

Comune di San Valentino Torio
APPROVATO
con DELIBERA di Consiglio Comunale n.37 del 16.09.2022

Oggetto: SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA disciplinante gli obblighi nei confronti del Comune di SAN VALENTINO TORIO del Soggetto Attuatore dell'intervento in zona D1 del vigente PUC

L'anno _____, il giorno ____ del mese di _____, in San Valentino Torio, presso la sede Municipale, innanzi a me _____, senza l'intervento dei testimoni per avervi le parti d'accordo tra loro e con il mio consenso rinunziato:

TRA

1) COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO, con sede in San Valentino Torio (SA), in Via G. Matteotti n.13, codice fiscale 00577010655, in quest'atto rappresentato da _____, nato a _____ il _____, per la carica domiciliato presso la Casa Comunale, Responsabile del Servizio _____ Comune di San Valentino Torio giusto Decreto Sindacale, _____ il quale agisce e stipula in forza dei poteri derivati dall'art. 107 T.U. 18 agosto 2000 n. 267 e s.m.i... Lo stesso nel prosieguo del presente atto sarà nominato per brevità Comune - C.F./P.I.: IT 00577010655 ;

E

2) il sig. _____, c.f.: _____, nato a _____ il _____ e residente in _____ alla via _____, in qualità di legale rappresentante p.t. del Soggetto Attuatore con sede legale in _____ alla via _____.

Lo stesso nel prosieguo del presente atto sarà nominato per brevità Soggetto Attuatore;

PREMESSO

- che il Comune di San Valentino Torio è dotato di Piano Urbanistico Comunale (PUC) adottato giuste DGM n. 38 del 30.03.2019 e DDC n. 9 del 15.04.2019 il cui avviso è stato pubblicato sul BURC n. 24 del 06.05.2019, e approvato giusta DCC n. 3 del 15.06.2020 il cui avviso è stato pubblicato sul BURC n. 134 del 29.06.2020;
- che detto PUC individua, all'art.74 delle norme di attuazione, la zona D1 (aree industriali, artigianali, e commerciali esistenti e di integrazione).
- che in detta zona omogenea è consentita l'edificazione mediante intervento edilizio diretto, previo il rilascio del necessario titolo abilitativo;
- che l'art. 74 comma 6 delle Norme tecniche di attuazione del PUC prevede la realizzazione di parcheggi di uso pubblico, il cui continuo uso pubblico va disciplinato con atto di convenzione con questo Ente prescrivendo quanto segue: *"Per gli interventi di cui al comma 4 si attuano con permessi a costruire convenzionato disciplinando le modalità di realizzazione e cessione gratuita degli standard di cui al DM 1444/68 art. 5 comma 1 e 2, in funzione della destinazione pubblica"*.
- che il soggetto attuatore con istanza del _____ Prot. _____ Pratica-SUAP _____ ha richiesto il rilascio di Permesso di costruire in zona omogenea D1 corredata dalla seguente documentazione tecnica:
_____;
- che all'esito dell'istruttoria tecnica il progetto è meritevole di accoglimento, giusta istruttoria prot. n. _____ del _____;
- che il soggetto attuatore in data _____ sulla piattaforma impresa in un giorno ha inviato il progetto per la definizione della cessione degli standard urbanistici per la stipula della convenzione ai sensi dell'art.69 del DLGS 50/2016 e s.m.i.;
- che detto progetto prevede la realizzazione di parcheggi e verde di uso pubblico come da progetto allegato da regolamentare con il presente atto;

- che detto progetto prevede la realizzazione di standard ai sensi dell'art. 5 comma 1 e 2 del DM 1444/68 da cedere gratuitamente al Comune di San Valentino Torio;

tutto quanto innanzi premesso, fra le parti come innanzi costituite, liberamente e senza riserva alcuna

si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1

Valore della premessa

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

ART. 2

Oggetto della presente Convenzione

Oggetto della presente Convenzione Urbanistica è:

- la disciplina dell'uso pubblico dei parcheggi e del verde, come previsto dall'art. 74 comma 6 delle Norme tecniche di attuazione del PUC;
- la realizzazione e cessione degli standard urbanistici ai sensi dell'art. 5 comma 1 e 2 del DM 1444/68 "Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi";

Il Soggetto Attuatore, come in premessa costituito e rappresentato, espressamente e senza alcuna riserva nei confronti del Comune di San Valentino Torio che accetta, si obbliga irrevocabilmente con la sottoscrizione del presente contratto:

- a) a disciplinare l'uso pubblico dei parcheggi privati e del verde, come previsto dall'art. 74 comma 6 delle Norme tecniche di attuazione del PUC;
- b) a realizzare gli standard urbanistici di cui all'art. 5 comma 1 e 2 del DM 1444/68 da cedere gratuitamente al Comune, a proprie cura e spese secondo le procedure previste dalle norme vigenti;

ART.3

Disciplina della realizzazione e cessione degli standard urbanistici

Il Soggetto Attuatore, come in premessa costituito e rappresentato, espressamente e senza alcuna riserva nei confronti del Comune di San Valentino Torio che accetta, si obbliga irrevocabilmente con la sottoscrizione del presente contratto a realizzare e cedere gratuitamente le aree a standard urbanistici ai sensi dell'art. 5 DM 1444/68 comma 1 e 2 entro 60 mesi dalla sottoscrizione della presente e comunque entro il termine di validità del titolo edilizio come da progetto approvato e validato dal Responsabile LLpp del Comune, composto dai seguenti elaborati:

- _____;

Nell'ipotesi di standard ai sensi dell'art. 5 comma 1, (pari al 10% della superficie fondiaria) almeno il 50% di detta superficie va destinata a parcheggio da localizzare lungo gli assi viari principali.

