



Città di Marigliano

(Provincia di Napoli)

COPIA

Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale

N. 50 del 19.10.2018

OGGETTO: Approvazione schema di convenzione urbanistica, art. 7 comma 5 L.R.C. 28.12.2009 n.19 – Intervento di iniziativa privata denominata Piano casa: “Riqualificazione aree urbane degradate”.

L'anno duemiladiciotto il giorno diciannove del mese di ottobre, con inizio **alle ore 22,24** nell'aula consiliare del Palazzo Comunale si è riunito il Consiglio Comunale, ritualmente convocato in seduta straordinaria ed in prima convocazione.

Assenti **Presenti Assenti** **Presenti**

CARPINO	ANTONIO - SINDACO	X		CALIENDO	RAFFAELE		X
LOMBARDI	VITO	X		MOLARO	SEBASTIANO		X
JOSSA	GIUSEPPE	X		GUERRIERO	SEBASTIANO		X
BOCCHINO	GAETANO	X		MAUTONE	FELICE		X
URAS	ANTONELLA	X		DI PALMA	ROSA		X
ESPOSITO	VINCENZO	X		MANNA	SABATO		X
SORRENTINO	SEBASTIANO	X		PAPA	GIOVANNI	X	
LO SAPIO	SAVERIO	X		IOVINE	FILOMENA	X	
RICCIARDI	AGOSTINO		X	BENEDUCE	PASQUALE		X
FONTANAROSA	ESTER	X		TRAMONTANO	FRANCESCO	X	
GUERCIA	CARMINE	X		CERCIELLO	MICHELE	X	
MAUTONE	LUIGI	X		CAPASSO	FRANCESCO	X	
CONTI	RENATA	X					

Presiede la seduta, ai sensi dell'art. 39 comma 1 del D.Lgs. 267/00, il Presidente del Consiglio dott. Vito Lombardi, assistito dal Segretario Generale dott. Tommaso De Girolamo, con le funzioni di cui all'art. 97 comma 2 del D.Lgs. 267/00.

Letto, approvato e sottoscritto:

F.to IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

F.to IL SEGRETARIO GENERALE

dott. Vito Lombardi

dott. Tommaso De Girolamo

Per copia conforme all'originale

Marigliano, 04/12/2018

IL RESPONSABILE SETTORE II

I. D. Angelo Buonincontri

Il sottoscritto Responsabile del Settore II, visti gli atti d'ufficio,

CERTIFICA

Che la presente deliberazione:

- ☐ E' stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi del comma 4 dell'art.134 T.U. n.267/2000;
- ☐ Viene affissa a questo Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi a partire dal 04/12/2018 come prescritto dall'art.124, comma 1, T.U. n.267/2000 (N. REG. PUBBLICAZ.)

E' trasmessa in elenco, contestualmente all'affissione all'Albo, ai signori capigruppo consiliari come prescritto dall'art. 125 del TUEL 267/2000.

Marigliano,

F.to Il messo comunale

F.to IL RESPONSABILE SETTORE II

I. D. Angelo Buonincontri

ESECUTIVITA'
(Articolo 134, D.Lgs. N.267/2000)

Che la presente deliberazione è divenute esecutiva il _____

- ☐ Decorsi 10 giorni dalla data di inizio della pubblicazione.

Marigliano, _____

IL RESPONSABILE SETTORE II

I. D. Angelo Buonincontri

PUNTO 4 ALL'ODG: Approvazione schema di convenzione urbanistica, art. 7 comma 5 L.R.C. 28.12.2009 n.19 – Intervento di iniziativa privata denominata Piano casa: “Riqualificazione aree urbane degradate”.

Si dà atto che prima della discussione si allontana il Consigliere GUERRIERO.

Il Presidente del Consiglio Comunale passa alla lettura del quarto punto all'ordine del giorno “ – Approvazione schema di convenzione urbanistica, Art. 7, comma 5 della Legge Regionale del 28/12/2009 numero 19. Intervento di iniziativa privata denominata Piano Casa, riqualificazione aree urbane degradate.

Intanto rientrano in aula il Consigliere Cerciello, la Consiglieria Iovine, il Consigliere Capasso, ed il Consigliere Papa.

Prende la parola il Consigliere Sorrentino, il quale ringraziando il Presidente, dichiara che questo punto all'ordine del giorno è stato messo forse un poco in fretta, ma era necessario perché c'era molta attesa per quanto riguardava questa situazione e sul punto vi è il rischio di nomina di commissari ad acta.

A questa commissione, in verità, ha partecipato soltanto la maggioranza in quanto per gravi motivi personali i membri della minoranza non hanno potuto.

L'abbiamo ugualmente messo all'ordine del giorno con l'aiuto del funzionario che, chiaramente, ha portato questa convenzione e però prima di entrare nella discussione innanzitutto volevo l'apporto della minoranza, sia per migliorare questo atto che noi abbiamo prodotto, ed anche per un fatto politico. Si può migliorare, sicuramente, ci sono in questo Consiglio Comunale dei professionisti che queste cose sicuramente conoscono più di me.

Prende la parola il Consigliere Cerciello, il quale dichiara “ prima di tutto prego l'amico galantuomo, Sebastiano Sorrentino di non violentarci in continuazione a noi della minoranza o dell'opposizione perché lui sa bene il rispetto che abbiamo nei suoi confronti. Non lo dico per adularlo, sono anni che ci conosciamo e quando ha detto una cosa l'ha sempre mantenuta, però non può pretendere che quando parliamo di interessi della città, di cui non siamo coinvolti, possiamo metterci supinamente a terra e, diciamo, Sebastiano ci

può massacrare. Allora da persona intelligente lui capirà questo mio piccolo intervento, che vuole stemperare un pochettino l'atmosfera che si è fatta un po' pesante

Mi corre l'obbligo come premessa, di leggere che “ .. giusto compendiare che la prevalenza di strumenti civilistici e di semplificazione amministrativa dovrebbe dare un significato dinamico alle politiche urbane di trasformazione...includendo processi di partecipazione condivisa con la popolazione mediante strumenti aperti di consultazione ex Art. 22 del Decreto Legislativo numero 50 del 2016, il cosiddetto dibattito pubblico, sostenendo un progressivo beneficio per le popolazioni interessate che vedono la realizzazione di opere di interesse generale. Il dibattito pubblico, anche in chiave di trasparenza e controllo sociale dell'attività della pubblica amministrazione” ho letto perché è un'anteprima. Signor Presidente, io pongo e vi chiedo che sia posto ai voti preliminare una questione pregiudizievole per quanto riguarda questo argomento. Io ritengo e ne sono convinto, altrimenti non mi sarei stasera posto il problema del mio intervento, che ai sensi dell'Art. 42 del Dlgs 267/2000, ai sensi dell'Art. 28 bis e 18 del DPR 380 del 2001 è pregiudizievole questo oggetto di convenzione. il Consiglio Comunale non può delegare nessuno e di conseguenza metto pregiudizialmente a votazione che questo Consiglio Comunale se ne assuma le proprie responsabilità, perché stasera delibera se noi possiamo non votare un regolamento per far sottoscrivere, per delegare un responsabile del servizio per un atto di competenza esclusiva del Consiglio Comunale. Articolo 28 bis: la convenzione approvata con delibera del Consiglio Comunale, salve diverse prescrizioni regionali, e nel caso non ci sta, specifica gli obblighi istituzionali a soddisfacimento di un interesse pubblico, l'interesse pubblico non può essere delegato a nessun funzionario. Pertanto, signor Presidente, ritengo che stasera la delega per la convenzione, non può essere oggetto di discussione. Per questo motivo ritengo che il Consiglio Comunale se vota a favore una mozione pregiudizievole, che la convenzione, così come ci è stata proposta stasera, non è possibile votarla perché è una materia esclusiva del Consiglio Comunale, che non può essere delegata agli altri.

