

OGGETTO: SCHEMA DI CONVENZIONE PER PIANO
URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
RELATIVO AL COMPARTO 1-SUB1 – AMBITO C1.6

“VIA EUROPA”

L'anno 2016, il giorno _____ del mese di _____, avanti
al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____,
segretario comunale del Comune di San Giorgio del Sannio
(BN), competente ai sensi dell'art. 97 comma 4 lettera “c” del
D.Lgs 18 agosto 2000 n°267,

SI SONO COSTITUITI:

1)-Il geom. Giovanni Romaniello nato a Pietradefusi (AV) il
13/08/1956, C.F.: RMNGNN56M13G611Q, nella qualità di
Procuratore Delegato della CARBET s.r.l. con sede alla via
Calan n°1 di Benevento, proprietaria dell'area riportata in
catasto al foglio 26 mappali 514, 515, 516, 517, 518, 519 del
Comune di San Giorgio del Sannio (BN), di seguito per brevità
denominato “Proprietà”;

2)-ed il Comune di San Giorgio del Sannio (BN) nella persona
dell'arch. Mario Fusco nato a San Giorgio del Sannio (BN) il
23/03/1952 in qualità di Responsabile del Settore Urbanistico
pro tempore del Comune di San Giorgio del Sannio (BN) che
qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai
sensi dell'art. 4 comma 2 del D.Lgs 30 marzo 2001n°165 e
dell'art. 107 commi 2 e 3 del D.Lgs 18 agosto 2000 n°267;

si premette all'atto:

-che detta area è classificata dal vigente Piano Urbanistico Comunale quale zona "C1"-Territorio urbano da trasformare soggetto a regime perequativo a basso indice di utilizzazione- Ambito c1.6 "via Europa"-Comparto 1 sub1;

-che detta area è inclusa nel PUC adottato con Delibera di Consiglio comunale n°11 del 31/05/2007 ed approvato con Decreto dell'Amministrazione Provinciale n°3 del 13/02/2008, reso esecutivo con la pubblicazione sul BURC n°9 del 3/3/2008;

-che l'area oggetto della presente convenzione è censita al Catasto terreni del Comune di San Giorgio del Sannio (BN) al Foglio 27 particelle 514, 515, 516, 517, 518, 519 e 61 (solo porzione occupata da via Europa) per una superficie di mq 5361;

-che la "Proprietà" dichiara di avere la piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;

-che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del Piano Urbanistico Attuativo o che lo subordinano ad autorizzazioni di altre Autorità;

-che la "Proprietà" si impegna per se, successori ed aventi causa ad accettare quanto segue:

Art.1) DESTINAZIONI E PARAMETRI URBANISTICI

DELL'AREA OGGETTO DELLA CONVENZIONE

L'area della "Proprietà", oggetto della presente convenzione, è classificata dal vigente strumento urbanistico come ZTO "C1"-Territorio urbano da trasformare soggetto a regime perequativo a basso indice di utilizzazione-Ambito c1.6 "via Europa"-Comparto 1 sub1, normato dall'artt. 68 e 69 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Urbanistico Comunale. La superficie del lotto è mq 5361, l'indice di edificabilità territoriale è 0,756 mc/mq ed una volumetria realizzabile pari a 4052mc.

L'intervento deve soddisfare gli standard urbanistici di cui al DM 02/04/1968 n°1444 ed in particolare realizzare mq 50 di parcheggi, mq 198 di viabilità, mq 396 di superficie permeabile a verde e cedere al Comune di San Giorgio del Sannio mq 2160 quale Superficie Compensativa; il tutto in applicazione a quanto riportato agli artt. 68 e 69 delle N.T.A. del PUC e quanto riportato inoltre nell'elaborato "C-02" - Tavola grafica allegata al PUA.

Art.2) ATTUAZIONE DEL PIANO

La "Proprietà" presta e dichiara a favore del Comune di San Giorgio del Sannio la più ampia ed illimitata garanzia per proprietà e libertà da qualsiasi vincolo relativamente agli immobili siti nel Comune e descritti nel Nuovo Catasto Terreni al Foglio 27 particelle 514, 515, 516, 517, 518, 519 e 61.

