

# PUA



## PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

# z.t.o. Cp

COMUNE DI SAN GIORGIO DEL SANNIO (BN)

# Norme Tecniche di Attuazione

# TAV.2

Sindaco  
On. Mario PEPE

Assessore  
avv. Tiziana BARLETTA

Segretario generale  
dott. Nicolina COLUMBRO

Dirigente servizio Urbanistica  
arch. Mario FUSCO

Gruppo di progettazione

arch. Costantino FURNO

arch. Nicola MUCCI



MAGGIO 2019



# NORME DI ATTUAZIONE

## CAPO I

### Generalità

#### **Art. 1) Elementi costitutivi del P.U.A.**

Sono elementi costitutivi del Piano di Zona (P.U.A.) gli elaborati di seguito elencati:

Tav. 1) - Relazione

Tav. 2) - Norme di attuazione – Schema convenzione

#### **Ambito Fontanaisi – Bosco Lucarelli**

Tav. 3) - Stralcio del PUC scala 1:2.000

Tav. 4) – Planimetria dello stato di fatto - Sezioni scala 1:500

Tav. 5) - Zonizzazione scala 1:500

Tav. 6) – Planimetria generale – sistemazioni a raso – Profili e Sezioni scala 1:500

Tav. 7) - Planivolumetrico scala 1:500

Tav. 8) - Opere di urbanizzazione scala 1:500

#### **Ambito Via Falcone-Borsellino**

Tav. 9) - Stralcio del PUC scala 1:2.000

Tav. 10) – Planimetria dello stato di fatto - Sezioni scala 1:500

Tav. 11) - Zonizzazione scala 1:500

Tav. 12) - Planimetria generale – sistemazioni a raso – Profili e Sezioni scala 1:500

Tav. 13) - Planivolumetrico scala 1:500

Tav. 14) - Opere di urbanizzazione scala 1:500

Tav. 15) - Tipologie edilizie scala 1:200

Tav. 16) - Piano Particolare Di Esproprio - Ambito Via Fontanaisi scala 1:1000

Tav. 16) - Piano Particolare Di Esproprio - Ambito Via Falcone Borsellino scala 1:1000

La Relazione Geologica costituita dai seguenti elaborati:

Tav. 1) - Relazione

Tav. 2) - Carta geolitologica

Tav. 3) - Sezioni geolitologiche

Tav. 4) - Carta idrogeologica

Tav. 5) - Carta della stabilità

Tav. 6) - Carta della zonazione in prospettiva sismica

Tav. 7) - Carta ubicazione indagini

Tav. 8) - Indagini e prove

## **Art. 2) - Contenuto ed efficacia del P.U.A..**

1. Il presente P.E.E.P. interviene su aree destinate agli usi consentiti dall'art. 29 del PUC con i relativi spazi pubblici ed attrezzature secondo quanto prescritto dal D.M. 02.04.1968 n. 1444; ha valore ed efficacia di piano particolareggiato di esecuzione ai sensi della legge urbanistica n. 1150 del 17/08/1942 e successive modifiche ed integrazioni ed in conformità della legge regionale n. 16/04. Il progetto di piano è relativo all'ambito Fontanaisi – Bosco Lucarellie e all'ambito Via Falcone-Borsellino

Ha validità diciotto anni.

## **Art. 3) - Rapporti con gli strumenti urbanistici generali.**

1. Le indicazioni relative agli insediamenti di cui all'articolo precedente, previsti dal presente piano, sono conformi a quanto previsto dallo strumento urbanistico generale.

## **Art. 4) - Richiamo a disposizioni di Leggi e Regolamenti**

1. Tutte le attività nell'ambito del P.E.E.P. sono disciplinate oltre che dalle presenti norme, dalle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale, dal Regolamento di attuazione del P.E.E.P, dal Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale e dalle leggi generali e speciali della Repubblica Italiana e della Regione Campania.

## **Art. 5) - Attuazione del Piano**

1. Per l'attuazione del Piano l'Amministrazione Comunale si avvale dei poteri di esproprio previsti dall'art. 8 del D.P.R. 327/2001, con la modalità di determinazione delle indennità previste dagli articoli 32, 33 e 34, del medesimo decreto.

2. Le forme volumetriche e le tipologie edilizie sono prescrittive, quindi, ferme restando le tipologie previste, le altezze massime e quant'altro ritenuto dall'Amministrazione Comunale vincolante, sarà facoltà del Comune consentire in sede di permesso di costruire soluzioni progettuali che comportino limitate modifiche ai planivolumetrici indicati, senza che dette modifiche alterino le scelte insediative caratterizzanti e l'impostazione generale del presente Piano.

3. Un diverso progetto urbanistico e/o planivolumetrico può essere redatto dal Comune o dal Soggetto Attuatore e approvato con la convenzione di cui all'art. 35 della legge 22.10.1976 n. 865 alla quale verrà allegato come parte integrante della stessa.

4. Le eventuali modifiche, successive alla approvazione della convenzione, redatte dal Comune o dagli assegnatari saranno approvate dal Consiglio Comunale con le procedure previste dall'art.34 della legge 865/1971.

5. Tutti gli interventi devono rispettare i criteri e le procedure del Regolamento per l'attuazione del P.E.E.P. approvato con delibera di Consiglio Comunale.

#### **Art. 6) - Caratteristiche tipologiche**

1. Gli edifici residenziali sono di tipo condominiale con pluri-alloggi monopiano.
2. Le autorimesse sono di tipo fuori terra, realizzate all'interno della sagoma dell'edificio. Non sono consentite autorimesse di tipo isolato.
3. Il taglio dimensionale degli alloggi, le altezze interne e i rapporti aeroilluminanti dei differenti vani di abitazione, saranno conformi e rispettosi delle prescrizioni di legge vigenti in materia al momento del rilascio del Permesso di Costruire.

In fase di realizzazione delle costruzioni particolare cura dovrà essere posta nella scelta delle tipologie e dei materiali sia da utilizzare per gli spazi scoperti sia per l'edificio, al fine di perseguire caratteri compositivi architettonici che tengano conto dell'ottimale inserimento nel contesto ambientale.

4. In particolare la progettazione architettonica dei singoli edifici dovrà ispirarsi ai seguenti elementi guida al fine di ottenere un unico coordinato e armonico intervento:

- i tamponamenti esterni saranno intonacati e tinteggiati;
- la copertura dovrà essere in tegole di laterizio, con variabile geometria delle falde; per particolari esigenze compositive saranno consentiti eventuali abbaini;
- qualora vi sia l'esigenza di realizzare coperture piane esse saranno realizzate con guaine impermeabili autoprotette ed eventualmente rese pedonabili con pavimentazioni di tipo galleggiante;
- tutti gli edifici dovranno rispettare le norme relative al rendimento energetico di cui al D.lgs 19 agosto 2005, n.192, D.lgs. 29 dicembre 2006, n.311, D.lgs. n.115/2008 ;
- gli sporti di tetto e le piattabande dovranno essere in cemento armato a vista;
- le opere di lattoneria dovranno essere in rame o in lamiera preverniciata;
- i serramenti esterni potranno essere in legno naturale mordenzato;
- le recinzioni saranno costituite da muretto di altezza massima non superiore a cm. 80 con soprastante partizione a giorno per un'altezza complessiva di cm 200. Le divisioni interne tra i lotti possono essere realizzate con siepi verdi e supporto interno, non in vista costituito da paletti e rete metallica;
- tutte le fronti esterne di tutti gli edifici dovranno essere ugualmente considerate senza che si creino fronti principali e secondari

### **Art. 7 - Aree a verde attrezzato**

1. In queste aree possono avere sede solo le attrezzature per il verde di “vicinato” con piccole attrezzature. Su dette aree possono essere realizzate attrezzature per il gioco dei bambini (vasche di sabbia, scivoli, giostre ecc...) ed attrezzature per la sosta ed il passeggio all’aperto e il tempo libero.

Dette aree dovranno essere opportunamente sistemate a verde e piantumate con essenze arboree autoctone atte a fornire un’adeguata ombreggiatura.

### **Art. 8 - Pavimentazioni esterne**

1. Gli spazi esterni saranno pavimentati secondo le seguenti tipologie:

- viabilità: in tout venant bitumato o autobloccanti;
- parcheggi: in tout venant o autobloccanti.

2. Negli spazi esterni ad uso condominiale deve essere previsto almeno un posto auto per ogni alloggio.

3. Non meno del 20% della Superficie Fondiaria dovrà essere attrezzata a verde privato con superficie a fondo erboso e comunque permeabile.

4. Gli spazi liberi non destinati a parcheggio dovranno essere sistemati a giardino e comunque alberati. Il disegno degli spazi liberi dovrà essere previsto in sede di progetto unitario o di progetto esecutivo delle sistemazione esterne

### **Art. 9 - Rispetto dei requisiti di accessibilità per disabili**

1. Gli spazi privati e ad uso pubblico indicati dal presente Piano dovranno essere rispettosi dei requisiti previsti dalla legislazione vigente per l’accessibilità per le persone con ridotta o impedita capacità motoria

### **Art.10 -Assegnazione delle aree**

1. Le aree del Piano di zona sono assegnate dal Comune, secondo le norme vigenti al momento dell’assegnazione, ai soggetti attuatori aventi diritto ai sensi di legge.

2. L’assegnazione delle aree avverrà nelle forme stabilite dall’art. 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865, nonché secondo il Regolamento dei criteri generali per l’assegnazione e modalità di intervento nei piani di zona per l’Edilizia Economica e Popolare; in occasione dell’assegnazione delle aree nell’ambito del Piano di zona il Comune dovrà deliberare espressamente lo schema tipo di convenzione di cui all’ottavo comma del citato art. 35.

### **Art. 11 - Urbanizzazione dell'Ambito**

1. Competerà al Soggetto Attuatore la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria ricadenti nel ambito assegnato, nonché gli allacciamenti ai pubblici servizi.
2. Le modalità di realizzazione, controllo e collaudo delle opere stesse saranno stabilite dalla Convenzione di cui all'art. 5 della legge 22 ottobre 1971 n. 865, alla quale sarà allegato il computo metrico estimativo redatto in base al prezzario della Regione Campania.
3. Qualora le opere di urbanizzazione costituiscano scomputo del contributo di costruzione dovranno applicarsi le disposizioni dell'art.122, comma 8, del D.lgs. 12 aprile 2006, n. 163, come modificato dall'art. 2, comma 1, lett. cc, del D.Lgs. 31 luglio 2007, n. 113.
4. Per la realizzazione di tali opere dovrà essere rilasciato il Permesso di Costruire.

#### **Art. 12 - Aree pubbliche**

1. Nell'ambito del Piano di Zona sono individuate le aree pubbliche, destinate a strada, parcheggio, verde pubblico attrezzato e per attrezzature pubbliche.
2. Tali aree sono destinate alla realizzazione degli standard di legge ed alla viabilità, in caso di modifiche in fase attuativa nell'ambito dei singoli lotti si procederà alla ridefinizione degli interventi, fatte salve le quantità complessive, mediante variante del Piano di Zona ai sensi dell'art. 34 della legge 865/1971.

#### **Art. 13 - Acquisizione delle aree**

1. Al fine di promuovere lo sviluppo organico e coordinato dell'edilizia abitativa senza dover attuare le procedure espropriative, le aree per l'edilizia economica e popolare possono essere acquisite direttamente dal Soggetto Attuatore dell'intervento, che ne abbia i requisiti, secondo quanto previsto dalla Legge n. 865 del 22 ottobre 1971 e dalla Legge n. 10 del 28 gennaio 1977 e secondo tutte le altre disposizioni di legge in vigore al momento dell'attuazione e secondo il Regolamento di attuazione. Il loro utilizzo avviene in applicazione di quanto previsto dall'art. 35 e seguenti della citata Legge n. 865 del 22 ottobre 1971.

#### **Art. 14 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, delle urbanizzazioni secondarie e delle attrezzature e dei servizi**

1. Le aree di cui al precedente art. 12 così come individuate nelle tavole del PEEP, sono aree da cedere gratuitamente al Comune; sono relative a ciascun lotto; quantità e giacitura non sono derogabili.
2. Il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle previsioni edilizie per ciascun lotto è pertanto subordinato:

- a) alla sottoscrizione della convenzione e alla cessione gratuita, entro termini stabiliti, delle aree per le opere di urbanizzazione primaria, indicati nell'art. 4 della legge 29 settembre 1964 n. 847, nonché la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria nella misura specificata nelle tavole di zonizzazione;
  - b) alla realizzazione a cura degli assegnatari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi nonché all'eventuale pagamento di una somma pari al costo di una quota parte di quelle secondarie determinata con deliberazione del Consiglio comunale in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti della lottizzazione.
3. Ove il titolare del titolo abilitativo edilizio è autorizzato ad eseguire direttamente una o più quote, anche parziali, delle opere di urbanizzazione nel rispetto delle previsioni di piano, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del Comune, nell'atto autorizzativo devono essere descritte le opere da eseguire e precisati i termini e le garanzie reali a copertura dell'esecuzione delle opere medesime.
  4. Agli effetti dello scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, il Comune, nell'effettuare la valutazione delle opere che il privato si obbliga a realizzare direttamente, deve tenere distinte le opere di urbanizzazione primaria, gli allacciamenti e le opere di urbanizzazione secondaria. Lo scomputo può essere effettuato solo in relazione al contributo pertinente le opere di urbanizzazione della stessa quota.
  5. Nei casi previsti dalle norme circa la possibilità di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione, il titolare del titolo abilitativo edilizio elabora il progetto esecutivo ed il computo metrico sulla base del Prezzario delle Opere Pubbliche della Regione Campania vigente al momento del Permesso di costruire, ridotto del 15%; detto computo sarà incrementato del 7% per spese tecniche. L'importo dei lavori così determinato, sarà incrementato del costo delle aree cedute gratuitamente al Comune per le infrastrutture primarie e/o secondarie, valutato sulla base dei valori ICI applicati alle medesime aree. Il costo complessivo così ottenuto sarà confrontato con gli oneri dovuti per il rilascio del Permesso di Costruire. In caso di minore costo delle opere eseguite e delle aree cedute rispetto agli oneri determinati sulla base delle Tabelle Parametriche regionali aggiornate, la differenza sarà versata al Comune da parte del titolare del Permesso di Costruire; in caso contrario, lo stesso sarà tenuto ad eseguire l'eccedenza delle opere necessarie a suo carico.



6. Il titolare del titolo abilitativo edilizio si obbliga 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, strade che si rendessero necessarie per la corretta realizzazione dei Servizi stessi.
7. Le opere di urbanizzazione sono come di seguito individuate:
  1. Opere stradali (viabilità, parcheggi, spazi pedonali riservati al pubblico passaggio, verde di arredo alla viabilità);
  2. Rete fognante acque bianche e nere;
  3. Rete energia elettrica in M.T. e relative cabine di trasformazione;
  4. Illuminazione pubblica;
  5. Acquedotto;
  6. Gasdotto;
  7. Verde pubblico e relative opere di arredo;
  8. Distribuzione rete telefonica;
  9. Aree e manufatti relativi al servizio raccolta rifiuti urbani;
  10. Segnaletica verticale e orizzontale;
  11. Parcheggi pubblici.
8. Le aree individuate come superfici da cedere al Comune (viabilità, verde e parcheggi) sono individuate nella tavola n° 00 e 00 e non possono essere modificate.

**Art. 14) - Convenzione tra Comune e proprietari e/o richiedenti**

1. La convenzione da stipulare a spese del titolare del titolo abilitativo edilizio dovrà precisare:
  - a) la superficie totale delle aree da destinare ad uso pubblico, distinte per destinazione (strade, verde pubblico, ecc.);
  - b) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la descrizione delle opere da eseguire ed i tempi della loro realizzazione;
  - c) l'impegno del proprietario e/o richiedente a redigere i progetti degli edifici da realizzare nel pieno rispetto della normativa di piano, e, nel caso di forma associativa con altri proprietari e/o richiedenti di lotti contigui per la realizzazione unitaria delle opere, l'impegno a redigere e presentare un progetto esecutivo, corredato dalla specifica documentazione richiesta;
  - d) i tempi massimi consentiti per l'inizio dei lavori di costruzione dei fabbricati e per la loro ultimazione, nonché i casi di proroga per detti termini;

- e) i criteri e gli obblighi cui attenersi in caso di vendita o locazione degli edifici da parte del concessionario a terzi, nonché i parametri per la determinazione dei prezzi di vendita o del canone;
- f) l'impegno a non modificare le destinazioni d'uso previste per tutti gli edifici o parte di essi;
- g) le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- h) i casi di risoluzione della convenzione derivanti da inadempienze o inosservanza degli obblighi in essa contemplati;
- i) il tempo di validità della convenzione da contenere entro il termine di validità del permesso di costruire;
- j) l'obbligo di realizzare l'intervento edilizio previsto per il singolo lotto entro la data di validità del titolo abilitativo.

**Art. 15) – Modalità di esecuzione delle opere edilizie.**

1. Il titolare del titolo abilitativo edilizio, oltre agli obblighi previsti dagli articoli precedenti, è obbligato a richiedere la realizzazione contestuale di tutti gli interventi previsti all'interno del singolo lotto. I lavori devono essere realizzati contestualmente ed entro la data di validità del permesso di costruire. Non sono consentite deroghe o possibilità di realizzazioni non contestuali. L'agibilità dei fabbricati realizzati deve essere rilasciata sia per gli edifici a destinazione residenziale sia per gli edifici con destinazioni ad altri usi. Non sono consentite agibilità parziali.

## C A P O II

### Norme relative all'insediamento urbanistico ed edilizio

#### **Art. 16) - Definizioni degli indici e dei parametri**

1. Il Progetto di Puc esprime le densità territoriali e fondiari relative alle singole zone ed alle aree di intervento; il PEEP conferma le suddette definizioni.
2. Il D.M. 02.04.68 n°1444, all'art. 7, stabilisce densità fondiari massime nei diversi casi, ed analogamente la legge regionale n°14/1982 e la legge regionale n°16/04. Gli indicatori sono espressi in detti atti legislativi in termini di metri cubi edificabili in rapporto ai metri quadrati di riferimento. Si riportano le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi assunti nel PEEP.

#### **Art. 17) - Parametri e definizioni dei parametri urbanistici.**

1. L'utilizzazione urbanistica delle varie zone comprese nel piano è regolata dai seguenti parametri e definizioni:

##### **a) St = Superficie territoriale**

- a. E' la superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi pubblici o privati di attuazione del PEEP, ed è, pertanto, la somma di tutte le aree fondiari destinate da edificazione vera e propria e dalle rimanenti, comprese quelle destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie. Sono da escludere ai fini del suo computo le aree e gli spazi pubblici che siano già di proprietà e di uso pubblico.

##### **b) It = Indice di fabbricabilità territoriale**

- a. E' il rapporto mc/mq tra il volume, come definito successivamente, realizzato in un'unità di superficie territoriale e la superficie della zona stessa.

##### **c) Lotto minimo.**

- a. Rappresenta l'area minima di Superficie Territoriale richiesta per un intervento urbanistico.

##### **d) Area massima edificabile**

- a. E' la porzione della superficie fondiaria che è suscettibile di utilizzazione edilizia così come individuata nelle tavole di zonizzazione del P.E.E.P.; in essa possono essere realizzate le sagome di progetto con l'obbligo di rispettare gli eventuali

allineamenti graficamente individuati.

**e) Area di pertinenza**

- a. E' la porzione della superficie fondiaria a servizio esclusivo degli edifici da realizzare; è di esclusiva proprietà privata ed è asservita agli edifici stessi. Il 50% di detta area non deve essere pavimentata.

**f) Attrezzature pubbliche:**

- a. Le attrezzature, previste dal D.M. 02.04.68 n. 1444, per l'istruzione, d'interesse comune; verde attrezzato, parco, gioco e sport, parcheggi pubblici.

**g) Destinazione d'uso:**

- a. Complesso di usi o di funzioni consentiti dallo strumento urbanistico per un'area o un edificio. Destinazione principale è quella d'uso qualificante; complementare o secondaria è quella o quelle destinazioni che integrano o rendono possibile la principale;

**h) Planovolumetrico:**

- a. La disposizione planivolumetrica degli edifici, che rappresenta di norma elemento costitutivo degli strumenti urbanistici esecutivi, non va intesa come rigida prefigurazione spaziale delle costruzioni: soprattutto nel caso di strumenti estesi a vaste porzioni di territorio da realizzare in archi temporali di una certa entità, occorre sia formulata in maniera flessibile, senza precise forme edilizie. Negli elaborati degli strumenti urbanistici attuativi, per consentire un grado di libertà tipologica ed espressiva alla successiva fase di progettazione, risulta sufficiente definire l'impostazione planivolumetrica di base che, nell'ambito delle quantità consentite, fissi l'involucro massimo entro il quale dovranno risultare contenuti i volumi edilizi da definire in sede di richiesta di permesso di costruire;

**i) Profilo:**

- a. Si intende per profilo la sagoma in alzato, vale a dire l'involucro massimo della costruzione come definita dalle quote limite di altezza all'interno delle quali devono includersi tutti gli elementi costitutivi della costruzione con sola possibilità di eccezione per antenne e camini. La sagoma del singolo edificio non include gli spazi interrati di servizio se destinati a parcheggi, depositi, centrali tecnologiche, per i quali indipendentemente dalle indicazioni dello strumento

urbanistico è sempre consentita la realizzazione;

**j) Prescrizione urbanistico-edilizia:**

Limitazione alla libera utilizzazione di un bene immobile (area o fabbricato) disposta da uno strumento urbanistico-edilizio;

**k) Ambito:**

L'area identificata dalle N.T.A. del P.E.E.P. con una numerazione e con la denominazione della località di ubicazione. L'ambito deve essere inteso unitariamente e dimensionato da apposite tabelle riportate nelle tavole planivolumetriche in scala 1:500 dello strumento approvato

**l) Consorzio/Associazione Temporanea d'Imprese (A.T.I) P.E.E.P.:**

Il raggruppamento dei soggetti assegnatari definiti dalla legislazione vigente, identificati dall'Amministrazione Comunale per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;

**m) Edilizia sovvenzionata:**

Edilizia realizzata a totale carico o con il concorso o contributo dello Stato e della Regione, delle Province o dei Comuni, mediante la quale vengono assegnati gli alloggi a canone sociale a seguito di appositi bandi;

**n) Edilizia agevolata:**

Edilizia realizzata con il contributo dello Stato o Regione in conto interessi o capitale assegnato a soggetti fruitori quali Enti pubblici e organismi di diritto pubblico, Imprese o Cooperative; gli alloggi realizzati potranno essere assegnati in locazione permanente o ceduti in proprietà rispettando i massimali dei prezzi di cessione o dei canoni di locazione stabiliti dall'ente erogatore del finanziamento;

**o) Edilizia convenzionata:**

Edilizia che viene attuata a totale carico di enti, cooperative ed imprese costruttrici i quali stipulano la convenzione con il Comune per avere da questi particolari agevolazioni, impegnandosi a loro volta a rispettare prezzi di cessione e canoni di locazione concordati con il Comune;

**p) Enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare:**

Gli enti pubblici e gli organismi di diritto pubblico come definiti dalla legge vigente ed operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare;

**q) Cooperativa edilizia a proprietà indivisa:**

Cooperative che hanno come oggetto sociale l'acquisto o la costruzione di case

destinate a restare di proprietà della cooperativa e a essere assegnate ai soci in godimento o in uso. La cooperativa, amministrata dal consiglio di amministrazione, eletto dai soci, dopo l'acquisto e l'edificazione delle case, resta proprietaria delle stesse e ne cura la gestione e la manutenzione, ponendo a carico dei soci assegnatari i costi e gli oneri della gestione e della manutenzione, nonché un canone corrispettivo del godimento;

**r) Cooperativa edilizia a proprietà divisa:**

Cooperative che nello statuto sociale prevedono, dopo la costruzione, l'assegnazione ai soci della proprietà individuale dell'alloggio. All'atto dell'assegnazione, l'edificio eretto dalla cooperativa, che costituisce la proprietà sociale, viene frazionato e la relativa proprietà viene trasferita ai singoli soci, i quali si costituiscono in condominio;

**s) Proprietari espropriati/espropriandi (ai fini della preferenza all'assegnazione):**

In attuazione di quanto espressamente previsto dall'art. 35 comma 11 della L. n. 865 del 22.10. 1971 e dall'art. 7 comma 4 della L. n. 136 del 30.04.1999, costituiscono proprietari espropriati i soggetti che siano proprietari del 100% dell'area oggetto di esproprio alla data dell'adozione da parte del Comune dello strumento urbanistico con il quale tali aree vengono destinate alla realizzazione di programmi di edilizia economica e popolare; a tal fine il titolo di proprietà deve essere costituito da atto pubblico o da scrittura privata autenticata e registrato e trascritto;

**t) Imprese di costruzione e loro consorzi:**

Imprese iscritte nel Registro delle Imprese presso la competente C.C.I.A.A operanti nel settore delle costruzioni edili, comprese anche le "Società edilizie" a prevalente capitale pubblico aventi come scopo istituzionale la realizzazione di programmi di intervento di edilizia economico popolare.

**Art. 18) - Parametri e definizioni delle grandezze edilizie**

Per comodità di consultazione, tra le definizioni introdotte dal P.E.E.P. e dal Regolamento per l'Attuazione nel presente articolo, se ne riportano alcune già presenti nel R. U. E. C.

**1. Lotto edificabile**

Rappresenta l'unità urbanistica minima attraverso la quale viene data attuazione alle previsioni di Piano.

**2. Intervento edilizio**

L'intervento edilizio è autorizzato dal Comune attraverso il rilascio del permesso di costruire al proprietario e/o il richiedente per la realizzazione delle opere.

Dalla data del rilascio del permesso di costruire, il proprietario e/o il richiedente si impegna a dar inizio ai lavori entro un anno.

La loro ultimazione deve avvenire entro tre anni dal rilascio del permesso di costruire, fatti salvi i casi di opere la cui mole comporti un periodo di esecuzione maggiore, come dovrà risultare da apposita relazione tecnica esplicativa che il proprietario e/o il richiedente provvederà ad inoltrare all'Amministrazione Comunale all'atto della richiesta di rinnovo del permesso di costruire.

Nell'eventualità che i lavori autorizzati non fossero ultimati nei tempi prescritti, sarà cura del proprietario e/o del richiedente presentare istanza al fine di ottenere un nuovo permesso di costruire per la parte non ultimata, di cui andrà presentata documentazione tecnica di progetto.

### **3. H - Altezza**

L'altezza delle pareti di un edificio non può superare gli eventuali limiti fissati per le singole zone dello strumento urbanistico o da particolari norme vigenti in materia sismica, ad eccezione dei soli volumi tecnici, purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscono una soluzione architettonicamente compiuta. Si intende per parete esterna una parete con inclinazione superiore al 100%. L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dall'edificio) alla linea di copertura (definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura, o in mancanza, dal piano di gronda del tetto, o, se questo ha pendenza superiore al 30%, dai 2/3 della proiezione verticale del tetto).

Quando le linee suddette non sono orizzontali si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari e triangolari, o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non potrà superare del 20%, né di 2 metri, l'altezza massima consentita.

L'altezza di una parete in ritiro è misurata dalla linea di terra ideale che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano della parete incontra il perimetro esterno dell'edificio in corrispondenza del piano stradale o di sistemazione esterna o, in mancanza, il piano di raccordo fra le due strade o sistemazioni esterne più vicine.

### **4. V - Volume**

Il volume va computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza relativa al piano stesso misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti, con esclusione del volume entroterra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato, salvo che il volume seminterrato od interrato è destinato a residenza, uffici o attività produttive. Sono altresì esclusi dal calcolo del volume i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili le cui falde hanno pendenza inferiore al 30%, i porticati se non eccedono il 30% della superficie coperta totale o se pubblici o d'uso pubblico ( nel qual caso prima del rilascio del permesso di costruire, deve essere trascritto il vincolo che impedisce qualsiasi genere di chiusura o differente uso degli stessi), i balconi, i parapetti, i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale, nonché i volumi tecnici strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda quali extracorsa degli ascensori, del vano scala, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione. Nelle coperture a tetto i volumi tecnici devono rientrare il più possibile all'interno delle coperture stesse, mentre nel caso di copertura a terrazzo deve essere prevista una soluzione architettonica unitaria.

#### **5. Distacco fra gli edifici**

E' la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza dei volumi, è stabilito in rapporto all'altezza degli edifici ed è fissato altresì un minimo assoluto. Le norme relative ai distacchi fra edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti a spazi interni, sempre che balconi, cornicioni, etc. non siano di larghezza superiore a m 1,20; nel caso di larghezze maggiori, la distanza minima va misurata dai punti di massima sporgenza. E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici ed è fissato altresì un minimo assoluto. I piani interrati destinati a parcheggi pertinenziali non costituiscono limite di distanza dai confini o dai fabbricati se non eccedono di 1 m la porzione di edificato fuori terra.

#### **6. Distacco dai confini**

E' la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza del volume e la linea di confine, è stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto, sempre che balconi, cornicioni, etc. non siano di larghezza superiore a m 1,20; nel caso di larghezze maggiori, la distanza minima va misurata dai punti di massima sporgenza.



## **7. Contorno dell'edificio**

E' la proiezione in pianta del fronte dell'edificio stesso, escluse le sporgenze di cornicioni e balconi aperti.

## **8. Strada**

E' l'area di uso pubblico aperta alla circolazione dei pedoni e dei veicoli, nonché lo spazio inedificabile non cintato aperto alla circolazione pedonale.

## **9. Ciglio stradale:**

Linea che delimita la sede stradale, comprendente le sedi viabili, le banchine transitabili e le strutture di delimitazione non transitabili;

## **10. Sede stradale:**

E' la superficie formata dalla carreggiata, dalle banchine e dai marciapiedi.

## **11. Allineamento:**

Linea su cui deve obbligatoriamente sorgere l'edificio.

## **12. Arretramento:**

Minima distanza che l'edificio deve osservare da un'infrastruttura viaria o da attrezzatura pubblica. L'arretramento vincola la posizione dell'edificio, ma non riduce lo sfruttamento edilizio del lotto, sicché la densità edilizia o l'indice di fabbricabilità si applicano all'intero lotto.

## **13. Misura della distanza:**

Si effettua sulla retta orizzontale che individua la distanza minima fra il contorno dell'edificio il confine di proprietà ed eventuali edifici prospicienti. La distanza dalle strade si misura dal punto dell'edificio più vicino al confine della proprietà stradale o della carreggiata, esclusi balconi aperti e gronde, salvo che questi possano ostacolare la circolazione veicolare e pedonale.

## **14. Nuova costruzione:**

Realizzazione di un immobile prima non esistente e/o sostanzialmente o totalmente diverso dal precedente;

## **15. Piani fuori terra:**

Numero totale dei piani abitabili interamente fuori terra. Si misurano sul prospetto più alto dell'edificio; se il terreno è in pendio, non si computa il seminterrato abitabile verso valle, purché sotto di esso non si ricavino altri locali abitabili. Negli edifici su pilotis, in quelli con uno o due piani fuori terra e negli edifici su terreni in pendio non si computa l'eventuale piano dei pilotis, oppure il piano di servizio a livello di terra o verso valle,

purché la quota del primo piano abitabile non superi i m 2,60 nel punto più alto della linea di spiccato e l'altezza interna del piano di servizio non superi i m 2,40. L'eventuale piano sottotetto abitabile deve essere incluso nel numero di piani massimo consentito.

**16. Piano interrato:**

Piano al di sotto del livello del suolo per almeno il 50% del suo perimetro e della sua altezza;

**17. Quota di spiccato:**

Quota più alta del marciapiede pubblico fronteggiante lo spazio privato di pertinenza della costruzione. Qualora manchi il marciapiede pubblico, o la costruzione riguardi uno spazio privato avente in tutto od in parte quota diversa da quella del marciapiede pubblico, la quota di spiccato è rappresentata nel progetto riferimento dell'atto autorizzativo e concordata con l'Ufficio Tecnico del Comune.

**18. Accesso carrabile:**

Entrata carrabile da un lotto a una strada pubblica o privata aperta al pubblico transito.

**19. Alloggio:**

Unità immobiliare destinata alla residenza composta di un insieme di vani ed accessori, situata in una costruzione e dotata di ingresso sulla strada, direttamente o attraverso giardino, cortile, ecc., o su spazio comune interno alla costruzione stessa.

**20. Distanza di protezione delle strade:**

Minima distanza che deve osservare l'edificazione dal ciglio della strada a norma del D.M. 01.04.68 n. 1404 e della Legge Regionale n. 14/82 paragrafo 1.7, fuori del perimetro di centro edificato, salvo distanze maggiori fissate dal P.E.E.P.;

**21. Edificazione:**

Manufatto avente forma e funzione di edificio, qualunque sia la sua dimensione, i materiali adottati e la tecnica costruttiva eseguita. Sono pertanto assimilati ad edifici i prefabbricati smontabili privi di fondazioni;

**22. Edificio o fabbricato:**

Qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o da spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via e, se a più piani, abbia almeno una scala autonoma;

**23. Fabbricato accessorio:**

Fabbricato non abitabile destinato al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo,

commerciale, ecc. Non può essere, di norma, autorizzato se non contestualmente al fabbricato principale od a servizio di un fabbricato principale esistente;

**24. Fronte della costruzione:**

Figura rappresentata da una faccia del volume di costruzione (vuoto per pieno) e delimitata alle estremità inferiore e superiore rispettivamente dal piano di spiccato e dal piano o dai piani di intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile;

**25. Impianti tecnologici:**

Nelle costruzioni a destinazione d'uso residenziale, gli impianti elettrici, idraulici, di riscaldamento, di condizionamento, di sollevamento, al servizio dei residenti; **nelle** costruzioni a destinazione d'uso produttivo o commerciale, gli impianti, come sopra, al servizio degli addetti;

**26. Parcheggio:**

Luogo appositamente attrezzato, destinato alla sosta di veicoli. Nelle nuove costruzioni ad uso abitativo e nelle nuove zone residenziali, oltre ai parcheggi di cui all'art. 41 sexies legge 1150/42 modificata ed integrata dalla legge 765/67 e 122/89, devono essere previsti nell'ambito del lotto parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc di costruzione fuori terra;

**27. Superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria:**

Comprende tutte le aree da riservare per le opere di urbanizzazione primaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto stabilito, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale;

**28. Superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria:**

Comprende tutte le aree da riservare alle opere di urbanizzazione secondaria secondo le quantità minime stabilite alle leggi vigenti o quanto previsto, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale;

**29. Tipologia edilizia:**

Insieme di elementi, figurativi e funzionali, attraverso i quali emergono i caratteri della costruzione.

**30. Unità edilizia:**

Rappresenta l'entità costruita, composta di una o più unità immobiliari, organizzata secondo un tipo edilizio e configurantesi - dal punto di vista spaziale, statica e funzionale - come costruzione autonoma, a meno degli spazi di pertinenza condominiale.

**31. Unità immobiliare:**

Si intende un insieme di vani tra loro collegati, ad uso abitativo o non abitativo, ivi compresi gli spazi accessori coperti e scoperti, dotato di autonomia e unitarietà spaziale, funzionale e distributiva, fatte salve eventuali pertinenze esterne e l'accesso dalla strada, da altro spazio pubblico o da spazio comune situato all'interno dell'unità edilizia cui l'unità immobiliare appartiene.

**32. Vano:**

Spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno, vetro ecc.) anche se qualcuna non raggiunga il soffitto. La parete interrotta da notevole apertura (arco o simili), deve considerarsi come divisoria di due vani, salvo che uno di questi, per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio, parte integrante dell'altro;

**33. Vano accessorio:**

Vani compresi nelle abitazioni, destinati a servizi, disimpegni, ecc. nonché le piccole cucine che non abbiano i requisiti per essere considerate stanze;

**34. Verde urbano:**

Unità botaniche presenti nel tessuto urbano, orizzontali e verticali: giardini storici, orti, corti a verde, giardini pubblici, strade alberate;

**35. Vincolo:**

Limitazione alla libera utilizzazione di un bene immobile disposta da una legge per conseguire finalità estranee a quelle urbanistiche. L'esistenza di un vincolo non pregiudica l'azzonamento; pertanto un piano urbanistico può stabilire per una stessa area vincolata destinazioni di uso diverse, purché non contrastanti col vincolo.

**Art. 19) - Applicazione degli indici urbanistici ed edilizi**

1. Le zone territoriali omogenee Cp a medio indice di utilizzazione sono soggette alle seguenti prescrizioni in conformità alle previsioni contenute nella tavola 8 del PUC:

- Indice di fabbricabilità territoriale  $I_t = 1,60 \text{ mc/mq di ST}$ :
- Altezza = fino a 15,50 m
- Aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative – (F2) = mq 2,50 mq/abitante
- Aree per verde di zona – (F5) = mq 2,50 mq/abitante
- Aree per i parcheggi pubblici (F3) = mq 10 mq/abitante

2. Nelle zone Cp, sono consentite, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 7 delle norme di attuazione del PUC:

- a) Attività residenziali 7.1 e;

- b) Attività commerciali al dettaglio 7.5;
  - c) Parcheggi.
3. Per gli edifici esistenti che ricadono nei perimetri del PEEP, insistenti su lotti definiti saturi senza suscettività edilizia, sono sempre ammessi gli interventi diretti di categoria MO, MS, RE1, DR, AMP come definiti dall'art. 10 delle norme di attuazione del PUC.
  4. L'ampliamento è sempre possibile se compreso nel 20% della volumetria preesistente e se volto al miglioramento dell'assetto funzionale anche in assenza di disponibilità di area edificabile. La suddetta percentuale va equamente distribuita tra gli usi consentiti nella zona omogenea. In particolare per i lotti saturi con volumetrie destinate esclusivamente ad uso residenziale, l'aumento di volumetrie è limitato, pertanto, al 10% dell'esistente.
  5. Il vincolo di allineamento non è derogabile. Nelle tavole di piano sono indicate le distanze da rispettare nell'edificazione sia rispetto alla viabilità che ai confini. Le sagome indicate nelle tavole di progetto planivolumetrico non sono prescrittive e costituiscono una mera ipotesi senza alcun vincolo di realizzazione.

#### **Art. 20) - Norme particolari**

1.1 -Per l'ambito Fontanaisi – Bosco Lucarelli valgono i seguenti indici e parametri:

**Superficie territoriale:** mq 26.821,00 di cui mq 25.110,00 relativi all'intervento di edilizia agevolata-convenzionata e mq 1711 relativi ad aree sature con edifici esistenti.

**Volumetria:** mc 40.176,00 di cui mc 8.614,00 da insediare nell'ambito NORD e

mc 31.560,00 da insediare nell'ambito SUD così distribuiti:

Ambito Nord: lotto 1 : mc 8.614,00 per 20 alloggi

Ambito Sud : lotto 1 : mc 6.763,00 per 18 alloggi

lotto 2 : mc 6.763,00 per 18 alloggi

lotto 3 : mc 9.017,00 per 18 alloggi

lotto 4 : mc 9.017,00 per 18 alloggi

#### **Standard urbanistici**

Ambito Nord: F3 = mq 1.117,00; F5 = mq 150,00

Ambito Sud : F2 = mq 740,00; F3 = mq 4.006,00; F5 = mq 993,00

1.2 - Per l'ambito Via Falcone-Borsellino valgono i seguenti indici e parametri:

**Superficie territoriale:** mq 5.243,00;

**Volumetria:** mc 8.389,00 così distribuiti:  
lotto 1 : mc 4.194,00 per 12 alloggi  
lotto 2 : mc 4.194,00 per 12 alloggi

**Standard urbanistici**

F3 = mq 1.047,00; F5 = mq 214,00

**Art. 21 - Difformità**

1. In caso di difformità tra le indicazioni degli elaborati grafici e le prescrizioni delle presenti norme, prevalgono le prescrizioni delle presenti norme.
2. In caso di discrasie o difformità tra le diverse tavole, prevalgono le indicazioni delle tavole della zonizzazione.

**COMUNE DI S. GIORGIO DEL SANNIO**  
(Provincia di Benevento)  
**SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA CESSIONE IN PROPRIETA'**

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 00 del 00/00/2015

Convenzione ai sensi dell'articolo 35, comma 11 della legge n. 865 del 22.10.1971 fra il Comune di S. GIORGIO DEL SANNIO e la "Cooperativa Edilizia/Impresa di costruzioni .....", per la cessione in proprietà di un'area inclusa nel vigente piano di zona per l'Edilizia Economica e Popolare del Comune di S. Giorgio del Sannio.

L'anno .....il giorno.....del mese di.....in S. Giorgio del Sannio nell'Ufficio di .....nella sede Municipale.

Avanti a me dott. ....Notaio in ..... Iscritto presso il Collegio notarile del Distretto di S. Giorgio del Sannio, senza l'assistenza dei testimoni per espressa concorde rinuncia fatta dai comparenti con il mio consenso sono presenti i signori:

1. .... nato a ..... il ..... in ..... il quale interviene al presente atto nella sua qualità di..... del Comune di S. Giorgio del Sannio, giusta delibera della Giunta comunale in data ..... n° ..... che, in copia conforme, omessane la lettura per espressa volontà delle parti, al presente atto si allega rispettivamente sotto la lettera " ";

2. La ditta "Cooperativa Edilizia/Impresa di Costruzioni.....", con sede in ..... (.....) via ..... n. ...., iscritta presso la Cancelleria Società Commerciale del Tribunale di ..... al n. .... Reg. Soc. e al n..... (Codice Fiscale .....), in persona del Presidente pro-tempore Signor ..... nato a ..... il .....19....., domiciliato per la carica presso ....., conforme in data ..... Rep. n° .....- Racc. n° ..... del ..... notaio in ....., che si allega al presente atto alla lettera "....";

**PREMESSO**

- che ove brevità lo richieda, nel corso del presente atto, il Comune di S. Giorgio del Sannio sarà indicato come "il Comune", e la "Cooperativa Edilizia/Impresa di costruzioni....." sarà indicata come la "Ditta";
- che il Comune di S. Giorgio del Sannio è dotato di Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) che la Giunta Municipale con lo stesso atto ha determinato il controvalore degli immobili da acquisire;
- che il PEEP adottato è stato trasmesso alla Provincia per eventuali osservazioni ed è stato depositato presso la Casa comunale per trenta giorni. Del deposito è stata data notizia su due quotidiani a diffusione regionale;
- che è stato garantito il rispetto degli strumenti di partecipazione procedimentale stabiliti dalla normativa vigente in quanto .....
- che la Giunta Municipale, esaminate le osservazioni e/o le opposizioni formulate, con delibera n°.....del.....ha approvato il PEEP dando espressamente atto della sua conformità al PUC;
- che con decreto sindacale n°.....del..... il PEEP approvato è stato pubblicato sul bollettino ufficiale della regione Campania n°..... del.....ed è entrato in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione;
- che il PEEP non ha comportato la modifica degli Atti di Programmazione degli interventi.

- che con deliberazione n. 000 del 00.00.2011 il Consiglio Comunale ha approvato il Regolamento di Attuazione del P.E.E.P.;
- che con deliberazione di Consiglio comunale n. ....del..... è stato approvato il .... P.P.A. del P.E.E.P.;
- a seguito dell'approvazione e pubblicazione del Bando di Evidenza Pubblica per la cessione in proprietà delle aree facenti parte del P.E.E.P., avvenuta con D.G.C. n. ....del ....., la "soc. cooperativa/impresa di costruzioni....." presentava formale istanza di assegnazione dell'area in esame in data ..... prot. n° ..... del .....
- che con deliberazione di Giunta Comunale n°..... del ..... è stato preso atto degli esiti del sorteggio pubblico effettuato tra i concorrenti risultati a pari punteggio nella graduatoria provvisoria ed approvata la graduatoria definitiva conseguente al Bando per l'assegnazione delle aree facenti parte del ... P.P.A. del P.E.E.P. approvato con D.C.C. n° ..... del .....
- che la "Ditta" è risultata utilmente collocata in graduatoria e conseguentemente ha manifestato la preferenza per poter realizzare un intervento costruttivo di edilizia residenziale nell'area denominata ..... del P.E.E.P., giusta determinazione dirigenziale di approvazione verbali localizzazione e accettazione n° ..... del .....
- che, l'area facendo parte del P.E.E.P., deve essere convenzionata ai sensi e per gli effetti dell'art. 35 della L. n° 865 del 22.10.1971, oltre che ai sensi e per gli effetti della L.R. n° 00 del 00/00/00;
- che il Comune di S. Giorgio del Sannio ha acquisito la proprietà dell'area denominata ".....". contraddistinta al N.C.T.: Comune di S. Giorgio del Sannio - Fg. .... mapp. .... di mq. ...., mapp. .... di mq. ...., mapp. .... di mq. .... per un totale di mq. ...., con atti di cessione volontaria....., per una superficie totale complessiva di mq. .... ovvero che è stato avviato il procedimento di esproprio dell'area .....
- che con deliberazione di Consiglio Comunale n° ..... del ..... è stato approvato lo schema di convenzione per la cessione in diritto di proprietà delle aree del P.E.E.P., testo redatto ai sensi degli artt. 7 ed 8 della L.n° 10 del 28.01.1977 e della L.R. n° 00 del 00.00.000, e s.m.i.;
- che con atto deliberativo n. .... del ....., il Consiglio Comunale ha determinato il corrispettivo per la cessione in proprietà delle aree del P.E.E.P., definito ai sensi dell'art. 35 della legge 22.10.1971, n. 865 per l'anno .....
- che il Comune di S. Giorgio del Sannio con deliberazione consiliare n. .... del ..... ha assegnato in diritto di proprietà alla "Ditta", l'area di mq. .... con possibilità edificatoria di mq. .... Di superficie utile, per una volumetria di mc. ...., secondo l'identificazione catastale al frazionamento di seguito indicato;
- che Il Dirigente del Settore Pianificazione Territoriale e Urbanistica del Comune ha rilasciato il certificato di destinazione urbanistica in data ....., che si allega al presente atto sotto la lettera "...", ai sensi del D.P.R. n° 380 del 06.06.2001;
- che la cessione avviene ai fini dell'attuazione del programma costruttivo previsto dal vigente Piano per l'Edilizia Economica e Popolare nell'area denominata .....del P.E.E.P., inserita nel .... Programma di Attuazione del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare, in conformità alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano medesimo;
- che in forza della Determinazione del Dirigente del Settore Pianificazione Territoriale e Urbanistica n° ..... in data ..... si procede alla stipula del presente atto;



- Viste le leggi L. n° 865 del 22.10.1971, L. n° 179 del 17.02.1992, L. n° 136 del 30.04.1999, nonché la L.R. n° ;

### TUTTO CIO' PREMESSO

e considerato parte integrante e sostanziale del presente atto, i Comparenti della cui identità io notaio sono certo, rinunciato di comune accordo e con il mio assenso all'assistenza dei testimoni, convengono e stipulano quanto segue:

### ART. 1 – OGGETTO

Il “Comune” cede e vende alla “Ditta” con sede in ..... (…), via/piazza ..... n. ...., C.F. ...., P.I.V.A. .... che, in persona del suo legale rappresentante, accetta il diritto di proprietà del terreno identificato e censito al Catasto Terreni del Comune di S. Giorgio del Sannio, come segue:

Comune di S. Giorgio del Sannio - Foglio .... mapp. n. .... (ex ...) di mq. .... mapp. n. .... (ex ...) di mq. .... mapp. n. ....(ex....) di mq. .... TOTALE mq. ....

o di frazionamento N. .... del .... su estratto di mappa N. prot. ...., redatto dal geom/arch. ....ed approvato in data ..... come segue:

Comune di S. Giorgio del Sannio - Foglio ....

mapp. n. .... (ex ...) di mq. ....

mapp. n. .... (ex ...) di mq. ....

mapp. n. .... (ex ...) di mq. ....

Il terreno sopra indicato confina a nord con i mappali ....., a ovest con i mappali ....., a sud con i mappali ....., a est con i mappali .....

La cessione in proprietà di cui sopra viene concessa sull'area libera da persone e da cose, come pure da vincoli di qualsiasi natura, nonché da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi di sorta e si intende estesa alla utilizzazione del sottosuolo nei limiti necessari alla esecuzione delle opere previste dai progetti edilizi che dovranno essere approvati dal Comune.

*(oppure)*

L'area di cui sopra viene ceduta con tutte le servitù attive e passive in soprassuolo ed in sottosuolo, esistenti non apparenti e con le servitù apparenti. regolamentate specificatamente al successivo articolo 3.

### ART. 2 – PRESCRIZIONE E MODALITA' DI CARATTERE GENERALE

La “Ditta” riceve la consegna dell'area di cui al precedente articolo in data odierna, a seguito stipula della presente convenzione e si impegna all'edificazione del programma costruttivo consistente in .../... alloggi per una superficie utile complessiva compresa fra un minimo di mq ..... ed un massimo di mq..... pari ad una volumetria teorica compresa fra un minimo di mc. .... e un massimo di mc. .... con le modalità e nel rispetto del P.E.E.P. e della normativa vigente in materia di edilizia residenziale pubblica, nonché alle disposizioni tutte del Regolamento di Attuazione del P.E.E.P., d'ora in poi indicato con R.A. P.E.E.P. e relativi allegati.

Nel rispetto delle disposizioni contenute nell'articolo 00 del vigente R.A. P.E.E.P. è fatto divieto al cessionario di cedere il diritto di proprietà dell'area ancora da edificare o parzialmente edificata, senza la preventiva autorizzazione del Comune, diversamente il soggetto incorrerà nella decadenza secondo quanto previsto dall'art. 34 del sopraindicato regolamento.

La “Ditta” si impegna:

- a) a presentare la richiesta del Permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, in qualità di soggetto appartenente al Consorzio/A.T.I. entro 120 (centoventi) giorni dalla data di stipula di tutte le convenzioni relative alla cessione/concessione delle aree, o comunque dalla comunicazione dell'approvazione della variante di cui al successivo art. 4;
- b) a presentare la richiesta del Permesso di costruire per la realizzazione degli entro 120 (centoventi) giorni dalla data di stipula del presente atto, o comunque dalla comunicazione dell'approvazione della variante di cui al successivo art. 4;
- c) a rispettare i termini di inizio e fine lavori come stabiliti dalla vigente legislazione;
- d) al rispetto :
  - dei contratti nazionali nella loro interezza;
  - degli accordi integrativi territoriali e aziendali ove previsti con particolare riferimento
  - all'obbligo di iscrizione alla cassa Edile;
  - degli adempimenti di legge (contributi previdenziali e fiscali, rispetto norme infortunistiche e di prevenzione.
  - delle norme contenute nel Bando di Evidenza Pubblica per l'assegnazione delle aree per l'assegnazione delle aree facenti parte del ... P.P.A del P.E.E.P. approvato con D.C.C. n° ..... del .....

I lavori si intendono iniziati ed ultimati alla data dei relativi verbali che dovranno essere inviati al Comune a cura della "Ditta".

La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito, è subordinata alla presentazione da parte della "Ditta" di istanza per un nuovo permesso di costruire, senza che questo comporti la modifica dei prezzi, così come definiti dal successivo articolo 8. Sono fatti salvi i termini più restrittivi imposti dalle norme e disposizioni inerenti e connesse ad eventuali finanziamenti.

Il mancato rispetto dei termini di ritiro del permesso di costruire e dei termini di inizio ed ultimazione lavori comporta l'applicazione delle sanzioni di cui al Capo 00 del R.A. P.E.E.P.

Spetta al Comune fare eseguire in qualsiasi momento ispezioni o visite di controllo, che dovranno essere oggetto di apposito verbale, al fine di accertare la rispondenza dei lavori stessi alle previsioni progettuali originarie, ovvero a quelle di eventuali varianti debitamente approvate dal Comune, nonché di verificare la corrispondenza delle caratteristiche costruttive indicate nella descrizione tecnica analitica, approvata dal Comune medesimo prima del rilascio del permesso di costruire, con quelle effettivamente realizzate.

Qualora nell'ambito del Piano di Zona, nel soprassuolo e nel sottosuolo esistessero condutture elettriche o telefoniche, tubazioni di acqua e gas, nonché fogne, ecc., gli oneri per la loro ricerca e spostamento in altra sede, ove necessario, saranno assunti dal cessionario.

Il rilascio del certificato di agibilità degli edifici è subordinato all'approvazione del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione funzionali all'area di intervento ed è rilasciato ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. n° 380 del 06.06.2001.

L'accertamento dell'inosservanza ai disposti del permesso di costruire e delle prescrizioni di cui al presente articolo, fatta salva l'applicazione eventuale di quanto previsto D.P.R. n° 380 del 06.06.2001, è comunque presupposto per l'applicazione delle sanzioni di cui al Capo VI del R.A. P.E.E.P..

Tutte le aree compravendute rimangono vincolate alle destinazioni e modalità di utilizzazione indicate nella presente convenzione e negli atti anzidetti; in particolare non è consentito utilizzare gli alloggi per usi non abitativi.

### **ART. 3 – SERVITU'**

La "Ditta", nel dichiarare di aver preso visione del terreno descritto all'art. 1 che precede e di aver valutato tutte le limitazioni di natura pubblica o privata che ne vincolano l'utilizzo e tutte

le circostanze che possono influire sulla operosità e sull'andamento dei lavori, ivi compresa la portanza del terreno, gli accessi al cantiere, gli approvvigionamenti, gli allacciamenti ai pubblici servizi, ecc., si impegna a tenerne conto, in sede di progettazione, attraverso la predisposizione di misure atte a compensare le carenze riscontrate.

*(Ove previsto)*

Con riferimento alla/e servitù accertate di ..... già descritte dall'art. .... la «Ditta» si impegna

.....

- La "Ditta" dichiara di aver preso atto altresì che la porzione di terreno identificata catastalmente al Foglio ... m.n....., .... risulta interessata dalla presenza di una canaletta irrigua consortile; inoltre sulle porzioni di terreno identificate catastalmente al Foglio .... - mapp. .... risultano presenti dei pozzetti di fognatura privata.

La «Ditta» dichiara di aver preso atto delle servitù risultanti dalla planimetria....., allegata:

- impegnandosi a garantire una servitù di passaggio, posta lungo il lato ..... del mappale identificato catastalmente al Foglio ... mapp. .... con ogni mezzo, a favore dei mappali limitrofi;

- che la porzione di terreno identificata catastalmente al Foglio ..... mapp. .... (ex ...) e mapp. ....(ex ...) risulta interessata dalla presenza di una linea interrata/aerea.....

La «Ditta» si impegna a garantire l'accesso alla limitrofa area residua ad ....., in proprietà della ditta ....., distinta in Catasto al Foglio ... mapp. ...., così come precisato all'art. ... dell'atto di cessione volontaria Rep. n..... del ....., attraverso la costituzione di una servitù di passaggio, con ogni mezzo, a favore del suddetto mappale, destinato a rimanere altrimenti intercluso.

#### **ART. 4 – VARIANTI**

E' data facoltà alla "Ditta" di presentare variante per l'area oggetto della presente convenzione, ai sensi dell'art. 34 della legge n° 865 del 22.10.1971, al fine di una migliore organizzazione funzionale, e in conformità alle disposizioni contenute nel vigente R.A. P.E.E.P. e non deve interferire con gli interventi edilizi limitrofi nel medesimo "ambito" eventualmente già oggetto di permesso di costruire.

Qualora si ravvisi la necessità di una diversa organizzazione funzionale che coinvolga aree del medesimo Lotto sulle quali non è stato ancora rilasciato il permesso di costruire, la proposta di variante ai sensi dell'art. 34 citato dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti designati dal Comune alla realizzazione del "lotto".

#### **ART. 5 – CORRISPETTIVO**

Il corrispettivo per il trasferimento in proprietà dell'area descritta all'art. 1 viene stabilito ed accettato in ragione di €. .... (..... euro), salvo conguaglio ed è determinato secondo quanto stabilito con deliberazione di Consiglio Comunale n° ..../. del ..... ai sensi dell'art. 14 della D.L. 55/1983, convertito con modificazioni dalla L. 131/1983.

Il "conguaglio", quale somma aggiuntiva al corrispettivo più sopra determinato, dovrà essere richiesto dal Comune alla "Ditta" con le modalità di cui all'art. 00 del vigente R.A. P.E.E.P..

La corresponsione del “conguaglio” dovrà avvenire entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta notificata dal Comune. Trascorso tale termine le somme non versate saranno produttive di interessi legali.

La “Ditta” a mezzo ..... in data ..... ha pagato la somma di € .....  
(.....euro) quale saldo al Comune che, a mezzo del qui intervenuto suo legale rappresentante, rilascia ampia quietanza dell’importo di cui al 1° comma, tenuto conto dell’anticipazione corrisposta a titolo di acconto/cauzione in data ..... di € .....  
(.....euro).

## **ART. 6 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE AI SENSI DEL DPR 380/01**

La realizzazione delle opere a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione, trattandosi di opere pubbliche, dovrà essere affidata mediante una procedura ad evidenza pubblica, nel rispetto di quanto previsto dal D.lgs.n°163/06 e s.m.e i.. (clausola da inserire qualora l’esecuzione delle oo.uu sia posta a carico delle ditte assegnatarie riunitesi in consorzio/a.t.i.)

Le parti danno atto che l’importo del contributo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria e/o secondaria sarà determinato in sede di rilascio dei singoli titoli abilitativi; ed altresì che da tali importi sarà messo a scomputo, in via provvisoria, il valore delle opere di urbanizzazione riportato in convenzione urbanistica.

A titolo di contributo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, la “Ditta” deve versare al Comune le seguenti somme, computate ai sensi dell’art 16 del D.P.R. 380/01 e con riferimento alla deliberazione di Consiglio Comunale n° .....del.....(*deliberazione annuale relativa L.131/83 per l’anno a cui è riferita*) e alla deliberazione di Giunta Comunale n° ..... del..... (*deliberazione annuale relativa al contributo per gli oo.uu secondari per l’anno a cui è riferita*):

– Euro ..... corrispondenti ad Euro ..... al mc edificabile, salvo conguaglio, per le opere di urbanizzazione primaria;

– Euro ..... corrispondenti ad Euro ..... al mc edificabile, per le opere di urbanizzazione secondaria, salvo conguaglio da determinarsi in sede di rilascio del permesso di costruire.

Il versamento di tali somme avverrà con le modalità ed ai sensi del D.P.R. 380/01.

A garanzia del pagamento delle somme rateizzate la “Ditta” è tenuta a prestare a favore del Comune, al momento del rilascio del permesso di costruire, fideiussione bancaria o assicurativa di primaria Compagnia di Assicurazione di importo pari a quello delle somme rateizzate, valida per tutto il periodo di rateizzazione e con espressa clausola di svincolo solo a fronte di certificazione di corretto adempimento da parte dell’Ente.

A fronte della quota di € ..... (.....euro) salvo conguaglio, per opere di urbanizzazione primaria, la “Ditta” si impegna a realizzare a mezzo del Consorzio/Associazione Temporanea d’Impresa, costituitosi ai sensi dell’art. 12 del R.A. P.E.E.P., nel rispetto di quanto previsto dal D.lgs. 163/06, le opere di urbanizzazione primaria funzionali all’intervento edilizio di cui all’art. 2, con le modalità stabilite dallo stesso R.A. P.E.E.P.

Il Consorzio/Associazione Temporanea d’Impresa dovrà presentare la richiesta di permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria entro 120 (centoventi) giorni dalla stipula di tutte le convenzioni relative alla cessione/concessione delle aree, o dalla comunicazione dell’approvazione dell’eventuale variante di cui al precedente articolo 4 della presente convenzione ed è obbligata ad iniziare ed ultimare le opere di urbanizzazione entro i termini stabiliti dalla vigente legislazione, e comunque entro il termine fissato per l’ultimazione

dei lavori di costruzione del programma residenziale di cui all'art. 2 della presente convenzione.

Il Comune concederà lo svincolo delle polizze già accese, a garanzia del pagamento degli oneri di urbanizzazione di cui al primo comma, in proporzione alla quota parte di oneri di urbanizzazione primaria assolti con la realizzazione delle opere di urbanizzazione, all'atto della stipula della convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Essendo un preciso obbligo che il prezzo di alienazione dell'immobile deve essere determinato in misura tale da coprire le spese di acquisto, gli oneri finanziari, gli oneri per le spese di urbanizzazione eseguite o da eseguire, ai sensi della legge 26.02.1982, n. 51 e della legge 22.10.1971, n. 865, l'eventuale conguaglio sul contributo per opere di urbanizzazione primaria, di cui al comma 2 del presente articolo, sarà stabilito secondo le modalità dell'art. 00 del R.A. P.E.E.P.

La corresponsione del "conguaglio", qualora dovuta, dovrà avvenire, successivamente all'emissione del certificato di collaudo, previa notifica da parte dell'Amministrazione Comunale.

La "Ditta" si impegna a corrispondere € ..... (Euro ...../...), quale incidenza del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, di cui al comma 2 del presente articolo, non essendo prevista la realizzazione di tali opere funzionali al "ambito" sul quale interviene.

#### **ART. 7 – CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE**

Si rinvia al rispetto delle caratteristiche e modalità costruttive degli alloggi indicate dal R.A. P.E.E.P., nonché dall'art. 2 della presente convenzione. Sono fatte salve eventuali prescrizioni fissate nella eventuale legge di finanziamento.

Il direttore dei lavori dovrà rilasciare al Comune, prima della consegna delle singole unità immobiliari, apposita certificazione che attesti le migliorie specifiche effettivamente eseguite su richiesta degli assegnatari stessi ed il loro valore economico.

Nel quadro riepilogativo generale da presentarsi al Comune, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 00 del R.A. P.E.E.P., dovranno risultare i suddetti dati e cioè i nominativi dei soci assegnatari/acquirenti che hanno richiesto l'esecuzione di migliorie specifiche, nonché gli importi delle migliorie eseguite.

#### **ART. 8 – PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI**

La "Ditta" si obbliga ad alienare/cedere gli alloggi e loro pertinenze, realizzandi o realizzati sull'area in proprietà di cui all'art. 1, solo a soggetti privati in possesso dei requisiti e con le modalità di calcolo della superficie complessiva e di costo medio previsti dal R.A. P.E.E.P.

Il prezzo effettivo potrà variare in più o in meno in funzione del piano, degli affacci, dell'esposizione e delle proprietà di eventuali aree scoperte, fermo restando che, a livello complessivo dell'intervento il prezzo medio non potrà superare l'importo calcolato con le modalità di cui al comma 1.

Le somme versate al Comune a conguaglio, ai sensi degli artt. 5 e 6 che precedono, potranno essere richieste a conguaglio del prezzo di cessione dell'alloggio, previa definizione dell'incidenza su ciascuno e comunicazione dello stesso al Comune.

Il Comune dovrà verificare il costo finale degli alloggi a costruzione ultimata.

A tal fine la «Ditta» si obbliga a presentare al Comune, all'atto della richiesta di rilascio del certificato di agibilità degli edifici la documentazione prevista dall'articolo 00 del R.A. P.E.E.P.

La mancata osservanza della sovraestesa pattuizione da parte del Cessionario comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 00 del R.A. P.E.E.P..

## **ART. 9 – ALIENABILITA'**

Gli alloggi e loro pertinenze, comprese le autorimesse e/o posti auto pertinenziali, possono essere alienati solo ai soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 17 del R.A. P.E.E.P., decorsi 5 (cinque) anni dalla data dell'acquisto, salvo per gravi e giustificati motivi da valutarsi insindacabilmente dall'Amministrazione Comunale, cui dovranno essere presentate le singole richieste.

E' facoltà della "Ditta" stipulare contratti preliminari di vendita e di locazione dei singoli alloggi successivamente alla presentazione delle richieste di permesso di costruire per la realizzazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione.

I trasferimenti in proprietà successivi al primo, degli alloggi e delle rispettive pertinenze, dovranno avvenire ad un prezzo determinato come segue.

Al prezzo di prima assegnazione, sarà aggiunta una quota corrispondente all'incremento percentuale medio degli indici I.S.T.A.T. del costo di costruzione di un fabbricato residenziale e dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, calcolati su base nazionale con frequenza non inferiore all'anno. L'importo così determinato potrà essere maggiorato di eventuali spese incrementative documentate e dovrà tenere conto di una percentuale di deprezzamento, secondo la seguente tabella:

- da 0 a 5 anni 0,0%;
- oltre 5 e fino a 10 anni 0,2% all'anno
- oltre 10 e fino a 20 anni 0,3% all'anno
- oltre 20 e fino a 30 anni 0,5% all'anno

Decorsi i 5 (cinque) anni dalla data dell'acquisto, il proprietario dell'alloggio può, trasferire la proprietà a chiunque al prezzo di mercato, previo pagamento a favore del Comune, della somma prevista dalla disciplina in atto per lo svincolo in essere al momento della domanda, secondo le disposizioni contenute all'art.23 del R.A. P.E.E.P.. Tale somma sarà determinata dall'ufficio tecnico comunale e, all'atto del pagamento, sarà rilasciata una dichiarazione attestante la liberazione dai vincoli.

I soggetti che hanno acquistato l'alloggio a seguito di situazioni giuridiche diverse da quelle per atto tra vivi (*inter vivos*), possono usufruire di tali opzioni solo qualora siano trascorsi cinque (5) anni dalla data in cui è avvenuto il possesso dell'immobile al dante causa con le modalità di cui sopra.

## **Art. 10 – PRELAZIONE**

Il Comune entro 30 (trenta) giorni dalla comunicazione da parte della "Ditta" del quadro riepilogativo finale di cui all'art. 20 del R.A. P.E.E.P., può esercitare il diritto di prelazione, ai sensi della L.R. n°42 del 09/09/1999, su tutto il complesso o per una parte significativa di esso (tutti gli alloggi di un vano scala ecc...), per il conseguimento di obiettivi sociali.

L'autorizzazione alla vendita si intende automaticamente concessa decorso infruttuosamente tale termine.

Sono sottratti dall'esercizio del diritto di prelazione gli alloggi costruiti dalle cooperative edilizie di abitazione per l'assegnazione ai propri soci.

## **ART. 11 – NULLITA' DELL'ALIENAZIONE**

In relazione alla normativa di settore, ai disposti dell'art. 3 comma 63, lettera e) - della legge 23.12.1996 n. 662 ed in analogia a quanto indicato dal quinto comma dell'articolo 8 della legge 28.01.1977 n. 10, ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di assegnazione, nonché dei canoni di locazione di cui al successivo articolo 12 è nulla, per la parte eccedente il limite massimo, conseguente all'applicazione dei meccanismi previsti dalla presente convenzione.

E' altresì colpita da nullità ogni assegnazione effettuata in violazione dei requisiti soggettivi stabiliti

dall'art. 17 del R.A. P.E.E.P. e dalla normativa statale e regionale correlata.

## **ART. 12 – LOCAZIONE**

E' data facoltà alla "Ditta" di locare gli alloggi costruiti nell'area di cui all'art. 1, esclusivamente a

soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 17 del R.A. P.E.E.P. ad un canone annuo non superiore ai 4,5% (quattro virgola cinque per cento) del prezzo di assegnazione dell'alloggio stesso, rivalutato secondo quanto previsto dall'articolo 9 della presente convenzione, mediante la stipula di contratti ai sensi dell'art. 2, terzo comma, della legge 431/98.

## **ART. 13 – ELENCO DEGLI ACQUIRENTI /LOCATARI**

E' fatto obbligo alla "Ditta" di trasmettere ai competenti uffici del Comune l'elenco definitivo degli

acquirenti e locatari degli alloggi, con le modalità stabilite dal vigente R.A. P.E.E.P.

Tutti gli atti di vendita o di locazione dovranno essere inviati in copia al Comune che si riserva la facoltà di effettuare gli opportuni controlli; agli atti dovranno essere allegate copie delle dichiarazioni e documentazioni rese dagli acquirenti o conduttori con riferimento ai requisiti soggettivi.

## **ART. 14 – VALIDITA'**

La validità dei contenuti della presente convenzione è fissata in 20 (venti) anni a partire dalla data di stipulazione del presente atto, in ottemperanza ai dettami dell'articolo 3, comma 63, lettera e) della legge n° 662 del 23.12.1996.

## **ART. 15 – SANZIONI**

Per la violazione o l'inadempimento degli obblighi convenzionalmente assunti dalla "Ditta" si applicheranno, in presenza dei necessari presupposti, in aggiunta alle sanzioni penali ed amministrative previste dalle leggi vigenti e dai Regolamenti Comunali, le sanzioni indicate dal Capo VI del R.A. P.E.E.P.

## **ART. 16 - GARANZIE**

Oltre quanto già stabilito all'art. 6 comma 2 in relazione a quanto previsto dall'art. 35 comma 8, lett. b) della L. 865/71, a garanzia del corretto ed esatto adempimento di tutte le obbligazioni assunte con la presente convenzione:

1. la "Ditta", deve prestare al Comune, a garanzia dell'intervento costruttivo degli edifici residenziali, una polizza biennale, di importo pari al 20% del valore degli edifici, che garantisca gli acquirenti degli alloggi per i primi due anni, sulla esecuzione degli impianti elettrici, riscaldamento ed idrico sanitario; qualora sia necessaria la sostituzione e rifacimento di parte

degli impianti, anche questi saranno coperti dalla stessa garanzia. La "Ditta" dovrà presentare la polizza all'atto del rilascio del certificato di agibilità degli alloggi.

La suddetta polizza prevede il pagamento a terzi, non appena questi lo richiedano, anche in pendenza dell'accertamento della responsabilità, senza che occorranzo consensi ed autorizzazioni di qualunque specie.

2. la "Ditta", deve prestare al Comune, a garanzia dell'intervento costruttivo dell'edificio residenziale, una polizza fidejussoria di importo pari al 20% del prezzo del corrispettivo di cessione dell'area.

La suddetta polizza dovrà essere presentata all'atto della stipula della presente convenzione; il Comune procederà allo svincolo della stessa al momento del rilascio del certificato di agibilità dell'intervento costruttivo;

In caso di violazione degli obblighi assunti dalla "Ditta", fatte salve le sanzioni di cui al precedente

articolo 15, il Comune potrà liberamente disporre delle cauzioni, nel modo più ampio con esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo, previa diffida all'esatto adempimento con almeno un termine di 30 (trenta) giorni, da notificarsi e trasmettersi per raccomandata anche al soggetto fideiussore.

Le fidejussioni di cui al presente articolo rimangono valide ed efficaci fino al rilascio dell'attestazione dell'avvenuto adempimento degli obblighi, di cui alla presente convenzione, anche in deroga all'art. 1957 C.C.

#### **ART. 17 -.TRASFERIBILITA'**

La "Ditta" si obbliga a consegnare agli assegnatari/acquirenti degli alloggi e relative pertinenze realizzati/realizzandi, copia del presente atto corredato del capitolato descrittivo, di cui al permesso di costruire e certificazione delle migliorie specifiche effettivamente eseguite.

*(Nel caso di Cooperativa)*

La "Ditta" si impegna ad inserire in tutti gli atti di assegnazione ai propri soci delle singole unità immobiliari, loro pertinenze e parti comuni, il richiamo espresso alla presente convenzione, comprese le clausole limitative dell'uso e godimento previste al presente articolo.

Ad ogni atto di trasferimento dovrà essere allegata copia del quadro riepilogativo finale, di cui all'art. 20 del R.A. P.E.E.P.

Gli ufficiali roganti sono delegati all'osservanza di tale adempimento avente natura sostanziale ai fini della verifica dei prezzi e quindi elemento essenziale dell'atto.

Nel caso di trasferimenti successivi alla prima assegnazione, le stesse clausole dovranno essere inserite negli atti di trasferimento.

La mancata osservanza delle sovraestese pattuizioni da parte della "Ditta" o dei suoi aventi causa comporterà la nullità degli atti di trasferimento, trattandosi di clausole e condizioni aventi carattere imperativo in relazione alla tutela legislativa di esigenze di pubblico interesse, fatto salva comunque

l'applicazione delle sanzioni previste dal vigente R.A. P.E.E.P..

Negli atti di trasferimento degli alloggi dovrà essere inserita la dichiarazione dell'acquirente di conoscere e accettare la presente convenzione, nonché l'impegno a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni delle vigenti leggi in materia di edilizia economica e popolare e della convenzione medesima. Tali dichiarazioni dovranno essere riportate nella nota di trascrizione.

#### **ART. 18 – TRASCRIZIONE**



Le parti autorizzano la trascrizione del presente atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente. Le parti contraenti rinunciano ad ogni ipoteca legale in dipendenza della stipula del presente contratto di compravendita ed esonerano il Conservatore dei Registri Immobiliari dall'assumerla d'ufficio e lo sollevano da ogni e qualsiasi conseguente responsabilità.

#### **ART. 19 – SPESE**

Spese, imposte e tasse comunque dovute per la presente convenzione, ivi comprese quelle notarili e di trascrizione, nonché quelle relative al rilascio di copia conforme del contratto per il Comune, restano a carico del Cessionario il quale invoca i benefici fiscali previsti dalla legge.

#### **ART. 20 - FORO COMPETENTE**

Qualora dovessero sorgere controversie in ordine giudiziario la competenza esclusiva sarà del Foro di Benevento.