devono essere completate in tutte le loro parti entro il termine massimo di tre anni, che decorrono dalla data della formale stipula della convenzione. Tutte le altre opere di urbanizzazione, devono essere ultimate entro il termine massimo di cinque anni. Abbiamo ritenuto opportuno prevedere, altresì, che in ogni caso tutte le opere di urbanizzazione devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi Permesso a Costruire, almeno per il tratto al servizio del singolo lotto interessato dal permesso a costruire medesimo e che nessun Permesso a Costruire può essere rilasciato se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione innanzi descritte. Va da sé che il presente schema costituisce uno schema tipo rispetto al quale il soggetto competente alla sottoscrizione provvederà, eventualmente, ad integrarlo, conformandolo alla singola fattispecie concreta. Il PUC vigente individua nell'ambito del territorio comunale, tra l'altro, le Zone Omogenee D, in conformità alle disposizioni del D.M. N. 1444/1968, le quali costituiscono le aree a carattere produttivo di tipo industriale, artigianale, commerciale e polifunzionale in genere. Le suddette ZTO D sono suddivise in diverse sottozone, ciascuna delle quali contempla una precisa destinazione produttiva. In particolare, il nostro strumento urbanistico prevede diverse aree a vocazione industriale e/o polifunzionale e precisamente: DIE, Industriale Esistente; DPP1, Polifunzionale di progetto con destinazione industriale condizionata; DPP2, Polifunzionale di progetto con tutte le destinazioni produttive ammesse. Le Zone di Trasformazione omogenee DIE individuano aree in cui sono già insediate attività produttive di tipo industriale. In tali ZTO le trasformazioni urbanistico edilizie ammesse si attuano a mezzo di Interventi Edilizi Diretti (IED). Le ZTO DPP1 individuano aree destinate alla realizzazione di nuovi impianti produttivi. Le suddette aree, essendo collocate in prossimità o all'interno di agglomerati urbani a carattere residenziale, sono sostanzialmente già urbanizzate e provviste, quindi, delle infrastrutture ed impianti necessari a renderle utilizzabili per le destinazioni loro assegnate. In tale ZTO le trasformazioni urbanistico edilizie ammesse si attuano principalmente a mezzo di Interventi Edilizi Diretti (IED). Le ZTO DPP2, pur individuando anch'esse aree destinate alla realizzazione di nuovi impianti produttivi atti ad accogliere una molteplicità di funzioni, essendo collocate al

di fuori degli agglomerati urbani a carattere residenziale e/o a debita distanza da essi, sono in genere sprovviste delle necessarie infrastrutture ed opere di urbanizzazione. Pertanto, le trasformazioni urbanistico edilizie in tali ipotesi si attuano mediante i seguenti procedimenti tra loro alternativi: con un Intervento Edilizio Diretto (IED) contestualmente ad Intervento Urbanistico Preventivo (IUP), con un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) oppure con un Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. N. 380/01. Il nostro Avvocato annuisce, ma questa è parva materia per lui, non lo è per tutti noi che facciamo altra attività! Invero, qualora le esigenze di urbanizzazione possono essere soddisfatte seguendo una modalità semplificata, in luogo della redazione di un Piano Particolareggiato quale è appunto il PUA, è possibile che il soggetto attuatore richieda all'Ente il rilascio di un Permesso di Costruire Convenzionato. Il comma 2 dell'articolo 28 bis del D.P.R. N. 380/2001 e successive modifiche affida alla convenzione, da approvarsi con delibera del Consiglio Comunale, il compito di semplificare gli obblighi in capo al soggetto attuatore. In effetti, il permesso di costruire convenzionato ha la funzione di assicurare una disciplina accessoria del permesso di costruire, andando oltre la dimensione provvedimentale e consentendo di strutturare e regolare un rapporto di durata che rende più articolata la relazione giuridica tra il richiedente e l'Amministrazione Comunale, tanto che la convenzione è sottoposta al regime dell'art.11 della legge 241/1990, in materia di accordi integrativi o sostitutivi di procedimenti. Si rende, quindi, necessaria ed indispensabile l'approvazione da parte del Consiglio Comunale di uno schema di convenzione, atto a disciplinare i rapporti tra il Comune ed il Soggetto Attuatore. Lo Schema di Convenzione, pertanto, specifica gli obblighi che il soggetto attuatore si assume ai fini del soddisfacimento di un interesse pubblico che può facilmente sintetizzarsi nella realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione e nella cessione gratuita di aree a favore del Comune per la realizzazione di spazi pubblici da destinare ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi. La quantificazione delle succitate aree è dettata dall'art. 5 del D.M. n. 1444/1968 ovvero nella misura del 10% della superficie totale interessata all'intervento e nella misura dell'80% delle superfici lorde di pavimento degli edifici destinati a funzioni commerciali e/o direzionali. E' opportuno evidenziare che le aree in oggetto costituiscono i cosiddetti Standard Urbanistici, ovvero la necessaria connessione tra esigenze di carattere generale della popolazione stanziata nel territorio, determinate dalla realizzazione di infrastrutture pubbliche e/o di interesse pubblico quali verde attrezzato, parcheggi, parchi giochi, etc., ed