Il PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE dichiara quindi che - rispetto alla proposta del Consigliere Sorrentino, c'è la proposta del Consigliere Cerciello di una mozione pregiudiziale, egli non ne fa una questione sulla legittimità, perché la legittimità è data dai pareri, invece propone che in questo schema di convenzione non deve essere

delegato il responsabile, bensì deve, di volta in volta, deve essere coinvolto il Consiglio Comunale, quale questione pregiudizievole alla discussione.

Prende la parola il CONSIGLIERE ESPOSITO - per dire che per quanto ne sa lui il Consiglio Comunale approva la convenzione, che in questo caso è uno schema di convenzione, a cui il funzionario non dovrà fare altro che mettere dei numerini, Il che significa che se un soggetto presenta una richiesta di permesso di costruire ai sensi di quell'articolo, per un edificio di 8.000 metri cubi ci saranno dei numeri, per un edificio di 9.000 ve ne saranno altri, ma rimane fermo il prezzo unitario che noi andiamo a decidere stasera o la durata delle locazioni o i termini della cessione gratuita o onerosa o la monetizzazione degli standard urbanistici. Non facciamo altro che definire i parametri entro cui il funzionario dovrà applicarli. Altra cosa è la convenzione o il permesso convenzionato che Michele stasera vuol far passare, cioè quello definito dall'articolo 28 del 380, il quale poi a sua volta è subordinata alla disciplina di un'altra legge che prevede addirittura, che quando ci sono parti contro interessate, il funzionario approva la convenzione, ma fa delle proposte all'organo deliberante che è il Consiglio Comunale. In questo caso noi parliamo di schema di convenzione per interventi codificati dalla legge. Quindi, è opportuno riguardare alcune cose della convenzione, tipo la durata, le percentuali da tenere in conto per definire il canone di locazione, ma non la convenzione in sé.

IL CONSIGLIERE CERCIELLO precisa che -lui si è semplicemente riportato alla gerarchia delle fonti legislative, a fonti nazionali che si sovrappongono qualsiasi altra normativa e ho detto l'articolo 42 del TUEL 267, l'articolo 28 bis del 380, l'articolo 18 del 380 e per questo motivo ha posto la mozione pregiudizievole a che il Consiglio Comunale venga a votare se bisogna continuare o no in base all'ordine del giorno.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE invita a continuare la discussione, nello spirito di collaborazione.

Prende la parola la CONSIGLIERE IOVINE la quale cerca di calmare un poco gli animi, perché se è vero che ragione l'Ingegnere Esposito quando dice che approviamo uno

schema di convenzione che in realtà si basa su una legge che già stabilisce quelli che sono i criteri del rilascio del permesso a costruire, tanto è vero che la convenzione viene un attimo dopo il rilascio del permesso a costruire, però è anche vero, che probabilmente queste due bozze di schema di convenzione andavano un po' viste meglio ed è arrivato un momento ora di prenderci le responsabilità politiche. Entrambi i due consiglieri hanno ragione a cercare di tutelare gli interessi pubblici, però d'altra parte dobbiamo cercare di produrre stasera un documento che tuteli l'aspettativa dell'imprenditore perché comunque sta portando, diciamo, un benessere in quanto riqualificando un'area degradata ed in qualche modo porta un benessere al territorio, ma nello stesso tempo occorre tutelare al massimo l'ente. Io penso che noi invece dobbiamo passare a parlare articolo per articolo, discutere e proporre l'emendamento.

CONSIGLIERE SORRENTINO precisa che lui è qui sto per fare in modo che si vada avanti, che approviamo la convenzione nell'interesse dei cittadini, dell'ente, e che vuole approvare questo atto stasera e chiede un conforto al Segretario Comunale, ci può dare anche un conforto rispetto a quello che diceva il Consigliere

Indi con successiva discussione, agli atti della fonotrascrizione, e sentito il Segretario Comunale il Consiglio Comunale decide di passare alla proposta del Consigliere Sorrentino di miglioramento del testo.

Successivamente sempre dopo ampia ed esaustiva discussione culminata (agli atti della segreteria comunale) con la proposizione di venti emendamenti si passa alla votazione dei singoli emendamenti articolo per articolo presenti e votanti 17 consiglieri comunali

PRIMO EMENDAMENTO

Pag. 4 Convenzione, sostituire le parole “ Decreto Dirigenziale AGC 16 Settore 04 n. 265 del 26/09/2012” con le parole “ **Decreto Dirigenziale AGC 16 Settore 04 n. 470 del 3/12/2014**

con voti favorevoli all'unanimità dei presenti il primo emendamento viene approvato

SECONDO EMENDAMENTO

sempre a pagina 4, al quart'ultimo rigo, successivamente alle parole “monetizzazione delle aree standard” aggiungere periodo “**congrui alla localizzazione sul territorio**”

con voti favorevoli 13 contrari 3 (Cerciello, Iovine e Capasso) astenuti 1 (Papa) viene approvato

TERZO EMENDAMENTO

Il terzo emendamento viene ritirato.

QUARTO EMENDAMENTO

Pag. 4 Convenzione, inserire al primo rigo dopo le parole “ sono legittimati” le parole “ **e conformi** “

con voti favorevoli all'unanimità dei presenti il quarto emendamento viene approvato

QUINTO EMENDAMENTO

Pagina 5 Convenzione dopo le parole “ il contributo per il rilascio di permesso di costruire, è ridotto” inserire “ **per la sola parte degli alloggi Ers**”

con voti favorevoli all'unanimità dei presenti il quinto emendamento viene approvato

SESTO EMENDAMENTO

Pagina 6, terzo rigo, sostituire le parole “**misto abitativo e produttivo**” con le parole “**se produttivo**” ed al quarto rigo aggiungere dopo la parola “ oggetto” le parole “**se produttivo**”

con voti favorevoli dei presenti unanimi in numero di 16 (assente Jossa al momento della votazione) il sesto emendamento viene approvato

SETTIMO EMENDAMENTO

Pagina 6, dopo la parola “ Soggetto Attuatore” inserire le parole “ **e verifica da parte responsabile Suap** ”

con voti favorevoli dei presenti unanimi in numero di 17 il settimo emendamento viene approvato

OTTAVO EMENDAMENTO

pagina 7, eliminare l'inciso “**dell'articolo 25**” al 13° rigo

con voti favorevoli dei presenti unanimi in numero di 17 l'ottavo emendamento viene approvato

NONO EMENDAMENTO

All'articolo 4, eliminare **interamente il comma 2.**

con voti favorevoli dei presenti unanimi in numero di 17 il nono emendamento viene approvato

DECIMO EMENDAMENTO

Pagina 8 articolo 5, comma 1, al secondo rigo, dopo la parola "viabilità" inserire la parola **" i parcheggi"**

con voti favorevoli dei presenti unanimi in numero di 17 il decimo emendamento viene approvato

UNDICESIMO EMENDAMENTO

Pagina 9 Articolo 9 comma 1, eliminare le parole **"Agc 16, settore 4, n. 175"** e sostituirle con **"n. 470 del 03/12/2014."**

con voti favorevoli dei presenti unanimi in numero di 17 l'undicesimo emendamento viene approvato

DODICESIMO EMENDAMENTO

Pagina 9 Articolo 9 comma 2, rigo primo eliminare la cifra **" € 1783,50"** è pari a **"..."** (eliminare il prezzo e mettere puntini, puntini, puntini)

con voti favorevoli dei presenti unanimi in numero di 17 il dodicesimo emendamento viene approvato

TREDICESIMO EMENDAMENTO

Pagina 9 Articolo 9 comma 2, rigo terzo eliminare le parole **"n. 262/2012"** e sostituire con **" n. 470 del 2014".**

con voti favorevoli dei presenti unanimi in numero di 17 il tredicesimo emendamento viene approvato

QUATTORDICESIMO EMENDAMENTO

Pagina 9 Articolo 9 alla fine del comma 2 aggiungere, **“il prezzo di cessione è pari all’80 per cento del prezzo massimo determinato dal comma precedente che il concessionario liberamente accetta”**.

con voti favorevoli dei presenti unanimi in numero di 17 il quattordicesimo emendamento viene approvato

QUINDICESIMO EMENDAMENTO

Pagina 10, articolo 9, comma 7 eliminare l’ultimo periodo, **“scaduto il contratto di fitto agevolato etc,”**

con voti favorevoli dei presenti unanimi in numero di 17 il quindicesimo emendamento viene approvato

SEDICESIMO EMENDAMENTO

Pagina 10 articolo 10 al secondo rigo, in luogo di “al 2 per cento”, mettere **“al 3 per cento”**

con voti favorevoli dei presenti unanimi in numero di 17 il sedicesimo emendamento viene approvato

DICIASSETTESIMO EMENDAMENTO

Pag. 11 articolo 11 al comma 5, articolo 11, eliminare la frase **“ il contratto di fitto agevolato avrà durata di 8 anni”**

con voti favorevoli dei presenti unanimi in numero di 17 il diciassettesimo emendamento viene approvato

DICIOTTESIMO EMENDAMENTO

PAG. 11 articolo 12 comma 1, eliminato totalmente e sostituito dal testo proposto dalla Consiglieria Iovine, ovvero questo **“Il soggetto attuatore, in attuazione di quanto previsto dall’articolo 16 comma 2 bis Dpr 380/01 si obbliga alla realizzazione diretta a sue cure e spese, delle opere di urbanizzazione primarie, sui terreni destinati a standard e ceduti al Comune, all’atto della sottoscrizione, la presente convenzione. In conformità del progetto esecutivo, predisposto al medesimo soggetto attuatore, ed è approvato all’Amministrazione Comunale di ivi materialmente allegato, il soggetto attuatore si obbliga a cedere all’atto della sottoscrizione della presente convenzione,**

il suo destinato a standard per urbanizzazioni secondarie, i termini per la consegna delle aree al Comune possono differire fino alla materiale demolizione dei fabbricati insistenti e successivo picchettamento, in conformità del progetto approvato. “

con voti favorevoli dei presenti unanimi in numero di 17 il diciottesimo emendamento viene approvato

DICIANNOVESIMO EMENDAMENTO

Pag. 12 Articolo 17, il comma 1 viene sostituito e diventa **“la durata di validità della presente convenzione è fissata in 20 anni”**

con voti favorevoli dei presenti unanimi in numero di 17 il diciannovesimo emendamento viene approvato

VENTESIMO EMENDAMENTO

Dopo l'art. 17 aggiungere articolo 17 bis

“ INADEMPIENZE E GARANZIE.

a) Il mancato rispetto delle condizioni e dei tempi di realizzazione e collaudo delle infrastrutture primarie, e degli alloggi Ers, costituiscono grave inadempienza alle condizioni contrattuali, e comporterà l'applicazione e la disciplina prevista dalla normativa vigente, di cui all'articolo 31 Dpr 380/01 relativa alla difformità totali e variazioni essenziali del permesso di costruire.

b) A garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione, visto l'oggetto attuatore presta adeguata garanzia finanziaria.

i. Per l'importo di euro... , corrispondente al costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria, da realizzare a proprie cure e spese, individuato nel quadro economico del progetto esecutivo delle suddette opere;

ii. Per l'importo non inferiore ad euro ..., pari al 50% del valore presunto dell'area ceduta gratuitamente come sopra determinata da ritenersi estinta dopo il picchettamento ed il frazionamento dell'area da cedere.

Con atto fideiussorio n. ... del ..., emesso da idoneo soggetto munito di requisiti di legge, con sede in.....alla via.....con scadenza incondizionata fino alla naturale efficacia del permesso di costruire convenzionato.

c) La garanzia non può essere estinta se non dopo formale nullaosta da rilasciarsi previo favorevole collaudo tecnico amministrativo a cura del responsabile del settore competente, delle opere da cedere; è possibile la riduzione in relazione allo stato di assolvimento degli obblighi convenzionali.

d) La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita della preventiva escussione del debitore principale, e non trova l'applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del Codice Civile. In ogni caso il proprietario è obbligato in solido, la fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune previa diffida di messa in mora a seguito dei rilievi dell'inadempimento.

e) Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo, di cui alla lettera C, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale anche indiretto connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamata o il cui mancato o ritardato assolvimento possa creare pregiudizio al Comune, sia come Ente territoriale, sia come soggetto privato, sia come autorità che cura il pubblico interesse.

f) La garanzia copre altresì senza alcuna riserva i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione, a cura del proprietario/soggetto attuatore, nonché le sanzioni amministrative sia di tipo pecuniario, che ripristinatorio, o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione divenute inoppugnabili e definitive.

con voti favorevoli dei presenti unanimi in numero di 17 il ventesimo emendamento viene approvato

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE, indi pone al voto il – Quarto punto, approvazione schema di convenzione urbanistica articolo 7, comma 5, legge regionale 28 dicembre 2009 n. 19. Intervento iniziativa privata denominata Piano Casa riqualificazione aree urbane degradate., così come modificata dagli emendamenti apportati e votati.

