

COMUNE DI CASTEL MORRONE
SCHEMA DI CONVENZIONE TIPO
PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

regolante i rapporti tra Comune e soggetto attuatore per l'esecuzione di un Permesso di Costruire Convenzionato, di seguito denominato PCC,

L'anno duemiladiciannove i, il giorno _____ del mese di _____ avanti a me ufficiale rogante, dott. _____ si sono costituiti i sigg.ri:

- _____, nella persona del legale rappresentante _____, con sede in Via _____ n. _____ a _____, cod. fisc./partita iva _____, proprietaria/o dell'area censita al Catasto del Comune di Castel Morrone al foglio _____ mappale _____ di ha. _____ ;
- _____, nella persona del legale rappresentante _____, con sede in Via _____ n. _____ a _____, cod. fisc./partita iva _____, proprietaria/o dell'area censita al Catasto del Comune di Castel Morrone al foglio _____ mappale _____ di ha. _____ ;
- _____, nella persona del legale rappresentante _____, con sede in Via _____ n. _____ a _____, cod. fisc./partita iva _____, proprietaria/o dell'area censita al Catasto del Comune di Castel Morrone al foglio _____ mappale _____ di ha. _____ ;
- _____
- di seguito definiti come Proprietà;
- _____
- e
- Arch. Carlo Raucci il quale interviene nella sua qualità di Responsabile dell'Area Urbanistica del Comune di Castel Morrone , in conformità all'art. 107 e 109 del d. lgs n. 267/18.8.2000;
- _____
- _____
- VISTI
- Il Piano Regolatore Generale approvato CON DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA DI CASERTA n.151 /Urb. DEL 19/07/1999, MUNITO DEL VISTO DI CONFORMITA' DELLA R.C. -SETTORE URBANISTICA- n.14952 DEL 14/10/1999 E PUBBLICATO SUL BURC IN DATA 06/12/1999 ...
- Lo schema di convenzione e approvato, ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. 380/2001 ,e delle N.A. del PRG con delibera del C.C. n. _____ del _____;

PREMESSO

1. che il soggetto/i attuatore/i _____ ha/hanno in proprietà un'area sita nel Comune di Castel Morrone in via _____, della superficie complessiva di mq _____, area meglio individuata al Catasto del Comune di Castel Morrone , Sez _____, FG. _____ Mapp. _____.

2. che tale area è inclusa nella zona _____ del Piano Regolatore Generale approvato CON DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA DI CASERTA n.151 /Urb. DEL 19/07/1999, MUNITO DEL VISTO DI CONFORMITA' DELLA R.C. -SETTORE URBANISTICA-n.14952 DEL 14/10/1999 E PUBBLICATO SUL BURC IN DATA 06/12/1999 , per la quale il PRG richiede che l'utilizzo a scopo edificatorio sia subordinato all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo esteso all'intero comparto edificatorio;
3. che in data _____ è stato presentato al Protocollo del Comune la Richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato relativo al lotto/i da costruire e alle opere di urbanizzazione con relativo schema di convenzione, sul modello approvato dalla Delibera di Consiglio Comunale n. ____ del _____, e computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;
(nel caso di comparto suddivisibile in piu' stralci funzionali d'attuazione)
e uno schema urbanistico d'insieme con indicazione degli indici urbanistici ed edilizi, gli standard urbanistici, la suddivisione dell'ambito in stralci funzionali e lo schema di convenzione;
4. che in forza dei disposti di legge ed in particolare del D.P.R. 380/2001 e delle Norme di Attuazioni del PRG, l'attuazione dell'intervento è subordinata alla stipula di una convenzione atta a disciplinare i rapporti tra Comune e concessionario-soggetto attuatore;
5. _____;
6. _____;

Visti:

- 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 D.Lgs. n. 163 del 12.4.2006 come modificato dal D.Lgs 152 dell'11.9.2008
- 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 come modificata dalla legge n. 15 del 11/02/2005;
- DL 13 maggio 2011 n. 70, convertito con Legge 12/07/2011 n. 106
- lo Statuto del Comune di Castel Morrone ;
- il progetto di Permesso di Costruire Convenzionato costituito dagli elaborati a seguito elencati, nella loro versione definitiva, e che si intendono automaticamente aggiornati a seguito dell'approvazione di successive varianti approvate dall'Amministrazione Comunale anche quando non venga variata la presente convenzione, nel caso in cui non siano modificati né la zonizzazione né i parametri urbanistici ed edilizi:

Tav, _____

Tav, _____

Tav, _____

- La relazione-proposta istruttoria del Responsabile dell'Area Urbanistica, materialmente allegata alla presente;
- _____
- _____

Tutto ciò premesso, considerato, descritto e da valere come parte integrante del presente atto, le parti come sopra specificate

STIPULANO

la presente convenzione da trascriversi a cura del (soggetto/i attuatore/i) quale presupposto per il rilascio del permesso/i di costruire per le opere di urbanizzazione e del/i permessi di costruire per i successivi interventi edilizi.