La "Proprietà" si obbliga a dare esecuzione al Piano in oggetto secondo gli elaborati del PUA e nel rispetto delle condizioni stabilite dagli Enti e dalle Aziende preposte alla distribuzione dei servizi a rete: energia elettrica, acquedotto, gas e telefono. La "Proprietà", per se e per ogni avente causa a qualsiasi titolo, assume in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dagli articoli seguenti. La descrizione delle eventuali opere di urbanizzazione è suscettibile di ulteriore precisazione e modifica in sede di presentazione del progetto esecutivo delle opere medesime di cui ai successivi articoli 3, 4, 5, 6, che sarà prodotto all'atto della domanda di permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

Art.3) OBBLIGAZIONI DELLA "PRPRIETA'" IN ORDINE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La "Proprietà" si obbliga ai sensi e per gli effetti dell'art. 28 della Legge 17 agosto 1942 n°1150 e ss.mm ed ii., degli artt. 27 e 28 delle N.T.A del P.U.C. e quindi senza corrispettivo in denaro:

1. A realizzare tutte le opere di urbanizzazione relative al lotto edificabile;
2. A cedere gratuitamente tutte le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria nonché le aree per le opere di urbanizzazione secondarie così come indicate nell'apposita tavola del PUA. Tali aree saranno precisate

nei frazionamenti di cui ai punti successivi;

~~3. Ad includere negli atti di vendita dei singoli lotti, eventuali servitù perpetue ed inamovibili, a favore dell'Amministrazione Comunale di San Giorgio del Sannio o di altri Enti di gestione di Servizi pubblici quali elettrodotti, gasdotti, acquedotti, che si rendessero necessarie per la corretta realizzazione dei servizi stessi;~~

~~4. Ad eseguire altresì a proprie cure e spese tutte le opere di urbanizzazione primaria sotto la sorveglianza del Comune, cui spetta la certificazione di regolare esecuzione delle opere, fermo restando che tutti i relativi oneri sono a carico della "Proprietà";~~

~~5. A predisporre il frazionamento dell'area in modo da individuare separatamente le categorie di strada e marciapiedi, parcheggi, verde pubblico, aree di interesse comune ed aree per le urbanizzazioni secondarie;~~

~~6. La realizzazione degli allacciamenti delle nuove infrastrutture alle esistenti;~~

~~7. La realizzazione completa, per ogni singolo lotto, ivi compreso le aree destinate a divenire patrimonio comunale, degli allacciamenti a tutti i servizi a rete internamente al comparto;~~

~~Le opere sono come di seguito indicate;~~

- ~~• Opere stradali (viabilità, parcheggi, spazi pedonali riservati al pubblico passaggio, verde di arredo alla~~

viabilità);

- Rete fognante acque bianche e nere;
- Rete energia elettrica in M.T. e relative cabine di trasformazione;
- Illuminazione pubblica;
- Acquedotto;
- Gasdotto;
- Verde pubblico e relative opere di arredo;
- Distribuzione rete telefonica;
- Aree e manufatti relativi al servizio raccolta rifiuti urbani;
- Segnaletica verticale ed orizzontale;
- Parcheggi pubblici;

Il tutto secondo Computo Estimativo allegato al progetto esecutivo delle urbanizzazioni primarie.

Art.4) MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE E SECONDARIE

Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria risulteranno definite dal "Progetto delle urbanizzazione primarie e secondarie", in base al quale, il Responsabile dell'UTC, rilascerà Peresso di Costruire per la realizzazione delle stesse. Eventuali modificazione ai percorsi o alle caratteristiche delle urbanizzazioni primarie, richieste in corso d'opera dal Comune per mezzo dell'UTC, per motivi di ordine pubblico, per

sopraggiunte varianti allo strumento urbanistico, per esigenze tecnologiche nel frattempo palesatesi, per particolari esigenze tecnico funzionali, non si riterranno tali da costituire modifica alla presente convenzione, a condizione che l'eventuale onere a carico della "Proprietà" non risulti superiore al 5% del costo inizialmente previsto nel progetto autorizzato per la realizzazione delle stesse. In caso che le modificazioni comportino un onere superiore al 5% la "Proprietà" si impegna a soddisfare le richieste del Comune, dietro pagamento da parte di quest'ultimo, della quota eccedente il 5%.

Tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondaria, come risultanti dal relativo Permesso di Costruire, dovranno essere ultimate entro 1100 giorni dalla data della stipula della presente convenzione.

E' ammesso il trasferimento, anche frazionato, a terzi delle obbligazioni inerenti le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed è fatto obbligo alla "Proprietà" di dare immediata comunicazione al Comune dei nuovi soggetti coinvolti a qualunque titolo coinvolti nella realizzazione delle opere previste.