Indi All'unanimità dei presenti in numero di 17 il Consiglio approva.

Alle ore 01,25 la seduta è sciolta.

COMUNE DI MARIGLIANO
(Città Metropolitana di Napoli)

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

Art. 7, comma 5, L.R.C. 28 Dicembre 2009 n° 19, nel testo vigente

Intervento di iniziativa privata denominato
“Piano Casa: Riqualificazione aree urbane degradate”

Testo approvato con Delibera Comunale n° del

INDICE

ART. 1 OBBLIGHI GENERALI

ART. 2 OGGETTO DELLA CONVENZIONE

ART. 3 DISPOSIZIONI PRELIMINARI

ART. 4 TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI E PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

ART. 5 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA - SISTEMAZIONI ESTERNE - ALLACCIAMENTI

ART. 6 OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

ART. 7 DIMENSIONAMENTO DELLE AREE E OPERE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

ART. 8 MONETIZZAZIONE DELLE AREE E OPERE ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

ART. 9 DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI ERS

ART. 10 DETERMINAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI ERS

ART. 11 OBBLIGHI IN TEMA DI CESSIONE E LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI ERS

ART. 12 CESSIONI GRATUITE DI AREE E IMMOBILI AL COMUNE

ART. 13 VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI CONVENZIONATE

ART. 14 PUBBLICITA' DEGLI ATTI

ART. 15 TRASFERIMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

ART. 16 AGEVOLAZIONI

ART. 17 DURATA DELLA CONVENZIONE

ART. 18 REGISTRAZIONE, TRASCRIZIONE E DISPOSIZIONI FINALI

SCHEMA DI CONVENZIONE TIPO PER EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (E.R.S.), PER LA REALIZZAZIONE INTERVENTI EDILIZI DIRETTI DI CUI ALL'ART. 7, COMMA 5, DELLA LEGGE REGIONALE N° 19 DEL 28/12/2009 (C.D. PIANO CASA)

L'anno Duemila....., il giorno, del mese di, avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor, Notaio in

ovvero

avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor, Segretario del Comune di Marigliano (NA), autorizzato a rogare, nell'interesse del Comune, gli atti in forma pubblica amministrativa, sono comparsi i signori:

A), nato a, il, C.F., domiciliato per la carica presso la Casa Comunale di Marigliano (NA), il quale dichiara di intervenire in questo atto esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune predetto che rappresenta nella sua qualità di, ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000. Di seguito sarà chiamato "Comune";

B) (persona fisica)

....., nato a, il,
C.F., residente in, alla via, che interviene in questo atto in qualità di proprietario esclusivo del fabbricato sito in questo Comune alla Via, n°, individuato a N.C.E.U. foglio, mappale n°, sub, come da atto di che si allega in copia alla presente. Di seguito sarà chiamato "Soggetto attuatore"

(persona giuridica)

....., nato a, il,
C.F., residente in, alla via, che interviene in questo atto in qualità di Rappresentante Legale/altra carica, della Società, con sede legale in, Via, quest'ultima proprietaria esclusiva del fabbricato sito in questo Comune alla Via, n°, individuato a N.C.E.U. foglio, mappale n°, sub, come da atto di che si allega in copia alla presente. Di seguito sarà chiamato "Soggetto attuatore";

Di comune accordo le parti come sopra costituite, in possesso dei requisiti di legge, rinunciano all'assistenza di testimoni col mio consenso.

ovvero

Assistito dai testimoni noti ed idonei:

-

PREMESSO

- che l'art 7, comma 5, della L.R.C. n° 19 del 28/12/2009 (pubblicata sul BURC n° 80 del 29/12/2009), nel testo vigente, prevede: *"Per immobili dismessi, in deroga agli strumenti urbanistici generali e ai parametri edilizi, con particolare riferimento alle altezze fissate dagli stessi strumenti purché nel rispetto degli standard urbanistici di cui al decreto ministeriale n. 1444/1968 e nel rispetto delle procedure vigenti, sono consentiti interventi di sostituzione edilizia a parità di volumetria esistente, anche con cambiamento di destinazione d'uso, che prevedono la realizzazione di una quota non inferiore al trenta per cento per le destinazioni di edilizia sociale di cui all'articolo 1, comma 3, del decreto ministeriale 22 aprile 2008 (definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dell'obbligo di notifica degli aiuti di stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità Europea). La volumetria derivante dalla sostituzione edilizia può avere le seguenti destinazioni: edilizia abitativa, uffici in misura non superiore al dieci per cento, esercizi di vicinato, botteghe artigiane. Se l'intervento di sostituzione edilizia riguarda immobili già adibiti ad attività manifatturiere industriali, di allevamento intensivo, artigianali e di grande distribuzione commerciale, le attività di produzione o di distribuzione già svolte nell'immobile assoggettato a sostituzione edilizia devono essere cessate e quindi non produrre reddito da almeno tre anni antecedenti alla data di entrata in vigore della presente legge (4). 5-bis. Per le industrie inquinanti o per quelle non compatibili con le attività residenziali limitrofe, la sostituzione edilizia è consentita a condizione della preventiva delocalizzazione dell'azienda in ambito regionale, garantendo, con un apposito piano di delocalizzazione, l'incremento del dieci per cento nei successivi cinque anni degli attuali livelli occupazionali. Il piano di delocalizzazione si realizza attraverso il piano urbanistico attuativo di cui alla legge regionale 22 dicembre 2004, n. 16"*

- che con DGR n°356 del 08/08/2014 la Regione Campania ha stabilito le Linee Guida in materia di ERS, per la redazione e l'attuazione dei programmi finalizzati alla soluzione delle problematiche abitative e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;
- che con Decreto Dirigenziale A.G.C. 16, Settore 04, **Decreto Dirigenziale AGC 16 Settore 04 n. 470 del 3/12/2014** la Regione Campania ha aggiornato i limiti di costo per interventi di "Edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata";
- che, per garantire a tutta la nuova popolazione insediata una dotazione minima di standard urbanistici stabiliti per legge (D.M. 1444 del 02/04/1968, la L.R.C. n°19/2009 e s.m.i. ha previsto per i casi suddetti, art. 7, comma 5, il rispetto degli "standard urbanistici" di cui al D.M. n°1444/1968, cioè di una quantità di spazi da destinare ad attrezzature necessarie alla vita associata, spazio inteso come superficie di terreno o volumi ed espresso in mq/ab;
- che, per gli insediamenti residenziali, i rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali ed agli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, sono fissati in misura tale da assicurare per ogni abitante, insediato o da insediare, la dotazione minima, inderogabile, di mq 18/ab. Per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie. Tale quantità complessiva va ripartita nel seguente modo.
 1. *Mq 2,50 di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della legge 765/1967);*
 2. *Mq. 9,00 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;*
 3. *Mq 4,50 di aree per l'istruzione: asili nido e scuole d'obbligo;*
 4. *Mq 2,00 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre.*
- Che il Comune di Marigliano con Delibera di G.C. n.96 del 21.12.2017, esecutiva a norma di legge, ha approvato il Regolamento per la monetizzazione delle aree da cedere come standard pubblici;
- Che il Comune di Marigliano con Delibera di G.C. n°..... del, esecutiva a norma di legge, ha approvato lo Schema di Convenzione Urbanistica;
- Che con Determinazione del Responsabile del Settore IV n°, del, sono stati determinati i valori di monetizzazione delle aree a standard **congrui alla localizzazione sul territorio**.

CONSIDERATO

- Che il sopraindicato intervenuto Soggetto attuatore dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati, prima elencati, e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- Che gli immobili di cui alla presente convenzione sono legittimati **e conformi** ai seguenti titoli abilitativi (*elencare*):
.....
- Che gli immobili interessati nel vigente Piano Regolatore Generale sono classificati come segue (*adeguare al caso di specie*):
 1. Zona omogenea "....."
 2. Zona omogenea "....."
- Che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione dell'intervento edilizio o che lo subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

VISTO

- Che in data, prot. n°, il Soggetto attuatore ha presentato al Comune di Marigliano (NA) la domanda di Permesso a Costruire (pratica edilizia n°,), per l'intervento straordinario di sostituzione edilizia a parità di volumetria esistente, in applicazione dell'artt. 7, comma 5, della Legge Regionale n° 19/2009 (cd. Piano Casa), nel testo vigente;
- Che la domanda di che trattasi è corredata dai seguenti atti ed elaborati, previsti dalla vigente regolamentazione comunale (*adattare al caso di specie*):

.....
.....
.....
.....
.....
.....

- che (se ricorre il caso) con nota prot. n° del il Soggetto attuatore ha chiesto la monetizzazione totale/parziale degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444 del 02/04/1968;
- che l'intervento di che trattasi è assoggettato al rilascio di Permesso di Costruire convenzionato;
- che la pratica è stata istruita dall'Ufficio Tecnico Comunale con istruttoria favorevole n° del;
- che il progetto presenta i seguenti parametri edilizi e consistenza immobiliare, come di seguito riassunti (*adattare al caso i specie*):
.....
.....
.....
- che il progetto prevede una quota non inferiore al 30% della volumetria prevista, da destinare ad Edilizia Residenziale Sociale (ERS);
- che, per effetto della presente convenzione, il contributo per il rilascio del Permesso di Costruire è ridotto **per la sola parte degli alloggi Ers**, alla sola quota degli oneri di urbanizzazione ai sensi dell'art. 17 del D.P.R. n° 380/2001, che dovrà essere reintegrata alla scadenza della convenzione;
- che, con nota prot. n° del, il Comune ha comunicato al Soggetto attuatore l'avvenuta istruttoria con il contestuale invito a provvedere a (*adattare al caso di specie*):
 1. versamento del contributo per il rilascio del Permesso a Costruire, determinato ai sensi dell'art. 16 del DPR n.380/2001;
 2. versamento del costo complessivo degli standard urbanistici, garantito con polizza fideiussoria a favore del Comune;
 3. sottoscrizione della presente convenzione;
 4. altro (*adattare al caso di specie*)

Tutto quanto innanzi premesso fra le parti come sopra costituite si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 – Obblighi generali

1. La premessa, in uno con gli atti in essa richiamati, forma parte integrante e sostanziale della presente convenzione;
2. Il Soggetto attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono precisando che il presente atto è, per lo stesso, vincolante fino al completo assolvimento certificato dal Comune ai sensi della presente convenzione.

Art. 2 – Oggetto della convenzione

1. Costituisce oggetto della presente convenzione la sostituzione edilizia, a parità di volumetria esistente, di un complesso edilizio che **se produttivo**, con attività di produzione o di distribuzione già svolte nell'immobile in oggetto, **queste devono essere** cessate e quindi non produttrici di reddito da almeno tre anni dall'entrata in vigore della L.R.C n° 19/2009, come da autocertificazione a firma del Soggetto attuatore **e verifica da parte del responsabile Suap**, con realizzazione di edilizia abitativa, uffici, esercizi di vicinato, botteghe artigiane, ERS che verrà venduto e/o concesso in locazione a prezzi determinati nel presente atto a soggetti aventi requisiti soggettivi come nel seguito della presente convenzione riportato, con effetti di calmieri sul mercato immobiliare a favore dei soggetti bisognosi.
2. L'intervento è costituito da (*adattare al caso di specie*):

			Volume totale				Superficie utile
A	Alloggi ERS	Mc		n°		mq	
Totale							
B	Altra edilizia abitativa	Mc		n°		mq	
C	Uffici	Mc		n°		mq	

D	Esercizi di vicinato	mc		n°		mq	
E	Botteghe artigiane	mc		n°		mq	
F		mc		n°		mq	
Totale generale		mc				mq	

- Sul Totale generale dell'intervento riportato in tabella il Totale della parte "A" deve superare il 30% della Volumetria. La parte "C" non deve superare il 10% della Volumetria.
- Il soggetto attuatore ha la facoltà di apportare varianti al progetto che ritiene opportune, compresi eventuali cambi di destinazione d'uso. In tal caso ha la facoltà di rimodulare le superfici da destinare all'Edilizia Sociale (ERS), nel rispetto della quota minima del 30% della Volumetria complessivamente destinata ad uso abitativo.
- Gli alloggi di edilizia abitativa di cui alla presente convenzione hanno una superficie utile abitabile non superiore a mq, in particolare:

Fabbricato	N° Piani	Altezza totale	Mq. Utili a piano	N° appartamenti a Piano	N° Appartamenti ERS
Fabbr. A					
Fabbr. N					

Come risultante dal progetto allegato alla richiesta di Permesso a Costruire.

- Le caratteristiche costruttive e di finitura degli alloggi devono prevedere obbligatoriamente:
 - L'utilizzo di tecniche costruttive, anche con utilizzo di materiale eco-compatibile, che garantiscano prestazioni energetico-ambientali nel rispetto dei parametri stabiliti dagli atti di indirizzo regionali e dalla normativa vigente. L'utilizzo delle tecniche costruttive ed il rispetto degli indici di prestazione energetica fissati dalla Giunta Regionale (Deliberazione G.R.C. n° 145/2011 "Linee Guida per la valutazione della sostenibilità energetico-ambientale degli edifici" pubblicata sul BURC n° 27 del 18/04/2011) sono certificati dal Direttore dei lavori con la comunicazione di ultimazione dei lavori. Gli interventi devono essere realizzati da una ditta con iscrizione alla Cassa Edile comprovata da un regolare DURC. In mancanza di detti requisiti non è certificata l'agibilità, ai sensi del D.P.R. 380/2001, dell'intervento realizzato;
 - Il rispetto delle prescrizioni tecniche di cui al D.M. 236/1989, attuativo della Legge n° 13/12989 (Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati);
 - La conformità alle norme sulle costruzioni in zona sismica.
- Eventuali varianti interne, che dovranno essere autorizzate dal Comune e che, comunque, non potranno riguardare la classe di finitura degli alloggi, non modificano il costo di vendita fissato in convenzione.

Art. 3 – Disposizioni preliminari

- Il Soggetto attuatore è obbligato in solido per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo sino a verificarsi delle condizioni di cui al comma successivo. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal Soggetto attuatore con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse e contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo, sino a verificarsi delle condizioni di cui al successivo comma.
- In caso di trasferimento le garanzie prestate dal Soggetto attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

Art. 4 – Termini per gli adempimenti e realizzazione degli interventi

- La presente convenzione deve essere sottoscritta entro 30 (trenta) giorni dalla data di ricevimento, da parte del Soggetto attuatore, della comunicazione del Comune;

2. I lavori dovranno essere iniziati entro 12 (dodici) mesi dalla data di rilascio del Permesso di Costruire ed ultimati entro 36 (trentasei) mesi dal loro inizio, ai sensi dell'art. 15, comma 2, del DPR n° 380/2001 e s.m.i.;
3. I termini di inizio e fine lavori possono essere prorogati dal Comune, ai sensi dell'art. 15, comma 2, del DPR n° 380/2001 e s.m.i.;
4. I lavori si intendono completati al momento della dichiarazione di ultimazione da parte del Direttore dei Lavori;
5. La cessione della proprietà delle aree e delle opere per attrezzature e servizi pubblici, in forma gratuita al Comune, avviene a tutti gli effetti come previsto dall'art. 12.

Art. 5 – Opere di urbanizzazioni primarie – sistemazioni esterne – allacciamenti alle reti esistenti

1. Sono a carico del Soggetto attuatore le opere di sistemazione quali il verde, spazi attrezzati, i percorsi pedonali, la viabilità, **i parcheggi**, gli impianti di illuminazione e d'irrigazione, la realizzazione delle reti di allacciamento degli impianti alla rete idrica, fognaria, elettrica, telefonica e gas, allacciando i fabbricati ai servizi pubblici esistenti, così come rappresentati nel P.d.C.;
2. Il Soggetto attuatore assume a proprio carico gli oneri inerenti e conseguenti all'esecuzione degli allacciamenti ai servizi pubblici di fognatura, gasdotto, elettrodotto, acquedotto, ecc.;
3. I lavori di esecuzione delle suddette opere dovranno concludersi ed essere collaudate entro il termine di ultimazione dei lavori di costruzione degli edifici;
4. Il collaudo della predetta opera deve essere obbligatoriamente allegato alla segnalazione certificata di agibilità, pena l'inefficacia della stessa.

Art. 6 – Opere di urbanizzazione secondaria

- Ai sensi del Capo III, punto 1, Titolo III dell'Allegato della L.R.C. n° 14 del 20/03/1983, non sono previste opere di urbanizzazione secondaria da eseguirsi a cura del Soggetto attuatore che, pertanto, provvederà al pagamento di una somma pari al valore degli oneri di urbanizzazione vigenti sul territorio comunale.

Articolo 7 – Dimensionamento di aree per attrezzature e servizi pubblici

1. Come meglio precisato all'art. 12, vengono cedute in forma gratuita al Comune le aree e le opere per attrezzature e servizi pubblici che competono al Permesso di Costruire e sono così quantificate (la tabella deve essere adattata al singolo P.d.C.):

1 ab. = 100 mc = 1 vano			A) Valore D.M. 1444/68	B) Valore di progetto
	Superficie territoriale (S.T.) dell'intero comparto	Mq		
A	Destinazione residenziale	Superficie da conferire al sistema di mobilità	Mq	
		Abitanti da insediare	N°	
		Superficie per standard urbanistici (18 mq/ab)	Mq	
		Di cui: aree per istruzione (min. 4,50 mq/ab)	Mq	
		Di cui: aree per attrezzature di interesse comune (min. 2,00 mq/ab)	Mq	
		Di cui: aree per parcheggio pubblico (min. 2,50 mq/ab)	Mq	
		Di cui: aree per spazi pubblici a parco, gioco, sport (min. 9,00 mq/ab)	Mq	
B		Superficie territoriale (S.T.) a destinazione produttiva	Mq	

	Destinazione produttiva di carattere industriale, artigianale o assimilabile	Superficie da conferire al sistema di mobilità	Mq		
		Superficie destinata a spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico e parcheggi	Mq		
C	Destinazione commerciale e direzionale	Superficie lorda di pavimento (S.l.p.)	Mq		
		Superficie per servizi pubblici (min. 80% S.l.p.)	Mq		
	TOTALE	Aree cedute al Comune	Mq		

2. Riguardo all'attuazione delle previsioni del Permesso di Costruire all'interno/esterno del lotto sono reperite direttamente aree per attrezzature e servizi pubblici per una superficie netta di mq ovvero sono reperite direttamente mq ed i restanti mq sono da monetizzare.

Art. 8 – Monetizzazione aree e opere per attrezzature e servizi pubblici

(in ipotesi di aree cedute in misura pari o superiore a quella legale)

1. Ai sensi del Capo III, punto 1, Titolo III dell'Allegato della L.R.C. n° 14/1982 e visto l'art. 7 della presente convenzione, le aree per attrezzature e i servizi pubblici che competono al Permesso di Costruire sono reperite direttamente nella misura di mq Tale misura è pari/superiore a quella prevista dalle norme vigenti e per cui non vi è monetizzazione o altra forma di conguaglio.

(in ipotesi di aree cedute in misura inferiore a quella legale con previsione di monetizzazione)

1. Ai sensi del Capo III, punto 1, Titolo III dell'Allegato della L.R.C. n° 14/1982 e visto l'art. 7 della presente convenzione, le aree per attrezzature e i servizi pubblici che competono al Permesso di Costruire e che non sono reperite direttamente assommano a mq (_____ - _____) = mq. _____;
2. Tali aree sono monetizzabili al prezzo unitario di € _____ (euro _____) al metro quadrato, nel rispetto della perizia redatta dall'U.T.C., per cui l'importo complessivo della monetizzazione risulta come segue:
mq _____ x €/mq _____ = € _____ (euro _____)
3. L'importo totale della monetizzazione è versato dal Soggetto attuatore alla Tesoreria del Comune all'atto della sottoscrizione della presente convenzione, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato all'utilità conseguita dal medesimo in virtù della mancata cessione.