ART. 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1.1 Le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

ART. 2 - OBBLIGHI GENERALI

2.1 La Proprietà s'impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che la presente Convenzione è da considerarsi per lei vincolante ed irrevocabile dal momento del deposito al Protocollo comunale, sotto forma di proposta e fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune, mentre è vincolante per il Comune dalla data di stipulazione per atto pubblico.

2.2 Per quanto non previsto dalle clausole della presente Convenzione, integrate dagli elaborati di progetto di cui al successivo art. 13, varranno le leggi, i regolamenti e lo strumento urbanistico generale vigenti al momento di ogni specifica determinazione.

2.3 Le Parti danno atto che il Dirigente comunale delegato alla cura ed alla sottoscrizione della presente Convenzione è autorizzato ad apportarne al testo tutti i perfezionamenti necessari al completamento delle formalità per la relativa stipula, nel pieno rispetto delle leggi vigenti che regolano la materia.

ART. 3 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

3.1 La presente Convenzione ha per oggetto la definizione dei rapporti contrattuali tra il Comune e la Proprietà.

3.2 La Proprietà è obbligata in solido per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, 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 dalla Proprietà 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. La Proprietà 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.

3.3 In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dalla Proprietà 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

4.1 Il progetto convenzionato interessa un immobile avente superficie fondiaria/territoriale totale di mq ... circa. Le indicazioni di progetto devono intendersi definitivamente fissate e non modificabili per quanto riguarda:

- la destinazione d'uso ... ;
- la volumetria massima edificabile, pari a mc. ... ;
- 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;
-

4.2 Devono intendersi indicazioni modificabili, con semplice Variante al PCC originario e nel rispetto delle norme di PRG e di Regolamento edilizio vigenti:

- la forma degli edifici e delle aree di pertinenza privata;
- la composizione architettonica dei fabbricati e la geometria delle aperture di facciata e delle coperture;
- i materiali di finitura;
- il numero e la dimensione degli accessi carrai e pedonali;
- ... ;
- ... ;
- tutto quanto non espressamente riportato al precedente punto 1.

ART. 5 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

5.1 Dopo la sottoscrizione in forma pubblica della presente Convenzione, la Proprietà potrà ritirare il Permesso di costruire e dare inizio ai lavori.

5.2 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 ed alla Parte II Titolo I capo IV della LR 12/2005, con le modalità e nella misura previste dalla presente Convenzione e dalla legislazione vigente.

ART. 6 - CARICO URBANISTICO

6.1 Il progetto approvato prevede le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza: SLP mq ... , volume mc ... ;
- produttivo: SLP mq ... ;
- terziario-commerciale: SLP mq

6.2 L'intervento produce di conseguenza un fabbisogno di servizi pubblici o di uso pubblico complessivamente pari a mq ... , così determinato:

- residenza: mc ... : $150 \text{ mc/abitannte} = \text{abitanti } \dots \times 18 \text{ mq/abitannte} = \text{mq } \dots$;
- produttivo: SLP mq ... x 20% = mq ... ;
- terziario-direzionale-commerciale: SLP mq ... x 100% = mq ... ;
- piste ciclabili: abitanti ... x 9 m/abitannte = m

6.3 Il progetto di PCC convenzionato individua aree per servizi pubblici complessivamente pari a mq. ... , così ripartite:

- parcheggi: mq ... ;
- verde pubblico: mq ... ,
- aree per attrezzature d'interesse comune: mq ... ;
- piste ciclabili: m ... ;
-

(oppure)

Il progetto, in relazione alla conformazione/dimensione del lotto d'intervento non individua aree per servizi pubblici o di uso pubblico.

- 6.4** Si dà atto che le aree messe a disposizione dalla Proprietà per servizi pubblici o di uso pubblico sono dimensionate (o eccedono) in base ai disposti dell'art. delle Norme tecniche di attuazione ed assolvono integralmente il relativo fabbisogno.

(oppure)

Le aree per servizi pubblici o di uso pubblico messe a disposizione della Proprietà non assolvono integralmente il disposto dell'art. delle Norme tecniche di attuazione del PRG. Ne consegue che il Comune acconsente la monetizzazione della seguente quantità di aree:

- dotazione minima di PRG: mq ... ;
- aree per servizi di progetto: mq ... ;
- aree da monetizzare: mq

L'importo di monetizzazione unitario è stabilito in €/mq La Proprietà s'impegna a versare l'importo complessivo di monetizzazione - determinato in : €/mq ... x mq ... = € ... - contestualmente alla sottoscrizione della presente Convenzione.