esigenze di carattere privatistico derivanti da interventi edilizi di varia natura. In definitiva, anche con riferimento a tale fattispecie, si offre al soggetto competente alla sottoscrizione dell'atto convenzionale uno strumento che costituisce il perimetro all'interno del quale potranno, eventualmente, essere precisati gli ulteriori elementi del singolo caso concreto. Grazie a tutti. Ci sono interventi? Prego. Interviene l'ingegnere Coppola."

CONSIGLIERE COPPOLA: "- Premetto innanzitutto che sono favorevole. Partiamo da un chiarimento, il soggetto attuatore è tenuto alla cessione delle aree da destinare a standard urbanistici in modo gratuito, è tenuto alla realizzazione delle opere di urbanizzazione in modo gratuito, è tenuto al versamento delle opere di urbanizzazione. Allora, nel momento in cui si parla di scomputo, in questa Convenzione, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, scomputo da che cosa? Io non vorrei che queste convenzioni generassero poi dei contenziosi che non fanno bene a nessuno, non fanno bene né al soggetto attuare e non fanno bene al Comune. Allora, se il soggetto attuare deve realizzare le opere, deve cedere le aree al Comune, deve pagare gli oneri di urbanizzazione, io non vedo che cosa debba scomputare! Si scomputa qualcosa quando lo deve realizzare il Comune e lo realizza il soggetto attuare e dice: "lo invece di pagare ti realizzo queste opere", ma se le deve realizzare lui, ma se è a carico del Comune non c'è niente, questo scomputo può avvenire, Sindaco, credo solo alla quota di opere di urbanizzazione secondaria, che sono parte a carico del Comune e parte a carico del soggetto attuatore. Allora se noi diciamo che il soggetto attuatore realizza anche tutte le opere di urbanizzazione secondaria, se ve ne sono, anche perché parliamo di comparti piccoli dove le opere di urbanizzazione secondaria è molto difficile che vengano individuate in questo caso, le opere di urbanizzazione secondaria si fanno quando parliamo di comparti che vanno a determinare un certo numero di abitanti, in questi comparti che si parla massimo di insediamento di cento abitanti massimo, quindi non è un comparto che può prevedere asili nido, ospedali o strutture di tipo sanitario, sono comparti che prevedono verde attrezzato, parcheggi, che rientrano tutti nelle opere di urbanizzazione secondaria, quindi andare a parlare di scomputo secondo me può generare un equivoco di partenza per i rilasci di questi permessi per queste approvazione di PUA e anche per questi permessi convenzionali. Adesso o diamo mandato al funzionario di precisare meglio, di chiarire meglio queste situazioni, ma ripeto, perché il Comune potrebbe trovarsi com'è successo per il passato, perché sono già successe