L'inizio e l'ultimazione dei lavori di tutte le opere sono determinati mediante verbali; la realizzazione delle opere primarie e secondarie, fermi restando i termini tassativi per la loro ultimazione, dovrà comunque essere correlata

dall'attuazione del cronoprogramma.

**Art.5) CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO
DI COSTRUIRE PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE
PRIMARIA E SECONDARIA**

Il rilascio del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e subordinato:

- Al versamento di una congrua garanzia, corrispondente all'80% della spesa presunta per la realizzazione delle opere di urbanizzazione determinata sulla base di stima analitica delle opere e fin da ora determinato in Euro _____;
- La garanzia fidejussoria conterrà una specifica clausola con la quale l'istituto fidejussorio s'impegna a soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta del Comune, con esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'art. 1944 del C.C., senza attendere la sentenza giudiziaria.

**Art.6) CONTROLLO DELL'AMMINISTRAZIONE E PRESA
IN CARICO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
PRIMARIA**

La "Proprietà" dovrà comunicare il nominativo del Direttore dei Lavori e le date di inizio lavori di ogni singolo servizio o opera di urbanizzazione, oltre ai nominativi delle relative Ditte esecutrici a cui gli stessi sono affidati.

Il Comune, contestualmente al rilascio del Permesso di

Costruire per le opere di urbanizzazione, provvederà a comunicare il nominativo del tecnico comunale a cui è affidato il compito di controllare la corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione in conformità al progetto e alla realizzazione a regola d'arte.

Il Tecnico del Comune avrà facoltà di effettuare sopralluoghi durante l'esecuzione dei lavori, di concordare con la "Proprietà" modifiche non sostanziali alle opere in corso di realizzazione e nel caso di opere non eseguite a regola d'arte o in difformità al progetto approvato, di diffidare la "Proprietà".

Tutte le opere dovranno essere eseguite a perfetta regola d'arte e utilizzando materiali di prima qualità e non appena ultimate saranno gravate da servitù d'uso pubblico.

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione primaria, ancorchè gravate da servitù di uso pubblico, è interamente a carico della "Proprietà".

Dopo la fine dei lavori, l'Amministrazione si riserva la facoltà di rendere fruibili al pubblico passaggio le strade anche in attesa degli esiti del collaudo finale, fermo restando la responsabilità e gli obblighi della "Proprietà".

Il trasferimento al Comune delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, previo collaudo favorevole da eseguirsi entro sei mesi dalla data di fine lavori, avverrà entro e non oltre tre mesi dal collaudo.

Solo dopo il favorevole collaudo delle nuove opere il Comune

assumerà l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria delle stesse.

Il collaudo sarà effettuato dagli Enti gestori delle reti, dai Tecnici del Comune o dai Tecnici nominati dal Comune, tutte le spese relative saranno a carico della "Proprietà", compreso gli eventuali collaudi parziali e in corso d'opera.

La "Proprietà" si obbliga a comunicare la data di ultimazione dei lavori per ogni singolo servizio a rete.

L'Amministrazione Comunale si riserva la possibilità di prendere in carico le opere eseguite, anche per stralci funzionali, subordinando comunque il trasferimento al favorevole collaudo.

Il frazionamento e le pratiche catastali delle aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria che il Comune assumerà in carico, sarà eseguito a totale cura e spese della "Proprietà".

Lo svincolo delle fidejussioni avverrà su autorizzazione del Responsabile del Procedimento, acquisito il parere formale del Tecnico Comunale incaricato a seguire la corretta realizzazione delle opere, lo svincolo avverrà fino alla concorrenza massima del 50% dell'importo dell'esecuzione di almeno il 70% del valore dell'opera previste.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno in ogni caso risultare complete al momento dell'ultimazione del 100% degli edifici e comunque non più tardi dei termini

previsti al precedente art. 4; in caso contrario potranno essere concessi sei mesi per il completamento e la messa in funzione dei servizi non completati, trascorsi i quali l'Amministrazione Comunale potrà provvedere d'ufficio a fare ultimare o correggere quanto incompleto o mal eseguito, utilizzando la somma versata a garanzia e facendo gravare sulla "Proprietà" l'eventuale maggiore spesa.