ART. 7 - CESSIONE DELLE AREE

- 7.1** La Proprietà s'impegna a cedere gratuitamente - contestualmente alla sottoscrizione della presente Convenzione - l'area/e destinata/e a servizi pubblici ed in particolare a:

- a) ... ;
- b)

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

- 7.2** La superficie reale dell'area risulta pari a mq ... circa; l'area è individuata in Catasto ... con i mappali ... , della superficie catastale di mq

- 7.3** L'area è ceduta libera da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non (salvo quelle per ... note alle Parti), da usufrutti ed usi, da oneri gravanti e vincoli di ogni specie.

- 7.4** La Proprietà 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.

- 7.5** La Proprietà 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 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA/SECONDARIA

- 8.1** In attuazione del Permesso di costruire citato alla Premessa F), la proprietà si obbliga a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria/secondaria:

- a) ... ;
- b) ... ;
- c)

Le opere sono illustrate dalla tav. ... , costituiva del PCC citato.

- 8.2** Il costo per la realizzazione delle opere sopradescritte, quantificato con il Computo metrico estimativo allegato al Permesso di costruire, è pari a € ... (con riferimento ai prezzi del Listino OO.PP. della Regione Campania in vigore).
- 8.3** Il costo delle opere viene scomputato da quanto dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione primaria/secondaria dalla Proprietà, in discendenza del Provvedimento abilitativo richiamato.
La Proprietà s'impegna a versare - secondo le modalità di legge - la differenza tra gli oneri di urbanizzazione vigenti al momento della sottoscrizione della presente Convenzione ed il costo delle opere da eseguire, quale risulta dal Computo richiamato.

(oppure)

La Proprietà assume a proprio carico il maggior costo delle opere di urbanizzazione primaria/secondaria, rispetto all'importo di Computo metrico come sopra riportato, rinunciando espressamente nello specifico ad ogni rivalsa nei confronti del Comune.

ART. 9 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

- 9.1** Le opere di urbanizzazione primaria di progetto, essendo d'importo inferiore alla soglia di cui all'art. 28 - comma 1 - lett. c) del DLgs 163/2006 e successive modifiche ed integrazioni (Codice dei Contratti), sono eseguite direttamente dalla Proprietà, a proprie cure e spese; la stessa assume a proprio totale carico anche gli oneri della progettazione definitiva ed esecutiva, della direzione lavori e della sicurezza e quant'altro non previsto nella presente Convenzione.
- 9.2** Le suddette opere saranno realizzate, a perfetta regola d'arte e nel pieno rispetto delle norme vigenti in materia, tramite imprese idonee aventi tutti i requisiti di legge, scelte dalla Proprietà senza ricorso alle procedure ad evidenza pubblica di cui al DLgs 163/2006.
- 9.3** La Proprietà s'impegna a realizzare le opere di urbanizzazione, assicurando la completa e corretta realizzazione a regola d'arte e funzionalità delle stesse, secondo il dimensionamento, la configurazione fisica, i materiali, le modalità esecutive e le prescrizioni concordati con il Comune.
- 9.4** La Proprietà assume ogni responsabilità - diretta e indiretta - per la corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione sia nei confronti del Comune, sia nei confronti dei terzi. Il Comune resta pertanto estraneo all'attività ed ai rapporti giuridici e di fatto posti in essere a qualunque titolo dalla Proprietà per l'esecuzione delle opere stesse.
- 9.5** Il Comune è comunque titolare di un potere di vigilanza, in relazione all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione e pertanto potrà, nell'esercizio di tale potere: richiedere informazioni al soggetto attuatore in ogni fase del procedimento; effettuare ispezioni ed accessi ai luoghi ed ai documenti e qualsivoglia atto idoneo al corretto esercizio della sua facoltà di vigilanza, con oneri a carico della Proprietà.
- 9.6** La Proprietà s'impegna a realizzare le opere di urbanizzazione contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, fermo restando che la Dichiarazione di fine lavori relativa alle prime dovrà essere depositata prima o contestualmente a quella relativa al secondo. L'agibilità dell'intervento edilizio verrà in ogni caso rilasciata/attestata solo successivamente al collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione di cui al successivo art. 11.
- 9.7** La Proprietà autorizza sin d'ora il Comune a sostituirla nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, qualora le stesse venissero eseguite difformemente dalle prescrizioni di PCC, non a regola d'arte, non contemporaneamente al sorgere delle costruzioni o non entro il termine stabilito dal relativo provvedimento abilitativo.
La facoltà del Comune di sostituirsi alla proprietà può essere esercitata previa messa in mora - per un

tempo non inferiore a 90 giorni - con lettera raccomandata od altra procedura di legge.

Nel caso, la Proprietà s'impegna a corrispondere anticipatamente al Comune l'importo previsto per i singoli lavori e prestazioni ed autorizza il Comune a rivalersi sulle garanzie prestate per l'assolvimento degli obblighi convenzionali.

Con la sostituzione di cui sopra, la Proprietà solleva il Comune da qualsiasi obbligo verso terzi appaltatori.

ART. 10 - DISPONIBILITÀ DELLE AREE DESTINATE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

10.1 La disponibilità delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione permane in carico alla Proprietà fino alla consegna delle opere al Comune, da effettuarsi dopo l'approvazione del collaudo.

10.2 Fino alla consegna - o comunque fino al termine di cui al successivo art. 11.4 - le spese di gestione, pulizia, consumi e manutenzione delle aree, opere ed attrezzature resteranno ad esclusivo e totale carico della Proprietà, 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.11 - COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

11.1 Tutte le opere di urbanizzazione realizzate dovranno essere sottoposte a collaudo tecnico, amministrativo e contabile.

Il collaudo dovrà accertare: la regolarità e la conformità delle opere rispetto al Permesso di costruire; la rispondenza alle normative edilizie ed urbanistiche vigenti; la corrispondenza del costo delle opere eseguite agli importi previsti dal Computo metrico estimativo approvato con il rilascio del PCC.

11.2 Il collaudo dovrà svolgersi sia in corso d'opera, che alla relativa ultimazione delle opere. Il Collaudatore sarà nominato dal Comune e sarà incaricato dalla Proprietà, con la quale verrà regolato il rapporto per la prestazione professionale.

Il collaudo dovrà essere redatto entro 60 giorni dalla data di deposito in Comune della Dichiarazione di fine lavori. In caso d'irregolarità o difetti nella realizzazione delle opere, il Collaudatore indicherà il termine per porvi rimedio.

11.3 La Proprietà s'impegna a consegnare al Collaudatore, entro la data fissata per la visita di collaudo: i certificati di conformità e di regolare esecuzione; i collaudi di tutti gli impianti tecnici realizzati; i disegni esecutivi e as-built di tutte le opere realizzate; gli atti amministrativi e quant'altro il Collaudatore riterrà necessario per l'espletamento dei suoi compiti.

È a carico della Proprietà, oltre alle spese tecniche, ogni altro onere relativo alle operazioni di collaudo.

11.4 Qualora il Comune non provveda ad approvare il collaudo finale entro 60 giorni dall'emissione del Certificato di collaudo favorevole delle opere realizzate, il collaudo s'intende reso in senso favorevole.

ART. 12 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

12.1 A garanzia degli obblighi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione descritte al precedente art. 8, la Proprietà 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.

12.2 La garanzia non potrà essere estinta se non previo favorevole collaudo di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso.

12.3 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.

Il Comune potrà altresì rivalersi su detta garanzia, senza alcuna riserva, a seguito di accertato inadempimento della Proprietà riguardo ai danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a sua cura, di cui all'art. 10.2.

12.4 Tutte le garanzie sono prestate con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944 - secondo comma - del Codice civile.

In ogni caso la Proprietà è obbligata anche con i suoi garanti. Le garanzie sono operative e soggette ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

ART. 13 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

13.1 Il progetto di ... , redatto in conformità alle norme di legge da ... iscritto all'Ordine ... della Provincia di ... al n. ... , è costituito dai seguenti elaborati:

- ...
- ...
- ...
- ...

13.2 Il progetto costituisce parte integrante e sostanziale della presente Convenzione, ancorché non fisicamente allegato.

ART. 14 - VALIDITÀ DELLA CONVENZIONE

14.1 La presente Convenzione ha validità di ... anni, decorrenti dalla data d'emissione dell'Avviso di avvenuta emanazione del Permesso di costruire convenzionato indicato alla precedente premessa F).

ART. 15 - SPESE

15.1 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 della Proprietà.

ART. 16 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

16.1 La Proprietà rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente Convenzione.

16.2 La Proprietà 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.

La Proprietà

P.II COMUNE DI CASTEL MORRONE

Arch. Carlo Raucci

Nota : la convenzione riporterà i soli articoli specifici, pertanto dalle specifiche convenzioni saranno cassati gli artt. Riportati dalla presente "convenzione tipo", superflui e/o ininfluenti.