queste situazioni, abbiamo cause che si sono protratte per decenni su questi equivoci degli oneri di urbanizzazione, della cessione di aree per la realizzazione di infrastrutture pubbliche, etc. etc., quindi diamo mandato al funzionario di precisare meglio queste situazioni, cioè partendo dal punto fermo, se questo è, che il soggetto attuare è obbligato a cedere le aree gratuitamente e a realizzare le opere di urbanizzazione primaria gratuitamente, partendo da questo presupposto bisogna chiarire, io sono aperto anche ad altre soluzioni, se le ma chiariamo questa cosa e diamo mandato al funzionario per la stipula di questi schemi di convenzione... Al di là di questo, ripeto, io sono d'accordo."

SINDACO: "– Ci sono altri interventi? Prego."

CONSIGLIERE MICHELE SALVATI: "– Non mi dilungo nei saluti, che ho fatto già nell'intervento di prima, vorrei solo puntualizzare una cosa, che quando noi chiediamo in modo gentile e garbato un po' più di tempo per venire nelle Commissioni e che gli atti siano pronti un poco prima, lo diciamo perché sono argomenti che hanno bisogno di maggiore approfondimento e che possono risultare abbastanza complessi, ostici, complicati. Voi lo sapete meglio di noi e prima di noi le scadenze alle quali andiamo incontro, quindi chiediamo la gentilezza, tra la convocazione della Commissione e la Commissione, almeno di tre giorni, in modo tale da poter sviscerare gli argomenti, argomenti che già ho avuto modo di sottoporre alla Commissione, alla Presidenza, che ringrazio di nuovo, i miei dubbi, le perplessità e le domande che ovviamente rifarò anche in Consiglio Comunale alla presenza dell'ottimo avvocato Chirico e dell'ottimo geometra Capuano. Con questo punto altro non facciamo altro che portare a conoscenza dei soggetti attuatori gli schemi di convenzione, che sono atti necessari e indispensabili oltre che essere atti consequenziali all'adozione del vigente Piano Urbanistico Comunale. Questi schemi in effetti, come diceva bene la Sindaca, puntualizzano gli obblighi che l'attuatore assume al fine di soddisfare l'interesse pubblico, può manifestarsi sia nella realizzazione delle opere di urbanizzazione sia nella cessione gratuita di aree a favore del Comune da destinare a verde pubblico e a parcheggi o che rientrano comunque, in alcune fattispecie, anche negli spazi pubblici da destinare alla collettività. E ce lo spiega meglio l'Art. 5 del DM 144 del 1968, dove sancisce la quantificazione delle aree da lasciare al Comune nella misura del 10% del totale della superficie interessata dall'intervento e nell'80% della superficie lorda di pavimento degli edifici destinati a funzioni