Analogamente, è riconosciuto all'Amministrazione Comunale, nel caso di inerzia della "Proprietà" o dei successivi aventi causa, il diritto di fare uso della somma versata quale garanzia, per la realizzazione, di porzioni di opere di urbanizzazione mancanti o non correttamente eseguite.

Art.7) TRASFERIMENTO A TERZI DI OBBLIGHI ED ONERI

In presenza di trasferimenti a terzi della proprietà o parti della stessa, gli aventi causa dovranno presentarsi fidejussione sostitutiva di quelle costituite dalla ditta proprietaria che sottoscrive la presente convenzione, assumendo a proprio carico ogni obbligo ed onere alle stesse condizioni dell'originaria.

Art.8) PERMESSI DI COSTRUIRE - CERTIFICATI DI AGIBILITA'

Il rilascio dei permessi di costruire sui singoli lotti è subordinato:

- All'avvenuto ritiro da parte della "Proprietà", del

~~Permesso di Costruire relativo al "Progetto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria";~~

- Al pagamento, della quota relativa ad ogni fabbricato per il quale viene fatta richiesta del Permesso di Costruire, del contributo per il rilascio del permesso di costruire di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001, gli oneri di costruzione, determinati sulla base delle tabelle parametriche vigenti al momento del rilascio dell'atto autorizzativo.

- Alla cessione gratuita con atto pubblico il trasferimento delle aree di cui all'ultimo comma dell'art. 1, a favore del Comune di San Giorgio del Sannio (BN) come da planimetria allegata.

~~Il rilascio dei certificati di agibilità relativi ai singoli fabbricati sarà subordinato alla esistenza e al perfetto funzionamento, accertato dai relativi collaudi, della rete fognante bianca e nera, l'acquedotto, il gasdotto, la rete dell'energia elettrica e la pubblica illuminazione.~~

Art.9) ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

~~La "Proprietà" s'impegna a corrispondere all'Amministrazione Comunale gli oneri di urbanizzazione secondaria, alla cui formazione concorrono due distinte voci: una riferita alla cessione delle aree per la realizzazione delle opere di di urbanizzazione secondaria, previste dal progetto delle urbanizzazioni, l'altra relativa ad una somma di denaro,~~

corrispondente all'importo dall'applicazione delle tabelle parametriche Regionali vigenti al ritiro dei singoli Permessi di Costruire.

A) – Aree da cedersi

Per quanto concerne la quota di area da cedere per opere di urbanizzazione secondaria si fa riferimento al PUC vigente che prevede la cessione di mq complessivi.

Tali aree, oltre cedute gratuitamente al Comune di San Giorgio del Sannio, dovranno essere sistemate e arredate secondo il progetto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Resta inteso che il frazionamento delle aree di urbanizzazione secondaria da cedere ed ogni onere relativo al trasferimento al Comune delle stesse, sarà a carico della "Proprietà".

B) – Ammontare dell'onere monetario

L'ammontare dell'onere monetario è determinato sulla base dei criteri di calcolo fissati dalle deliberazione n° del _____ ed ai suoi successivi aggiornamenti e comunque in base ai valori tabellati fissati per ogni singolo uso, in vigore al momento della richiesta dei singoli Permessi di Costruire. Atti tutti conosciuti dalle parti.

La "Proprietà" si impegna a versare gli oneri finanziari di urbanizzazione primaria e secondaria, nell'importo come sopra determinato, all'atto del rilascio dei Permessi di

~~Costruire e a trasferire tale impegno nei rogiti notarili di cessione a terzi dei singoli lotti.~~

~~A titolo di congrua garanzia, la "Proprietà" è tenuta a presentare garanzia per una somma corrispondente al 100% dell'onere finanziario complessivo, anticipatamente, al rilascio del Permesso di Costruire relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione. Garanzia da ridursi, dietro specifica richiesta da parte della "Proprietà", in modo direttamente proporzionale alle quote di oneri secondari effettivamente versati.~~

Art.10) PATTI GENERALI

La presente convenzione ha una durata di 10 anni.

La stessa resta comunque valida fino alla completa realizzazione del comparto (o sub comparto) **limitatamente alla superficie integrativa** con particolare riferimento alla completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, al loro collaudo e successiva presa in carico da parte del Comune.

La "Proprietà" si obbliga e rendere edotti tutti i soggetti aventi causa, a qualsiasi titolo coinvolti, sotto la propria responsabilità, dell'esistenza degli obblighi derivanti dalla presente convenzione ed imporre agli stessi la piena osservanza dei patti in essa contenuti.