Nell'ipotesi di standard ai sensi dell'art. 5 comma 2, (pari all'80% della superficie lorda di pavimento destinato a commerciale o direzionale) almeno il 50% di detta superficie va destinata a parcheggio e la restante parte a verde da localizzare sempre lungo gli assi viari principali.

ART.4

Verde attrezzato ai sensi dell'art. 5 DM 1444/68 comma 1/comma 2

Il Soggetto attuatore si impegna a provvedere a propria cura e spese alla realizzazione del verde pubblico attrezzato di cui al progetto approvato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune prot. n. _____ del ____ ed allegato agli atti del Titolo autorizzativo, secondo le procedure previste per legge all'atto della realizzazione.

Inoltre si impegna ad installare idonea cartellonistica con la scritta parcheggio pubblico e i rispettivi orari e tempi.

ART.5

Parcheggi Pubblici ai sensi dell'art. 5 DM 1444/68 comma 1/comma 2

Il Soggetto attuatore si impegna a provvedere a propria cura e spese alla realizzazione dei parcheggi pubblici di cui al progetto preliminare, già approvato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune prot. n. _____ del _____ ed allegato agli atti del Titolo Autorizzativo, secondo le procedure previste per leggi all'atto della realizzazione.

ART.6

Opere di Urbanizzazione Standard Urbanistici e allacciamenti

Il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare le opere di urbanizzazione primaria nonché a realizzare gli allacciamenti di tutte le reti da collegarsi ai pubblici servizi esistenti.

Per le opere di urbanizzazione e allacciamenti degli standard di cui al DM 1444/68 il cui importo sia inferiore alla soglia comunitaria trova applicazione il comma 2 bis all'art. 16 del TU Edilizia (DPR 380/2001) così come introdotto dall'art. 45 comma 1 del DL 201/2011 convertito nella L.214/2011 che così dispone: "*Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui [art. 35, comma 1, d.lgs. n. 50 del 2016](#), funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del Titolo Autorizzativo e trova applicazione il D. Lgs. 50/2016.*"

Ove l'importo delle opere di urbanizzazione da eseguire fosse di rilevanza comunitaria resta fermo quanto disposto dall'art.32, co.1, lettera g del Codice dei Contratti Pubblici, con l'indizione della gara, in procedura aperta o ristretta, sulla base di un progetto preliminare che l'Ente può richiedere al titolare del Titolo, con possibilità da parte dello stesso di svolgere funzione di stazione appaltante.

In questo caso, configurandosi la realizzazione delle opere di urbanizzazione come appalto di lavori pubblici, le ditte esecutrici dei lavori devono possedere i requisiti secondo la normativa vigente per la realizzazione di lavori pubblici in relazione all'importo delle opere da eseguire secondo quanto previsto dalla normativa sui lavori pubblici.

Il soggetto Attuatore dell'intervento dovrà attestare in maniera idonea l'avvenuto espletamento di cui sopra, ad affidamento concluso, con dichiarazione ai sensi del DPR n.445/2000 di avvenuta esecuzione della procedura, accompagnata da idonea documentazione illustrativa della stessa.

Tutte le opere di urbanizzazione primaria saranno cedute al Comune senza corrispettivo.

ART.7

Collaudi

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dello standard urbanistico di cui ai precedenti art. 4 e 5, la Direzione dei Lavori dovrà essere affidata dal Soggetto Attuatore ad un professionista abilitato il cui nominativo dovrà essere comunicato al Comune prima dell'inizio dei lavori unitamente a quello della ditta o delle ditte esecutrici.

Il Comune individuerà secondo le vigenti norme uno o più professionisti incaricati del collaudo in corso d'opera e finale.

Le opere verranno collaudate entro sessanta giorni dalla ultimazione dei lavori, previa esibizione di tutta la documentazione utile al collaudatore amministrativo, così come previsto dalla normativa.

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

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

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

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

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

ART.8

Tempi di attuazione

I tempi di realizzazione degli interventi pubblici e di quelli privati sono strettamente connessi e, pertanto quelli di realizzazione degli interventi pubblici dovranno coincidere o essere inferiori a quelli fissati dai rispettivi titoli abilitanti per gli edifici privati.

Il Soggetto attuatore potrà produrre le richieste per il rilascio dei titoli abilitanti per gli interventi privati solo dopo aver prodotto quelle per gli interventi pubblici.

A tal fine il Soggetto attuatore allegnerà alla Convenzione Urbanistica il cronoprogramma di entrambi gli interventi.