che possono essere sia direzionali che commerciale. Queste aree vengono dette in modo tecnico standard urbanistici e costituiscono la necessaria connessione tra le esigenze di carattere generale e le esigenze derivanti da interventi edilizi. Come ho già avuto modo di dire anche in Commissione, senza voler entrare nelle vicende del Piano urbanistico comunale, che tra l'altro non ci vide presente in Consiglio Comunale perché non candidati, ma che ebbe già modo, all'epoca, di sviscerare bene la questione il nostro Consigliere Comunale Mena Pascariello, oggi ci ritroviamo ad adottare questi schemi, che non sono solo consequenziali, ma riteniamo di vitale importanza per i tanti cittadini, imprenditori, commercianti, industriali, che noi riteniamo definire coraggiosi in questo periodo di certo non florido e che vogliono realizzare delle costruzioni di natura commerciale, industriale, residenziale o turistico. A tutto ciò, però, mi sovviene una domanda, la stessa che feci in Commissione, alla quale giustamente, non essendo del vostro settore, non mi deste risposta e io mi riproposi di andare o all'Ufficio Tecnico a verificare o di rifarla in Consiglio Comunale. Ebbene, Sindaco e funzionario Capuano, vorrei sapere quanti di questi progetti sono al vaglio dell'Ufficio Tecnico comunale e che aspettano questi Pua, i Piani Urbanistici Attuativi, perché se è vero che sono atti indispensabili e consequenziali, come è vero, è pur vero che manifestano ancora una volta questa mattina il vostro ritardo di programmare ed il vostro ritardo nel darci... Consentitemi, la cosa è direttamente proporzionale, tanto da farci assalire da un forte dubbio, che è quella o di un'incapacità di risposta o di una volontà a far ingolfare l'Ufficio Tecnico, anche affinché poi gli attuatori vengano a fare qualche pellegrinaggio. Queste considerazioni vengono fuori dal semplice fatto che voi il 27 maggio 2020 avete approvato il Piano Urbanistico Comunale, a distanza di quattro giorni, il 1giugno 2020, questo Piano Urbanistico Comunale è stato riportato sul BURC, sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania. Tra l'altro, cosa ci dice il Piano Urbanistico Comunale che voi avete approvato e vi leggo il testo per intero: "Ogni attività urbanistica edilizia subordinata al rilascio dei necessari atti autorizzativi o all'espletamento delle procedure previste dalla legislazione vigente, questo Piano Urbanistico Comunale prevede la suddivisione del territorio comunale in zone di trasformazione omogenee, le cosiddette ZTO, in cui in alcune ipotesi la trasformazione edilizia urbanistica è subordinata all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) oppure anche a un permesso di costruire convenzionato, ai sensi del 28 bis del 380". Ebbene, voi impiegate tre anni, 1095 lunghi giorni, per produrre due semplici ma importantissimi e

conseguenziali schemi di Convenzione. Sapete in questi tre anni quante opportunità hanno perso chi si trova in questa situazione? Basta considerare solo l'aumento vertiginoso di prezzi, mi capirà bene il Consigliere Gioiella, che hanno subito i materiali durante questi tre anni. Provate ad immaginare un'azienda in via di espansione che già da tre anni avrebbe potuto dare lavoro a tanti Sangiorgesi o semplicemente l'indotto che si sarebbe potuto muovere intorno alle varie edificazioni, per non considerare la mancata entrata da parte dell'Ente. Oggi, nonostante uno sforzo, perché uno che partorisce degli schemi consequenziali dopo tre anni, è uno sforzo lunghissimo e sofferto, credo dopo tre anni, consentitemi, producite anche un atto monco, ovvero un atto manchevole, non completo. In parte questi schemi potrebbero essere inutili se unitamente a questi non approviamo in Consiglio Comunale, Antonino e tu mi devi dare lezioni su questo, l'aggiornamento del Regolamento di monetizzazione. Potremmo trovarci, credo con un po' di esperienza e senza voler essere un veggente, a dei casi in cui la cessione degli standard urbanistici non è ritenuta utile per l'Ente, vuoi per la sua collocazione in ambito territoriale o per le peculiari caratteristiche morfologiche delle aree medesime, oppure quando il soggetto attuatore ne formula la richiesta. Ed è qui che bisogna far ricorso alla monetizzazione. In effetti e per farla semplice a me stesso, la monetizzazione consiste nel versamento a favore del Comune di un corrispettivo, per l'appunto monetario, da parte del soggetto attuatore, in alternativa alla cessione diretta delle aree da destinare a standard urbanistici così come, e non lo dico io, da Art. 127 del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale, quindi con delibera consiliare deve essere approvato anche l'aggiornamento del Regolamento di monetizzazione, che oggi manca che poteva e doveva essere redatto, vista anche la lungaggine, unitamente a questi schemi. Su questo noi e anche su quanti progetti attendono questi Pua, attendiamo una risposta. Fatta velocemente un'analisi, credo che il Sindaco dovrebbe impegnarsi sin da ora a portare nel prossimo imminente Consiglio Comunale l'aggiornamento degli schemi di monetizzazione. Su questo noi attendiamo una risposta, ci auguriamo favorevole, ma più di noi l'attendono i cittadini, gli operatori di Castel ed un impegno a portare al prossimo Consiglio, nell'immediatezza, questo punto che è fondamentale ed indispensabile a fronte di chi ha il disco verde per gli schemi di Pua e poi si trova di fronte a una richiesta di monetizzazione e riferiamo di nuovo l'imprenditore, il cittadino, il commerciante, che da coraggioso ha la forza e la capacità e il volere di poter ancora operare. Vi ringrazio."

SINDACO: “- Ci sono altri interventi?”

CONSIGLIERE DE MAIO: “- In effetti sorgono domande, una l'ha già posta il Consigliere Salvati. Vorrei sapere quanti progetti ci sono al vaglio dell'Ufficio Tecnico che attendono questi provvedimenti. Poi vorrei fare un plauso all'Amministrazione, voi avete studiato, approfondito, approvato uno strumento complesso come il Puc in poco più di due anni, poi per un atto consequenziale come questo ne avete impiegato tre. Allora mi sorge un dubbio, ma non è che cerchiamo la risposta soltanto quando in pellegrinaggio ci viene posta la domanda? E comunque, diceva bene il Consigliere Salvati, questo è monco perché manca l'aggiornamento del Regolamento di monetizzazione. Ma voi capite che in questo modo noi blocchiamo gli imprenditori, i commercianti, i cittadini? Il mondo è cambiato, abbiamo vissuto una pandemia, i prezzi sono saliti in modo vertiginoso. Un imprenditore, se avesse investito tre anni fa, sicuramente in questo momento verserebbe in una situazione diversa. Riflettiamo! Vi ringrazio.”

SINDACO: “- Ci sono altri interventi? Nessun altro intervento, quindi? Interviene l'avvocato Chirico.”

AVVOCATO CHIRICO: “- Buongiorno a tutti. In merito alle rappresentazioni formulate dall'ingegnere Coppola, volevo rappresentare che in effetti questo è uno schema che comprende il più, proprio per non lasciare, come è successo in passato, il funzionario in una condizione poi di incertezza e mi riferisco al menzionare anche l'ipotesi di scomputo degli oneri di urbanizzazione, laddove comunque l'articolo dell'atto convenzionale naturalmente rimanda alle disposizioni imperative del 380. Abbiamo ritenuto opportuno darne immediata indicazione fin nello schema iniziale in quanto, manco a farlo apposta, ci siamo trovati in una condizione, in un giudizio che riguardava proprio un Piano urbanistico attuativo e che è oggetto di istanza di verifica al Tar Salerno, in cui il Comune si è trovato, proprio perché nello schema convenzionale non era prevista in maniera espressa la possibilità di procedere allo scomputo, ad avverrà di fatto richiesto al soggetto attuatore sia il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, sia anche un'area ulteriore rispetto agli standard base. In questa circostanza è stato lo stesso Tribunale Amministrativo Regionale a dire che il Comune aveva, in effetti, in questo modo operato una superfetazione degli oneri e ha