La proprietà si obbliga a trascrivere i patti della presente convenzione, ed in particolare quelli relativi agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nei rogiti di

compravendita delle aree oggetto di intervento.

In ogni caso, per eventuali inadempimenti ai patti, la "Proprietà" verrà ritenuta solidamente responsabile nei confronti del Comune a tutti gli effetti.

Art.11) CLAUSOLE PERTICOLARI

La "Proprietà" e i suoi aventi causa, per tutta la durata del cantiere delle opere di urbanizzazione è responsabile della tenuta in sicurezza del cantiere stesso, con particolare riferimento all'obbligo di recinzione delle aree, alla segnalazione di scavi e manufatti pericolosi per la circolazione degli automezzi e delle persone. La stessa inoltre è responsabile di installare e mantenere in efficienza la segnaletica di cantiere ed è altresì a suo carico la posa in opera, per ogni nuovo imbocco stradale, del cartello di cantiere conforme alle norme sui lavori pubblici.

La "Proprietà" è inoltre responsabile e quindi deve adottare tutte le misure necessarie affinché le aree libere interne al comparto in attuazione siano mantenute sgombre da rifiuti di qualsiasi natura con particolare riferimento agli scarti di demolizione.

La "Proprietà" si dichiara edotta dell'entrata in vigore della Legge n°10 del 28/01/1977 e della L.R. 16/2004 ed in particolare per quanto attiene agli oneri previsti ai precedenti patti della presente convenzione.

Art.12) SANZIONI

~~Per quanto riguarda la parziale o totale mancata attuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria si procederà come previsto al precedente art. 6 ultimo comma.~~

Per quanto riguarda il mancato rispetto degli obblighi di cui all'art. 11, si procederà a norma di legge all'applicazione del sistema sanzionatorio.

Art.13) CLAUSOLE PARTICOLARI

Darsi atto che non concorrono alla disciplina dei rapporti dedotti e richiamati nella presente convenzione urbanistica (perché non ricorrono le fattispecie declinate nello schema tipo approvato in Consiglio Comunale con atto °28 del 5/10/2012-esecutivo ai sensi di legge) i seguenti articoli (depennati ma leggibili):

-art.2: comma 4 *"la descrizione*";

-art.3: per intero;

-art.4: per intero;

-art.5: per intero;

-art.6: per intero;

-art.8: 1°capoverso comma1; comma 2;

-art.9: per intero;

-art. 10: comma 1 le parole *"con particolare riferimento alla completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, al loro collaudo e successiva presa in carico da parte del Comune"*;

-art.12: comma 1.

Art.14) REGIME FISCALE

Ai fini fiscali il presente atto del valore dichiarato di Euro _____ va assoggettato, ai sensi dell'art. 20 della Legge n°10/1977, al trattamento tributario di cui all'art. 32 del D.P.R. n°601/1973 per l'imposta fissa di registro e all'esenzione delle imposte ipotecarie e catastali.

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione, escluse quelle relative al contratto di cessione degli immobili sono a carico della "Proprietà". La stessa dichiara di accettare che tutte le comunicazioni concernenti il piano attuativo siano inviate al geom. Giovanni Romaniello nella qualità di Procuratore Delegato della CARBET s.r.l. con sede alla via Calan n°1 di Benevento - tel e fax 0825962122 - cell. 3497023912 - e-mail *romaniello.giovanni@libero.it*

Art.15) REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE

Il presente atto sarà registrato e trascritto a spese della "Proprietà".

Del presente atto, da me Ufficiale rogante personalmente diretto nella sua compilazione integrale con mezzo elettronico da persona di mia fiducia, che consta di n°17 pagine per intero, oltre alla successiva facciata per n°8 righe - riportanti le firme - è stata da me data lettura ai comparenti che, interrogati, lo approvano e lo firmano con me Ufficiale rogante in segno di piena accettazione (unitamente alla sottoscrizione dei seguenti elaborati che si danno per allegati

ma non materialmente annessi: -estratto di mappa; -
certificati catastali relativi alle particelle di terreno al Foglio 26
mappali 514, 515, 516, 517, 518, 519, 61).

Il Responsabile Servizio Urbanistica:

-arch. MARIO FUSCO

La "Proprietà":

-geom. GIOVANNI ROMANIELLO (n.q.)

Il Segretario generale rogante: