

Comune di Arienzo

Provincia di Caserta

Contratto Rep. n. 3/2022

Convenzione di disciplina dei rapporti tra il Comune di Arienzo e le Sigg.re BATTISEGOLA ORNELLA e NUZZO MARIA GRAZIA, quali soggetti attuatori del Piano Urbanistico Attuativo consistente nella realizzazione di un complesso edilizio-residenziale denominato "GARDEN PARK" nell'area sita in Arienzo alla località Via Cappella, coincidente con il Comparto PUC ricadente nella zona 3C2

L'anno **duemilaventidue**, il giorno **dodici** del mese di **maggio** presso la Residenza Comunale, nell'Ufficio di Segreteria, avanti a me dott.ssa Emanuela CRISCI, Segretario del Comune, autorizzato a rogare gli atti in forma pubblica amministrativa nell'interesse del Comune, senza l'assistenza di testimoni, per avervi i signori intervenuti, d'accordo fra loro e con il mio consenso espressamente dichiarato di rinunciarvi, sono personalmente comparsi: =====

- il Sig. **Ing. Francesco PERRETTA**, nato a Formia (LT) il 14/06/1976 il quale interviene nella sua qualità di Responsabile del SETTORE III – UNIFICATO (UFFICIO TECNICO – URBANISTICA ED EDILIZIA PUBBLICA E PRIVATA) e del procedimento del Comune di Arienzo, CODICE FISCALE 80007270616 autorizzato alla stipula ed alla sottoscrizione dei contratti in virtù del disposto di cui all'art. 107, comma 3, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, domiciliato per la carica presso la sede dello stesso Ente in Arienzo alla Piazza Sant'Agostino,4 (in seguito denominato per brevità "Comune") da una parte; =====

===== **E** =====

- la **Sig.ra Ornella BATTISEGOLA**, nata a Caserta (CE) il 15/07/1966, residente

in Arienzo al Viale Sant'Alfonso n. 3, identificata con carta di identità n.

AV3419754 rilasciata dal Comune di Arienzo (CE) il 21/10/2014, COD. FISCALE

BTT RLL 66L55 B963N, la quale interviene nella sua qualità di comproprietaria

con la Sig.ra Maria Grazia Nuzzo, di seguito generalizzata, di un lotto di terreno di

superficie totale pari a mq 8.698 sito in Arienzo alla località Via Cappella,

individuato al foglio 7 e costituito dalle particelle 554, 454, 5325, 453, 5339, 5340,

5623 e 5621, la cui consistenza sarà successivamente dettagliata. Detta area è

classificata nel PUC vigente come "Zona residenziale di espansione" individuata

con "ZONA 3C2" soggetta a "Piano Urbanistico Attuativo" con valore di Piano di

Lottizzazione Convenzionata, rientra nel COMPARTO "A"; =====

- la **Sig.ra Maria Grazia NUZZO**, nata ad Arienzo (CE) il 24/11/1958, residente

in Arienzo alla Via Pizzola n. 5, identificata con carta di identità n. AU0986163

rilasciata dal Comune di Arienzo (CE) il 12/04/2013, COD. FISCALE NZZ MGR

58S64 A403U, la quale interviene nella sua qualità di comproprietaria con la

succitata Sig. Ornella Battisegola, del lotto di terreno di superficie totale pari a mq

8.698 sito in Arienzo alla località Via Cappella, sopra descritto dall'altra parte,

denominate per brevità "Soggetto attuatore". =====

I nominati costituiti, della cui identità io Segretario rogante sono personalmente

certo, rinunziano espressamente, spontaneamente e con il mio consenso, alla

assistenza dei testimoni come ne hanno facoltà per l'art. 48 della legge notarile.

PREMESSO: =====

- che i Soggetti attuatori dichiarano di essersi costituiti con le modalità e finalità

contenute negli atti richiamati in epigrafe, nel rispetto delle condizioni previste dalla

vigente normativa regionale; =====

- che detta circostanza è comprovata dalla dichiarazione riportata nella Relazione

Tecnica, agli dell'Ufficio Tecnico comunale; =====

- che detto raffronto evidenzia che il Soggetto attuatore rappresenta, in virtù

dell'elenco dei titoli di proprietà, previamente esibiti e verificati dall' Ufficiale

rogante, vantati dai consorziati una quota pari al 100% del complessivo valore

imponibile, accertato ai fini dell'imposta comunale, degli immobili ricadenti nel

comparto, percentuale maggiore (o pari) a quella prevista dall'art. 27 della L.R.