imposto all'Ente, non all'Ente, ad un soggetto verificatore, nell'ipotesi in cui non ci fosse stato un accordo tra le parti, di andare a rideterminare il valore venale dell'area ceduta in eccesso rispetto agli standard base, che andava poi scomputata proprio dagli oneri di urbanizzazione. In questo modo non si è voluto altro che offrire al funzionario, e noi l'abbiamo detto e mi sembra che il Sindaco lo abbia ribadito in maniera abbastanza chiara, che si tratta sostanzialmente di uno schema di carattere generale, che quindi ricomprende il più, per consentire poi al funzionario di andare a calarlo nella fattispecie concreta. Cioè, nell'ipotesi in cui noi non avessimo previsto anche la possibilità dello scomputo, fermo restando che in termini generali lo scomputo è sempre previsto proprio dal 380 per le fattispecie del 380, avremmo creato dei dubbi di natura applicativa al funzionario che, rispetto, ad esempio, a una cessione di un'area ulteriore rispetto agli standard base, si sarebbe trovato nella impossibilità di poter operare concretamente, questo è il senso della norma. Per questo continuo a ribadire che questo è uno schema che ricomprende il più e che costituisce un perimetro all'interno del quale poi il singolo Pua da approvarsi va descritto nella sua materialità. Per cui non vedo il conflitto, anzi, è proprio un prevenire eventuali ulteriori ipotesi di arresto procedimentale, perché se non lo avessimo previsto, il funzionario poteva anche entrare in un attimo così di difficoltà e capire se poi effettivamente poteva o meno, rispetto ad una richiesta ulteriore dell'Amministrazione, procedere allo scomputo o meno. Vi ripeto, stiamo parlando comunque di schemi di carattere generale, che non fanno altro che applicare quelle che sono le ipotesi convenzionali previste dal 380, sia per quanto riguarda i Pua e sia per quanto riguarda i permessi a costruire, i cosiddetti convenzionati. In merito poi al discorso della monetizzazione, voglio soltanto precisare che nella documentazione allegata alla strumentazione urbanistica sono già fissati non soltanto i principi di ordine generale, ma anche una serie di puntualizzazioni sull'applicazione dell'ipotesi dell'istituto della monetizzazione, che è un istituto anche lì di carattere generale, cioè già esiste, non è che lo stiamo creando noi. Noi vogliamo offrire, potremmo eventualmente offrire, come già abbiamo fatto in passato col precedente regolamento, uno strumento di indirizzo uniforme dell'azione amministrativa, ma questo non significa che il funzionario già ad oggi non avrebbe la possibilità di applicare un istituto di carattere generale. Si tratta, mi permetto di osservare e su questo non è un'osservazione mia, ma è un'osservazione del giudice amministrativo e del nostro Tribunale Amministrativo Regionale, che è ritornato sull'argomento anche con una sentenza, che ha riguardato un

Comune limitrofo, del 2022, che questi strumenti trovano ingresso nell'Ordinamento giuridico a prescindere dalla circostanza che l'Ente ne sia o meno in possesso. Addirittura, faccio l'esempio proprio richiamato in questa sentenza del 2022 che riguarda il Comune di Roccapiemonte, quindi un Comune limitrofo, dove l'Ufficio si era trovato in difficoltà perché riteneva di non poter accettare addirittura un'ipotesi di permesso a costruire in Convenzione, in quanto lo strumento urbanistico del Comune prevedeva soltanto il Piano Attuativo e il Tar ha dato torto al Comune, dicendo che il permesso di costruire convenzionato, in quel caso, pur non previsto dalla strumentazione urbanistica, potesse trovare ingresso perché coerente con le scelte di pianificazione e con la ratio dell'istituto. Sempre per ribadire lo stesso concetto, si tratta senz'altro di strumenti utili al fine di dare attuazione alla strumentazione urbanistica, ma l'Ordinamento individua già delle fattispecie di carattere generale che, a prescindere, potrebbero trovare applicazione anche da parte dei funzionari. Questo è quanto."

SINDACO: "– Grazie, avvocato. Mi riporto a quanto ha detto l'avvocato, ma faccio mia l'istanza di una regolamentazione anche per la monetizzazione, perché rende più fluido e più celere una procedura che potrebbe essere farraginoso, alla luce della normativa e dell'applicazione, quindi per fornire un utile strumento sia ai funzionari che ai cittadini ed è già in programma questa regolamentazione. Quindi facciamo nostra quella che è un'istanza della Minoranza e diciamo che già la stiamo attuando, quindi prossimamente avremo anche un regolamento, che già è previsto e normato sia dal regolamento che dalla legge vigente, però, se questo può essere fatto rendendo più fluido un procedimento, lo facciamo, perché questo rende più facile e agevole il lavoro dei funzionari. Io li ringrazio per la loro presenza e liberiamo anche l'ottimo geometra Zappullo, che ha tante cose da fare. Ci sono altri interventi? Voglio passare alle dichiarazioni di voto. Prego, prego!"