Art. 9 – Determinazione del prezzo massimo di cessione degli alloggi ERS

1. Gli alloggi ERS, realizzati nell'ambito di tale intervento, dovranno essere alienati ad un prezzo non superiore a quello risultante dall'applicazione dei massimali di costo di cui al Decreto Dirigenziale **n. 470 del 03/12/2014**
2. Per il Comune di Marigliano (NA) tale valore massimo alla data odierna è pari a € per metro quadrato di Superficie complessiva (SC), come risultante dalla somma degli addendi di cui ai commi 1, 2, 3 e 4 dell'art. 1 dell'allegato al suindicato D.D. **n. 470 del 03/12/2014**
3. **il prezzo di cessione è pari all'80 per cento del prezzo massimo determinato dal comma precedente che il concessionario liberamente accetta". ;**
4. Ai fini della determinazione delle superfici e del calcolo della Superficie Complessiva (SC) da utilizzare per la verifica dei costi degli interventi di nuova Edilizia Residenziale valgono le definizioni già contenute nel DM LL.PP. 05/08/1994 alle quali si rimanda.
5. La Superficie complessiva per la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi ERS può essere calcolata computando una superficie non residenziale non superiore a 40 mq;
6. Fermo restando l'obbligo della piena e completa utilizzazione, secondo lo scopo dell'intervento di tutti gli alloggi ERS, è data facoltà al Soggetto attuatore di stabilire se cedere in proprietà oppure a concedere in locazione gli alloggi stessi, concordato preventivamente con il Comune;
7. Il prezzo di cessione degli alloggi stabilito nella presente Convenzione è suscettibile di periodiche variazioni, con frequenza biennale, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione

intervvenuti dopo la stipula della Convenzione stessa applicando una percentuale di deprezzamento nella misura del 0,5% per ogni anno fissato dalla presente convenzione;

8. Specificamente per gli alloggi ERS, nell'arco temporale del contratto di fitto agevolato alle condizioni di cui al comma 1 dell'art. 10, il Soggetto attuatore può alienare su richiesta del Conduttore fittavolo un alloggio E.R.S. alle condizioni di cui al precedente comma 2.

Art. 10 – Determinazione dei canoni di locazione degli alloggi ERS

1. Il canone annuo iniziale di locazione o di godimento di ciascun alloggio ERS e delle relative pertinenze non può essere superiore al **3 (tre)** per cento del prezzo di alienazione, come determinato dal precedente articolo 9, comma 2°, e
- 2.
3. sarà adeguato alla percentuale che sarà fissata dalle leggi dello stato.
4. La superficie complessiva indicata per la determinazione del prezzo annuo di locazione degli alloggi ERS può essere calcolata computando una superficie non residenziale non superiore a 40 mq.
5. Il canone di locazione è suscettibile di periodiche variazioni, con frequenza biennale, in relazione agli indici ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula della presente convenzione. Il canone di locazione non è comprensivo delle spese condominiali e di altri oneri posti a carico del locatario.

Art. 11 – Obblighi in tema di cessione e locazione degli alloggi ERS

1. Il Soggetto attuatore si obbliga a cedere in proprietà o a cedere in locazione gli alloggi ERS di cui all'art. 2 ai soggetti in possesso dei seguenti requisiti:
 - a. Possedere la cittadinanza italiana o di uno Stato aderente all'Unione Europea. I Cittadini extracomunitari sono equiparati ai cittadini italiani se titolari di permesso di soggiorno, iscritti nelle liste della locale circoscrizione per l'impiego o se esercitano in Italia una regolare attività di lavoro subordinato o autonomo;
 - b. Né il capo famiglia, né alcun componente del nucleo familiare deve essere titolare del diritto di proprietà, di usufrutto o di abitazione;
 - c. Possedere i limiti di reddito previsti dalla Legge Regione Campania n° 19/1997.

Gli assegnatari sono obbligati ad assumere la residenza nell'alloggio oggetto di agevolazione entro sei mesi dalla data di acquisto dell'immobile o, comunque, dal momento della piena disponibilità dello stesso. Sono obbligati al pieno rispetto del Regolamento Condominiale. Sono individuati come assegnatari prioritari: le giovani coppie, i nuclei familiari con disagio abitativo o con almeno un componente il nucleo familiare che abbia invalidità non inferiore al 70%.

2. Ai fini della presente convenzione si intendono *“giovani coppie”* quelle che hanno contratto matrimonio da non più di un anno dalla sottoscrizione del contratto di locazione o quelle per le quali la pubblicazione di nozze sia avvenuta non prima di sei mesi dalla data della presente convenzione. Si intende altresì per *“nucleo familiare”* la famiglia anagrafica costituita da una persona sola ovvero da coniugi, da figli legittimi, naturali, riconosciuti, adottivi; fanno altresì parte del nucleo familiare il convivente more uxorio, gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado purché la stabile convivenza con il richiedente duri ininterrottamente da almeno due anni alla data di pubblicazione dell'avviso pubblico e sia dimostrata nelle forme di legge.

3. I soggetti assegnatari dovranno essere individuati mediante avviso pubblico predisposto dal Soggetto attuatore stesso di concerto con l'Ufficio Patrimonio ed approvato dall'Amministrazione, ovvero dall'elenco (se esistente) già predisposto dal Comune dei soggetti inseriti nella graduatoria per la cessione o locazione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica, procedendo secondo gli ordini cronologici ivi stabiliti, dando comunque priorità ai soggetti sopra definiti.

4. Il Soggetto attuatore e gli eventuali aventi causa, in attuazione degli obblighi della presente Convenzione, sono obbligati, con oneri ad esclusivo loro carico, a provvedere alle comunicazioni ed alle formalità necessarie per l'accettazione, la rinuncia e per quant'altro necessario per la stipula dei contratti di acquisto/locazione, dandone notizia all'Amministrazione.

5. L'alloggio acquistato non può essere alienato a terzi per almeno cinque anni. L'alloggio locato non può essere subaffittato.

Art. 12 – Cessioni gratuite di aree ed immobili al Comune

1. **Il soggetto attuatore, in attuazione di quanto previsto dall'articolo 16 comma 2 bis Dpr 380/01 si obbliga alla realizzazione diretta a sue cure e spese, delle opere di urbanizzazione primarie, sui terreni destinati a standard e ceduti al Comune, all'atto della sottoscrizione, la presente convenzione. In conformità del progetto esecutivo, predisposto al medesimo soggetto attuatore, ed è approvato all'Amministrazione Comunale di ivi materialmente allegato, il soggetto attuatore si obbliga a cedere all'atto della sottoscrizione della presente convenzione, il suo destinato a standard per urbanizzazioni secondarie, i termini per la consegna delle aree al Comune possono differire fino alla materiale demolizione dei fabbricati insistenti e successivo picchettamento, in conformità del progetto approvato. “**
2. Su di essi il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite col Permesso di Costruire e con la presente convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che il Soggetto attuatore possa opporre alcun diritto o altre pretese di sorta;
3. Il Soggetto attuatore si impegna, e a tal fine assume ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree e delle opere da cedere al Comune, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni in sede di attuazione; allo stesso fine assume ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti ed atti notarili;
4. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere per attrezzature e servizi pubblici, ancorché formalmente già cedute al Comune, restano a carico del Soggetto attuatore fino per 24 (ventiquattro) mesi dalla data certificata di ultimazione dei lavori dell'intero intervento.

Art. 13 – Vigilanza sulle costruzioni convenzionate

1. Entro 60 (sessanta) giorni dall'ultimazione dei lavori comunicata dal Soggetto attuatore, l'Amministrazione accerta l'assolvimento da parte del Concessionario stesso di tutti gli oneri previsto nella Convenzione,
2. In corso d'opera l'Amministrazione può sempre verificare la corrispondenza degli alloggi alle caratteristiche progettuali.

Art. 14 – Pubblicità degli atti

1. Il progetto allegato al Permesso di Costruire è composto da (*adattare al caso di specie*):
 - 1) Relazione tecnica
 - 2) Elaborati grafici n° _____ tavole
 - 3) Relazione geologica
 - 4) Documentazione fotografica
 - 5) Documentazione tecnica protocollo sintetico ITACA Campania
 - 6) Quantificazione degli standard urbanistici da monetizzare
 - 7) Elaborato planimetrico per l'individuazione dei volumi da destinare ad ERS
 - 8) Elaborato planimetrico con l'individuazione delle aree a standard urbanistici
 - 9) Elaborato planimetrico per l'individuazione delle reti delle quali è prevista la cessione gratuita al Comune
 - 10) Altro (*se eventualmente da aggiungere*)
2. Il progetto di Permesso di Costruire è parte integrante e sostanziale della presente Convenzione; il Comune ed il Soggetto attuatore, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui sopra, quali atti pubblici depositati negli originali presso il Comune, data la loro voluminosità non vengono qui allegati ma depositati agli atti del V Settore.
3. Per tutta la durata della Convenzione il Soggetto attuatore si obbliga a fornire gratuitamente a semplice richiesta del Comune un numero di _____ copie degli elaborati prima descritti.

Art. 15 – Trasferimento del Permesso di Costruire

- Nel caso di trasferimento del Permesso di Costruire a successori o aventi causa del Soggetto attuatore prima della dichiarazione di ultimazione degli alloggi convenzionati, il nuovo Soggetto attuatore subentra nella posizione giuridica del precedente relativamente a tutti i diritti, oneri, obblighi nascenti dalla presente Convenzione;
- Il titolo che consente il trasferimento del Permesso di Costruire deve essere presentato all'Amministrazione e deve contenere esplicita dichiarazione di obbligo col quale il subentrante si impegna al rispetto integrale di tutte le clausole;
- Gli acquirenti e successivamente i loro eventuali aventi causa subentrano nella posizione giuridica del Soggetto attuatore relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente Convenzione;
- Negli atti di trasferimento degli alloggi devono essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare la presente Convenzione e si impegna a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni in essa contenute;
- Le clausole di cui al comma precedente devono essere specificamente confermate per iscritto ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile.

Art. 16 – Agevolazioni

La presente convenzione non impedisce al Soggetto attuatore di usufruire di benefici e/o agevolazioni come per legge.

Art. 17 – Durata della Convenzione

1. la durata di validità della presente convenzione è fissata in 20 anni”

2. Il Comune può verificare in qualsiasi momento il rispetto dei termini, modalità e condizioni previste dalla presente Convenzione;

3. La presente Convenzione è risolta di diritto:

- a. A seguito di annullamento o decadenza del Permesso di Costruire
- b. Per violazione delle obbligazioni nascenti dalla presente convenzione, salvo verifica da parte del Comune della possibilità di regolarizzazione, con particolare riferimento agli obblighi di cui all'art.5 e 12.

Art. 17 Bis

Inadempienze e garanzie

a) Il mancato rispetto delle condizioni e dei tempi di realizzazione e collaudo delle infrastrutture primarie, e degli alloggi Ers, costituiscono grave inadempimento alle condizioni contrattuali, e comporterà l'applicazione e la disciplina prevista dalla normativa vigente, di cui all'articolo 31 Dpr 380/01 relativa alla difformità totali e variazioni essenziali del permesso di costruire.

b) A garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione, visto l'oggetto attuatore presta adeguata garanzia finanziaria.

i. Per l'importo di euro... , corrispondente al costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria, da realizzare a proprie cure e spese, individuato nel quadro economico del progetto esecutivo delle suddette opere;

ii. Per l'importo non inferiore ad euro ..., pari al 50% del valore presunto dell'area ceduta gratuitamente come sopra determinata da ritenersi estinta dopo il picchettamento ed il frazionamento dell'area da cedere.

Con atto fideiussorio n. ... del ..., emesso da idoneo soggetto munito di requisiti di legge, con sede in.....alla via.....con scadenza incondizionata fino alla naturale efficacia del permesso di costruire convenzionato.

c) La garanzia non può essere estinta se non dopo formale nullaosta da rilasciarsi previo favorevole collaudo tecnico amministrativo a cura del responsabile del settore competente, delle opere da cedere; è possibile la riduzione in relazione allo stato di assolvimento degli obblighi convenzionali.

d) La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita della preventiva escussione del debitore principale, e non trova l'applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del Codice Civile. In ogni caso il proprietario è obbligato in solido, la fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune previa diffida di messa in mora a seguito dei rilievi dell'inadempimento.

e) Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo, di cui alla lettera C, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale anche indiretto connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamata o il cui mancato o ritardato assolvimento possa creare pregiudizio al Comune, sia come Ente territoriale, sia come soggetto privato, sia come autorità che cura il pubblico interesse.

f) La garanzia copre altresì senza alcuna riserva i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione, a cura del proprietario/soggetto attuatore, nonché le sanzioni amministrative sia di tipo pecuniario, che ripristinatorio, o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione divenute inoppugnabili e definitive.

Art. 18 – Registrazione, trascrizione e disposizioni finali

- 1. La presente Convenzione e le sue eventuali successive integrazioni o modifiche dovranno essere sottoposte a registrazione e trascrizione a spese del Soggetto attuatore;**
- 2. Il presente atto viene registrato e trascritto nelle forme di legge con rinuncia all'ipoteca legale esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità a riguardo;**
- 3. Gli atti di cessione in proprietà degli alloggi ERS dovranno contenere una dichiarazione espressa, da riportare nella nota di trascrizione, di accettazione delle clausole di cui alla presente Convenzione;**
- 4. La soluzione delle controversie relative alla presente Convenzione sono attribuite alla giurisdizione del TAR Campania, sede sezione di Napoli.**

E richiesto, io Ufficiale rogante, ho ricevuto questo atto da me pubblicato mediante lettura fattane alle parti che a mia richiesta l'hanno dichiarato conforme alla loro volontà ed in segno di accettazione lo sottoscrivono

Fatto in triplice copia, letto, confermato e sottoscritto

Per il Comune di Marigliano

Il Soggetto Attuatore