16/2004; =====

- che i predetti immobili rappresentano anche il 100 % delle quote edificatorie

complessive attribuite al comparto dagli indici di trasformazione edilizia previsti dal

PUC e dal PUA, percentuale maggiore a quella prevista dall'art. 34 della L.R.C.

16/2004; =====

- che, pertanto, i Soggetti attuatori, anche considerato che il presente PUA prevede

un comparto attuativo di superficie maggiore di mq. 8.000, nella zona 3C2 del PUC,

è abilitato a procedere all'attuazione del comparto; =====

- che gli immobili rappresentati dal soggetto attuatore hanno una superficie

territoriale del comparto edificatorio di 8.698 mq., riportata in Catasto Terreni di

Arienzo infra la maggiore consistenza con i seguenti dati: =====

Fo.7 P.IIa 554 Qualità Sem. Arb. Sup. Cat.Mq. 1719 Sup. Zona 3C2 mq 1564

Fo.7 P.IIa 454 Qualità Sem. Arb. Sup. Cat.Mq. 1765 Sup. Zona 3C2 mq 1610

Fo.7 P.IIa 5325 Qualità Sem. Arb. Sup. Cat.Mq. 680 Sup. Zona 3C2 mq 555

Fo.7 P.IIa 453 Qualità Sem. Arb. Sup. Cat.Mq. 1700 Sup. Zona 3C2 mq 1700

Fo.7 P.IIa 5339 Qualità Sem. Arb. Sup. Cat. Mq. 2998 Sup. Zona 3C2 mq 2998

Fo.7 P.IIa 5340 Qualità Sem. Arb. Sup. Cat.Mq. 150 Sup. Zona 3C2 mq 150

Fo.7 P.IIa 5623 Qualità Sem. Arb. Sup. Cat.Mq. 33 Sup. Zona 3C2 mq 33

Fo.7 P.IIa 5621 Qualità Sem. Arb. Sup. Cat.Mq. 88 Sup. Zona 3C2 mq 88

Totale superficie del comparto mq. 8698.=====

- che la Giunta comunale con deliberazione n. 95 del 01/07/2021 ha adottato il Piano Urbanistico Attuativo ai sensi dell'art. 10 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio del 4 agosto 2011, n. 5 emanato dal Presidente della Giunta regionale; =====

- che la Giunta comunale con deliberazione n. 134 del 24/11/2021 ha approvato il Piano Urbanistico Attuativo denominato "GARDEN PARK" facente parte del surrichiamato Comparto, costituito dai seguenti elaborati grafici e descrittivi, custoditi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Arienzo, che le parti dichiarano di conoscere e di accettare integralmente senza riserva: =====

ELABORATI GRAFICI: =====

- Tavola n.1: STATO DI FATTO: Individuazione comparto su stralcio PUC, su stralcio catastale e su stralcio aerofotogrammetrico - Planimetria quotata; - Planimetria dei vincoli; =====

- Tavola n. 2: STATO DI FATTO: Documentazione fotografica; =====

- Tavola n. 3: STATO DI PROGETTO: Planimetria lotti - Particolari parcheggi e area a verde - Piante Prospetti e Sezioni villetta tipo; =====

- Tavola n. 4: STATO DI PROGETTO: Inquadramento in lotto - Planimetrie tipologia abitazioni; =====

- Tavola n. 5: STATO DI PROGETTO: Rete Telecom; =====

- Tavola n. 6: STATO DI PROGETTO: Rete Illuminazione Pubblica; =====

- Tavola n. 7: STATO DI PROGETTO: Rete Enel; =====

- Tavola n.8: STATO DI PROGETTO: Rete Idrica; =====

- Tavola n.9: STATO DI PROGETTO: Rete Fognaria e particolari; =====

- Tavola n.10: STATO DI PROGETTO: Rete Gas; =====

ALLEGATI: =====

- Allegato n. 1: Relazione tecnico-illustrativa; =====

- Allegato n. 2: Stralcio P.U.C. ed N.T.A. - Dimostrazione conformità del PUA al PUC; =====