Nel cronoprogramma degli interventi, i lavori per la realizzazione degli interventi privati e delle relative opere di urbanizzazione primaria di cui ai precedenti art. 4 e 5, che dovranno comunque essere coordinati, potranno essere articolati temporalmente per lotti funzionali.

Si stabilisce fin da ora che la SCIA di agibilità dei singoli edifici privati potrà essere presentata e produrrà i suoi effetti solo dopo il formale trasferimento delle opere relative agli interventi pubblici connessi, previsti nella presente convenzione e articolati anche per lotti funzionali come previsto nel cronoprogramma dei lavori.

ART.9

Termini massimi di esecuzione e cessione

Il Soggetto attuatore, fermo restando il rispetto dei termini per l'esecuzione di cui al precedente art.8 assume altresì la obbligazione di completare e rendere agibili le opere di urbanizzazione di cui ai precedenti art. 4 e 5 con relativa cessione e consegna, nel termine massimo di cinque anni a decorrere dalla data di stipula della presente convenzione.

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

Art.10

Trasferimento delle aree ed adesione alla convenzione

Il Soggetto Attuatore si obbliga ad inserire in ogni eventuale atto di trasferimento totale o parziale di immobili oggetto della presente Convenzione Urbanistica, nonché di costituzione di diritti in favore di terzi, le clausole seguenti, da riportare nella nota di trascrizione inviando poi al Comune di San Valentino Torio 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 San Valentino Torio in data _____ e trascritta il _____, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali, dando atto che la stessa convenzione è relativa all'attuazione dell'intervento di un rilascio del titolo unico autorizzativo del Comune".

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

ART.11

Inadempienze

Nella Convenzione Urbanistica sarà previsto quanto segue in relazione alle eventuali inadempienze del Soggetto Attuatore:

“In caso di inadempienza da parte del Soggetto Attuatore ad una qualsiasi delle clausole della presente Convenzione Urbanistica, 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.

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

Resta comunque subordinato la SCIA di agibilità alla perfetta adempienza di tutti gli obblighi di cui alla presente convenzione.”

ART.12 Garanzie

A garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti, in sede di stipula della Convenzione Urbanistica il Soggetto Attuatore presterà al Comune ed in suo favore fideiussione recante n. _____ rilasciata da primaria compagnia o istituto di credito a tanto autorizzato, per l’importo corrispondente al costo delle opere e del suolo destinate a standard ai sensi del DM 1444/68, art. 5 commi 1 e 2, di cui ai precedenti artt. 4 e 5;

La polizza fideiussoria è condizione essenziale per la stipula della convenzione.

Le polizze fideiussorie per considerarsi idonee dovranno essere emesse da un Istituto Assicurativo o bancario incluso nell’elenco di quegli istituti autorizzati a prestare polizza fideiussoria a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri Enti pubblici, di cui al Decreto Ministeriale 18.3.83 e successive modifiche ed integrazioni, e dovranno, inoltre, contenere le seguenti clausole:

- 1) l’esclusione da parte del fideiussore di godere del beneficio della preventiva escussione dell’obbligato ai sensi dell’art.1944 C.C. e la rinuncia all’eccezione di cui all’art.1957 comma 2 del C.C.;
- 2) l’operatività della garanzia e l’obbligo dell’istituto fideiussore a pagare l’importo dovuto entro il termine massimo di giorni 15 (quindici) dal ricevimento della semplice richiesta scritta del Comune;
- 3) la fideiussione avrà validità legale per tutto il periodo di vigenza della convenzione, e non potrà 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 convenzione stessa. In caso di maggior durata e, comunque, fino a quando il soggetto attuatore non presenti l’attestazione suddetta, lo stesso 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. L’importo della fideiussione può essere ridotto proporzionalmente agli obblighi adempiuti;
- 4) la dichiarazione notarile (che riporti numero della polizza e data di sottoscrizione) del procuratore della società assicuratrice che sottoscriverà la polizza stessa, circa il possesso della qualifica e poteri di firma ad impegnare la predetta società assicuratrice per il rilascio di polizze fideiussorie di importo pari o superiore all’importo garantito.

ART.13 Spese e obblighi ulteriori

Le spese comunque derivanti per rogiti registrazioni e quanto altro, nessuna esclusa, saranno a carico del soggetto attuatore.

Cedono a carico del Soggetto Attuatore tutti gli adempimenti e oneri inerenti la predisposizione e l’approvazione degli atti catastali di individuazione del lotto o dei lotti fondiari.

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

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

ART.14

Effetti della Convenzione

La presente Convenzione vincola il Soggetto Attuatore fin dal momento della sua sottoscrizione per accettazione.

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

Il Comune

Il Soggetto Attuatore

L'Ufficiale Rogante

Le parti dichiarano, ai sensi e per gli effetti dell'art.1341 cc. di approvare espressamente le disposizioni contenute nei precedenti articoli 9, 10,11, 12, 13, 14 e 15.

Il Comune

Il Soggetto Attuatore

L'Ufficiale Rogante