CONSIGLIERE MICHELE SALVATI: "– Nonostante le eccezioni mosse, apprendiamo e apprezziamo l'intervento della Sindaca Paola Lanzara e quindi ci fa piacere di questa apertura e di questo impegno e come Gruppo di Fratelli d'Italia, da sempre vicino ai fabbisogni dei cittadini e degli operatori commerciali, annunciamo il voto favorevole a questo importante punto all'ordine del giorno. Vi ringrazio."

SINDACO: "– Grazie a Lei, prego."

CONSIGLIERE COPPOLA: “– Annuncio voto favorevole per le motivazioni già espresse nel mio intervento. Grazie.”

SINDACO: “– Grazie mille.”

CONSIGLIERE RESCIGNO: “- Annuncio voto favorevole.”

COMUNE DI CASTEL SAN GIORGIO
Provincia di Salerno

Parere ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D. Lgs. n° 267/2000 sulla proposta di deliberazione del **CONSIGLIO COMUNALE** avente ad oggetto:

SCHEMI DI CONVENZIONE DISCIPLINANTI I RAPPORTI TRA I COMUNI DI CASTEL SAN GIORGIO ED I SOGGETTI ATTUATORI AI SENSI DELL'ART. 28 BIS DEL DPR 380/2001 E DEL P.U.C. VIGENTE - PROVVEDIMENTI.

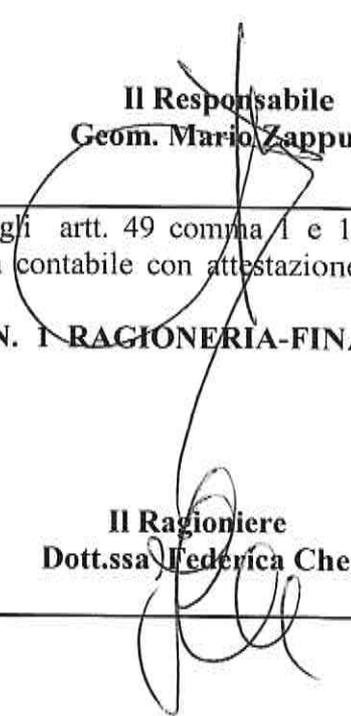
=====

Sulla presente proposta di deliberazione si esprime, ai sensi degli artt. 49 comma 1 e 147 bis comma 1 del D.lgs n° 267/2000 parere favorevole di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa:

SETTORE N. 5 – PATRIMONIO - MANUTENZIONE

Visto, parere favorevole espresso in data 21.03.2023

Il Responsabile
Geom. Mario Zappullo



Sulla presente proposta di deliberazione si esprime, ai sensi degli artt. 49 comma 1 e 147 bis comma 1 del D.lgs n° 267/2000 parere favorevole di regolarità contabile con attestazione della copertura finanziaria:

SETTORE N. 1 RAGIONERIA-FINANZE

Visto, parere favorevole espresso in data 21.03.2023

Il Ragioniere
Dott.ssa Federica Chessa



LETTO E SOTTOSCRITTO

IL SINDACO
AVV. PAOLA LANZARA



IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT.ssa MARIA CECILIA FASOLINO

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Certificasi dal sottoscritto Segretario che, giusta relazione del Messo, copia della presente deliberazione è stata:

affissa all'Albo Pretorio il 13 APR. 2023

per la prescritta pubblicazione di quindici giorni consecutivi.

Pubblicata all'Albo Pretorio il _____

giorno festivo o di mercato e contro di essa sono state presentate opposizioni.

Castel San Giorgio li, 13 APR. 2023

IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT.ssa MARIA CECILIA FASOLINO



Castel San Giorgio li, _____

IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT.ssa MARIA CECILIA FASOLINO

ESECUTIVITA'

Il sottoscritto Segretario certifica che la su estesa deliberazione è divenuta esecutiva per decorrenza del termine ed è stata dichiarata immediatamente esecutiva:

ai sensi dell'art. 134 comma 4 del Decreto Legislativo 267 del 18.08.2000;

Castel San Giorgio li, 13 APR. 2023



IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT.ssa MARIA CECILIA FASOLINO