- Allegato n. 3: Schema di Convenzione Urbanistica;=====

- Allegato n. 4: Calcolo oneri di urbanizzazione - Computo metrico delle opere di urbanizzazione; =====

- Allegato n. 5: Atti di proprietà; =====

- Allegato n. 6: Estratti di mappa e visure catastali; =====

- Allegato n. 7: Parametri urbanistici e Norme Tecniche di Attuazione del PUA;

- Allegato n. 8: Relazione idraulica; =====

- Allegato n. 9 : Relazione geologica; =====

- Allegato n. 10: Fascicolo allegati alla relazione geologica. =====

- 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 adeguata notizia; =====

- che è stato garantito il rispetto degli strumenti di partecipazione procedimentale stabiliti dalla normativa vigente; =====

- che la Giunta Municipale con delibera n. 134 del 24.11.2021 ha approvato il PUA dando espressamente atto della sua conformità al PUC in conformità alla normativa nazionale e regionale vigente in materia; =====

- che il PUA approvato è stato pubblicato sul bollettino ufficiale della regione Campania n. 114 del 13.12.2021 ai sensi dell'art. 10 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio del 4 agosto 2011, n. 5 ed è entrato in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione; =====

- che il PUA, non comportando la modifica degli Atti di Programmazione degli interventi, non ha necessitate della relativa approvazione da parte del Consiglio comunale sulla base del disposto dell'art. 27, co.7, Legge regionale n. 16/2004.

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 uno con gli atti in essa richiamati, forma parte integrante e sostanziale del presente contratto. =====

Inoltre, per l'affidamento e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione, si intende richiamato quanto previsto dal vigente Regolamento Comunale per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione. =====

ART. 2 =====

Oggetto della convenzione =====

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

a) ad attuare gli interventi di trasformazione edilizia previsti dal PUA, in

conformità ai diritti edificatori e destinazioni d'uso previsti; =====

b) a corrispondere il contributo dovuto ex art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, salvo la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria a scomputo parziale e/o totale, secondo quanto disposto e descritto nella presente Convenzione; =====

c) a realizzare a suo totale onere e spese le opere di urbanizzazione, salvo quanto disposto e descritto nella presente Convenzione, e gli allacciamenti alle reti infrastrutturali (idrica, fognaria, del gas, elettrica, telefonica); =====

d) a cedere gratuitamente al Comune di Arienzo la proprietà le aree da destinare a pubblici servizi, come indicate dal PUA, con le modalità meglio di seguito specificate. =====

ART. 3 =====

Destinazione urbanistica e norme edilizie =====

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

Area comparto mq. 8.698

Area Lotti mq. 6.560

Area parcheggi privati mq. 161

Area da cedere al Comune mq 1.977 così suddivisa:

Viabilità mq. 950

Area a verde Pubblico mq. 708

Area parcheggi pubblici mq. 319

DATI COMPARTO DI PROGETTO: =====

Superficie comparto = 8698,00 mc

It = 0,50 mc/mq

Volume massimo realizzabile = 4349,00 mc

Superficie coperta max= 2609,40 mq

DATI NUOVA EDIFICAZIONE:

Numero villette = 12

Villetta tipo superficie coperta = 116,90 mq

Altezza urbanistica villetta tipo = 3.10 mt

Altezza fuori terra villetta tipo = 7.10 mt

Volume urbanistico villetta tipo= 362,39 mc

Volume totale villetta tipo = 1040,41 mc

Numero piano fuori terra = 2

Volume urbanistico di progetto= 4.348,68 mc

Superficie coperta di progetto = 1.402,80 mq

ART. 4 =====

Norme e vincoli edilizi =====

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

approvato. I titoli abilitanti (P.d.C., S.C.I.A., C.I.L.A. Provvedimento Unico)

seguiranno le ordinarie disposizioni vigenti in materia e dovranno, inoltre, rispettare

le norme che disciplinano i tempi ed i termini di attuazione contenuti nei successivi

articoli. =====

Le destinazioni funzionali che il PUA imprime agli edifici ed immobili privati non

potranno essere mutate per almeno dieci anni decorrenti dalla data di rilascio dei

relativi certificati di agibilità, stabilendo espressamente che i mutamenti di

destinazione funzionale non autorizzati comporteranno l'applicazione delle sanzioni

di cui agli artt. 31 e seguenti del D.P.R. n. 380/2001. =====

ART. 5 =====

Rete stradale =====

Il Soggetto attuatore si impegna a provvedere, a propria cura e spese, alla realizzazione della rete stradale prevista nel PUA, di cui al progetto preliminare, redatto a sue spese, approvato dal Comune ed agli atti del PUA. =====

ART. 6 =====

Impianti per l'acqua potabile =====

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 preliminare approvato dal Comune ed agli atti del PUA. =====

ART. 7 =====

Impianti fognari =====

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, di cui al progetto preliminare, redatto a sue spese, approvato dal Comune ed agli atti del PUA. =====

ART. 8 =====

Impianti del gas =====

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

ART. 9 =====

Impianti di energia elettrica e pubblica illuminazione =====

Il Soggetto attuatore si impegna a provvedere, a propria cura e spese, alla realizzazione della rete elettrica di cui al progetto preliminare, redatto a sue spese, approvato dal Comune ed agli atti del PUA. =====

Il Soggetto attuatore si impegna, altresì, a provvedere, a propria cura e spese, alla realizzazione della rete elettrica e degli impianti di pubblica illuminazione, di cui al progetto preliminare, redatto a sue spese, approvato dal Comune ed agli atti del PUA

ART. 10 =====

Rete telefonica =====

Il Soggetto attuatore si impegna a provvedere, a propria cura e spese, alla realizzazione della rete telefonica di cui al progetto preliminare, redatto, a sue spese, d'intesa con la Società di gestione, approvato dal Comune ed agli atti del PUA.=====

ART. 11 =====

Aree destinate a verde pubblico attrezzato =====

Il Soggetto attuatore si impegna a provvedere a propria cura e spese alla realizzazione di aree destinate a verde pubblico attrezzato di cui al progetto preliminare, redatto a sue spese, approvato dal Comune ed allegato agli atti del PUA.

ART. 12 =====

Parcheggi Pubblici =====

Il Soggetto attuatore si impegna a provvedere a propria cura e spese alla realizzazione dei parcheggi pubblici di cui al progetto preliminare, redatto a sue spese, approvato dal Comune ed agli atti del PUA. =====

ART. 13 =====

Opere di Urbanizzazione Primaria ed Allacciamenti =====

Il Soggetto attuatore, si obbliga a redigere i progetti esecutivi e a realizzare le opere

di urbanizzazione primaria di cui ai precedenti articoli da 5 a 12 nonché a realizzare gli allacciamenti di tutte le reti da collegarsi ai pubblici servizi esistenti. Si dà atto che l'esecuzione delle opere in argomento verrà effettuata a scomputo dell'intero contributo dovuto per oneri di urbanizzazione calcolato in via presuntiva in € 67.418,57, ed in via definitiva all'atto del rilascio dei titoli abilitativi edilizi con l'applicazione dei costi in quel momento vigenti.

A fronte dell'importo di cui sopra il Soggetto attuatore realizzerà a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria ed allacciamenti alle reti dei servizi esistenti per un importo complessivo di € 75.643,27, calcolato in questa fase in via presuntiva, risultante dal progetto preliminare agli atti del PUA ed in via definitiva quale risulterà dai computi metrici estimativi facenti parte dei progetti esecutivi.

Tale importo risulta essere superiore a quello determinato in base all'applicazione delle tabelle parametriche vigenti per il calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria ed allacciamenti, pertanto, nulla è dovuto al Comune circa il versamento di tale parte di contributo da parte del Soggetto attuatore cui compete, comunque, la completa realizzazione a sua cura e spese delle opere suddette, anche qualora lo sviluppo dei progetti esecutivi comporti un incremento del costo complessivo come sopra determinato. Tutte le opere di urbanizzazione primaria e relative aree, di cui ai precedenti articoli da 5 a 12, saranno cedute in proprietà al Comune senza corrispettivo. =====

Al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, il pagamento di una somma determinata in base all'applicazione delle tabelle parametriche vigenti per il calcolo degli oneri di

urbanizzazione in relazione a specifiche esigenze già fissate in atti della Amministrazione o nei provvedimenti di adozione e approvazione del PUA.

ART. 14 =====

Affidamento ed esecuzione opere =====

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sarà applicata la normativa di legge vigente al momento della sottoscrizione della presente Convenzione, nonché quanto previsto dal vigente Regolamento Comunale per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione. I soggetti attuatori provvederanno alla stesura dei progetti esecutivi delle opere, esonerando l'amministrazione comunale da qualsiasi onere.

Le ditte esecutrici dei lavori devono comunque possedere i requisiti prescritti dalla normativa vigente per la realizzazione di lavori pubblici in relazione all'importo delle opere da eseguire secondo quanto previsto dal D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i. (Codice dei contratti pubblici). Restano fermi i criteri e le procedure di "scorporo" di cui ai successivi articoli. =====

ART. 15 =====

Progettazioni, verifiche e validazioni, collaudi delle opere di urbanizzazione

Il Soggetto Attuatore, al momento della presentazione del Progetto Preliminare delle opere di urbanizzazione, deve indicare il professionista che assume il ruolo di Responsabile Unico del Procedimento per i lavori oggetto di progettazione ed esecuzione; contestualmente il professionista deve formalizzare l'accettazione dell'incarico. =====

Per tutte le figure professionali da impegnare per le opere di urbanizzazione da eseguirsi a cura del Soggetto Attuatore, sarà applicato quanto previsto dal vigente

Regolamento Comunale per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi

a scomputo degli oneri di urbanizzazione. =====

Andranno individuati 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.

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 di

urbanizzazione oggetto del collaudo stesso. =====

Fino alla data del predetto verbale cederanno a carico dei costituiti gli oneri relativi

alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opere, compreso l'onere

relativo all'illuminazione stradale. =====

Il collaudo sarà eseguito anche in corso d'opera. Ove le opere non fossero collaudate

per fatti imputabili al Soggetto attuatore la P.A. procederà in conformità della

normativa vigente per le Opere Pubbliche, ivi compresa l'esecuzione in danno.

ART. 16 =====

Cessione delle aree =====

Il Soggetto Attuatore si impegna espressamente per sé e per i propri aventi causa a

qualsiasi titolo: a trasferire o far conseguire gratuitamente al Comune il trasferimento

della proprietà delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria

ed aventi una superficie complessiva di mq. 1.977,00. =====

ART. 17 =====

Scomputo oneri di urbanizzazione =====

La quota di contributo di cui all'art.16 del T.U. 380/2001, relativa agli oneri di urbanizzazione è di presuntivi EURO 67.418,57, che può essere scomputata come per legge, fatta salva la quota definitiva di contributo per oneri determinata in sede di rilascio dei titoli abilitativi. =====

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 abilitativi.

L'affidamento dei lavori di realizzazione delle opere d'urbanizzazione ad eventuale scomputo degli oneri ex art. 16 D.P.R. 380/2001 avverrà nel rispetto delle procedure previste Regolamento Comunale per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione. =====

Il costo di costruzione di cui all'art. 16 del T.U. 380/2001 sarà versato dal soggetto attuatore, all'atto del rilascio dei permessi di costruire o altro titolo abilitante. =====

ART. 18 =====

Tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione =====

I tempi di realizzazione degli interventi pubblici e di quelli privati sono strettamente connessi e, pertanto quelli di realizzazione degli interventi pubblici 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 abilitativi per gli interventi privati solo dopo aver prodotto quelle per gli interventi pubblici. =====

Si stabilisce fin da ora che il Comune non procederà al rilascio del certificato di agibilità relativo ai singoli edifici privati finché non si sarà proceduto al formale trasferimento delle aree e delle opere relative agli interventi pubblici connessi,

previsti nella presente convenzione e articolati anche per lotti funzionali come

previsto nel cronoprogramma dei lavori. =====

ART. 19 =====

Termini massimi di esecuzione e cessione =====

Il Soggetto attuatore, fermo restando il rispetto dei termini per l'esecuzione di cui al precedente art.18, assume altresì la obbligazione di completare e rendere agibili le opere di urbanizzazione con relativa cessione e consegna di opere, impianti ed aree, nel termine massimo di cinque anni a decorrere dalla data di stipula della presente convenzione, fermo restando la validità del PUA fissata in dieci anni. =====

ART. 20 =====

Modalità delle cessioni delle opere e degli impianti =====

La cessione delle opere e degli impianti relativi alle urbanizzazioni primarie avverrà dopo che esse saranno state eseguite in conformità alle indicazioni dei progetti esecutivi. =====

Le cessioni delle opere ed impianti saranno effettuate ad avvenuta loro ultimazione secondo i tempi ed i termini previsti rispettivamente negli articoli di riferimento.

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

Per le modalità di consegna si applicheranno le procedure previste dalle vigenti norme e dal Regolamento Comunale per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scapito degli oneri di urbanizzazione. =====

ART. 21 =====

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, nonché di costituzione di diritti in favore di terzi, le clausole seguenti, da riportare nella nota di trascrizione inviando poi al Comune di Arienzo 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 Arienzo in data 12 maggio 2022 e trascritta il _____ accettandone i

relativi effetti formali e sostanziali, dando atto che la stessa convenzione è relativa all'attuazione del PUA denominato "GARDEN PARK". =====

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.22 =====

Inadempienze =====

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

ART. 23 =====

Garanzie =====

A garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti, con la presente convenzione viene dal soggetto attuatore prestata al Comune ed in suo favore polizza fideiussoria n. 2022/13/6622505 di durata annuale rinnovabile con decorrenza 05/04/2022 rilasciata dalla Società assicuratrice ITALIANA ASSICURAZIONI - COMPAGNIA ITALIANA DI PREVIDENZA, ASSICURAZIONI E RIASSICURAZIONI S.p.A., con sede legale in Via Traiano n. 18 Milano, Agenzia G33 SOGEA SR.L. di Sant'Agata de' Goti (BN), quale compagnia assicurativa a tanto autorizzata, per l'importo di Euro € 67.418,57, pari al costo delle opere di urbanizzazione primaria ed allacciamenti, salvo l'effettivo deposito delle somme ai sensi dell'art.34 della Legge Regione Campania n.16/2004.

Le polizze fidejussorie per considerarsi idonee dovranno essere emesse da un Istituto Assicurativo o bancario incluso nell'elenco di quegli istituti autorizzati a prestare polizza fidejussoria 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.; =====
- 2) la garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della

preventiva escussione del debitore principale di cui all'art.1944 del Codice Civile, la rinuncia all'eccezione di cui all'art.1957 comma 2 del Codice Civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune; =====

3) la fideiussione dovrà essere rinnovata ogni anno in modo da garantire la relativa 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 fidejussorie di importo pari o superiore all'importo garantito. =====

ART. 24 =====

Spese =====

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

I compensi e spese varie, compresi gli oneri tributari per il rilascio delle fideiussioni

di cui ai precedenti articoli sono a carico del soggetto attuatore. =====

Le spese di tutti gli atti di cessione previsti dal presente atto e loro conseguenti,

nonché relative alla picchettazione, misurazione, frazionamenti, delle aree cedute,

faranno carico al soggetto attuatore, suoi successori o aventi causa. =====

Il soggetto attuatore chiede di beneficiare delle agevolazioni fiscali previste dall'art.

32, comma 2 del D.P.R. 601/1973, come richiamato dall'art. 20 della legge n.

10/1977 come integrata dall'art. 1, co. 88 della legge 27 dicembre 2017, n. 205. ===

ART. 25 =====

Procedure acquisitive =====

Ai sensi degli artt. 34 e 35 della Legge Regionale n. 16/2004 e dell'art. 36 del D.P.R.

n. 327/2001 il soggetto attuatore è abilitato, rendendosene promotore, all'attivazione

delle procedure espropriative eventualmente occorrenti nei confronti dei proprietari

dissenzienti e/o inerti, con esplicito rinvio a quanto previsto dall'art. 34 della Legge

della Regione Campania n.16/2004 e delle Norme Tecniche di Attuazione del PUC.

Il Comune delega il Soggetto attuatore, che accetta assumendosene ogni obbligo di

diligenza e senza diritto a corrispettivo alcuno, al compimento delle attività

materiali, di ricerca e predisposizione documentale, anche tecnica, relative alle

procedure espropriative, relative all'acquisizione degli immobili di cui al particellare

allegato al PUA ferme restando la titolarità e l'esercizio dei poteri espropriativi in

capo al Comune. =====

Per il compimento delle procedure espropriative il Soggetto attuatore si raccorderà

con l'Ufficio responsabile del procedimento urbanistico-edilizio di questo Ente,

competente quest'ultimo all'emanazione dei provvedimenti conclusivi in favore del

soggetto attuatore. Negli atti del procedimento verranno indicati gli estremi della presente convenzione, da cui origina la delega conferita al privato. =====

Nel caso di inerzia o mero ritardo del Comune nell'adempimento delle suddette obbligazioni, stante la correlazione tra procedure espropriative e termine di ultimazione lavori, i termini fissati nei titoli abilitanti si intenderanno sospesi. =====

La disposizione di cui al precedente comma si applica, altresì, nell'ipotesi in cui la procedura espropriativa non sia completata nei termini, per fatti diversi dall'inadempimento del Comune, verificatisi nel corso delle procedure e non imputabili al Soggetto attuatore. =====

Al fine di dare attuazione al PUA in tempi celeri, il Comune provvederà al rilascio dei titoli abilitanti relativi agli edifici privati per una quota non superiore ai diritti edificatori posseduti dal Soggetto Attuatore sempre a fronte di opere di urbanizzazione e standard adeguati all'intervento da consentire, fermo restante le garanzie fidejussorie prestate per tutte le opere pubbliche previste dal PUA di cui al precedente art. 22 nonché il deposito da parte del Soggetto attuatore delle somme pari al controvalore degli immobili da acquisire; in alternativa al deposito delle somme, e dopo che le stesse siano state rifiutate (o non si sia avuto riscontro nei termini di legge) da parte delle proprietà non aderenti, potrà prodursi polizza fideiussoria di pari importo e con le stesse caratteristiche di cui all'art.22, accompagnata da specifica dichiarazione del Soggetto Attuatore di obbligo al rispetto di quanto previsto dal cronoprogramma circa il momento di attivazione degli espropri; al momento previsto dal cronoprogramma per la attivazione degli espropri, dovrà effettuarsi il deposito delle somme presso la tesoreria comunale, pena la immediata escussione della polizza da parte del Comune. =====

Trattandosi di espropriazione nell'interesse del soggetto privato attuatore, quest'ultimo si obbliga a tenere indenne il Comune da ogni spesa ed onere economico, anche di tipo risarcitorio, connesso ai procedimenti espropriativi e derivanti da pronunzie giurisdizionali o da altra causa. Il soggetto privato attuatore si obbliga, altresì, a sollevare il Comune da ogni responsabilità qualora per qualsiasi motivo non dovesse pervenirsi alla definizione del procedimento ed alla sua attuazione per annullamento, in toto o parziale, in sede giurisdizionale o per altre cause. =====

Richiesto io Ufficiale Rogante ho ricevuto il presente atto, del quale ho dato lettura alle costituite Parti, che a mia domanda, lo dichiarano conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono con me Ufficiale Rogante a margine. Atto scritto in parte con sistema elettronico da persona di mia fiducia e completato da me ufficiale rogante su numero 20 facciate intere e righe 8 intere sin qui. =====

Fatto in doppio originale, letto, confermato e sottoscritto. =====

Per il Comune di Arienzo: =====

Resp. Ufficio Tecnico Ing. Francesco Perretta

Soggetti attuatori: =====

Sig.ra Maria Grazia Nuzzo

Sig.ra Ornella Battisegola

Ufficiale rogante: =====

Segretario Comunale Dott.ssa Emanuela Crisci