

**SCHEMA DI CONVENZIONE TIPO
per comparti ad iniziativa privata totalitaria**

disciplinante i rapporti tra il Comune di Baronissi ed il soggetto attuatore del Piano Urbanistico Attuativo relativo all'area sita in località....., coincidente con il Comparto di PRG denominato.....

L'anno duemila....., il giorno del mese di , in Baronissi, presso la sede Municipale, innanzi a me Dr., Segretario Generale del Comune di Baronissi, competente ai sensi dell'art. 97, comma 4, lettera c) del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, senza l'intervento dei testimoni per avervi le parti d'accordo tra loro e con il mio consenso rinunciato, si sono costituiti:

1) il Sig., nato a il, in qualità di responsabile pro tempore del.....del Comune di Baronissi, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'art. 4, comma 2, del Decreto Legislativo 30 marzo 2001 n. 165 e dell'art. 107, commi 2 e 3, lettera c) del decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, allo scopo autorizzato con delibera di G.C. n..... del....., domiciliato per la carica presso la Casa Comunale e qui rappresentante del Comune di Baronissi, che dichiara di agire unicamente in nome e per conto e nell'interesse dell'Ente rappresentato né altrimenti. Lo stesso nel prosieguo del presente atto sarà nominato per brevità Comune. C.F.....P.I.;

2) il Sig.....nato a.....il.....in qualità di legale rappresentante del..... con sede legale in..... alla Via.....C.F....., abilitato ad assumere le obbligazioni disciplinate dal presente atto in virtù....., nel prosieguo, per brevità, denominato "soggetto attuatore";

VISTO

- il Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Baronissi, adottato dal Consiglio Comunale con delibere n. 109 del 19.12.2001 e n. 33 del 03.06.2002, ammesso al visto di conformità condizionato, in esecuzione della delibera di G.R. n. 093/AC del 16.05.2003, con decreto n. 315 del 19.05.2003, a firma dell'Assessore Delegato, avv. Marco Di Lello, approvato definitivamente dall'Ente Provincia con delibera di C.P. n. 125 del 26.11.2003 e divenuto esecutivo con Decreto del Presidente della provincia di Salerno n. 15 del 01.03.2004, pubblicato sul B.U.R. Campania n. 12 del 15.03.2004, che prevede tra l'altro degli ambiti di trasformazione denominati T.d.U. - I/n° o T.d.U. - I/AS n°, in cui l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo convenzionato;
- il Regolamento Edilizio approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 76 del 18 dicembre 2007, il cui avviso è stato pubblicato sul B.U.R. Campania n. 4 del 28.01.2008;
- l'art. 28 comma 5 della Legge n. 1150 del 17 agosto 1942, così come modificato dall'art. 8 della Legge n. 765 del 6 agosto 1967, l'art. 22 della Legge n. 136 del 30 aprile 1999, gli articoli 25,26, 29 della Legge

Regionale n. 16 del 22 dicembre 2004;

- il combinato disposto dall'art. 32, comma 1, lettera g) e dell'articolo 122, comma 8, del decreto Legislativo n. 163 del 2006 (Codice dei Contratti) e ss. mm. ii.;

PREMESSO

- che il Soggetto attuatore ha presentato domanda di autorizzazione a lottizzare, con i relativi allegati , in data prot.....;
- che il Soggetto attuatore dichiara di essere costituito con le modalità e finalità contenute negli atti richiamati in epigrafe nel rispetto delle condizioni previste dall'art. 27 della L.R.C. n. 16/2004, da tutti i proprietari d'immobili ricadenti nel perimetro del comparto;
- che il Soggetto attuatore rappresenta, in virtù dell'elenco dei titoli di proprietà e/o disponibilità, una quota pari al 100% del complessivo valore imponibile, accertato ai fini dell'imposta comunale, degli immobili ricadenti nel comparto;
- che i predetti immobili rappresentano anche il 100% delle quote edificatorie complessive attribuite al comparto dagli indici di trasformazione edilizia previsti dal PRG;
- che, pertanto, il Soggetto attuatore, considerato che il presente PUA prevede un unico comparto attuativo, è abilitato a procedere all'attuazione del comparto;
- che gli immobili rappresentati dal soggetto attuatore hanno una superficie dimq, riportata in NCEU di Baronissi con i seguenti dati:
 - N.C.T., al foglio ..., mappale n° ..., di superficie mq
 - N.C.T., al foglio ..., mappale n° ..., di superficie mq
 - N.C.T., al foglio ..., mappale n° ..., di superficie mq
- che la Giunta Comunale con atto n°..... del..... ha adottato il Piano Attuativo dell'Area T.d.U. /i.....
- che il PUA, adottato è stato trasmesso alla Provincia per eventuali osservazioni ed è stato depositato presso la Casa comunale per trenta giorni. Del deposito è stata data notizia su due quotidiani a diffusione regionale, all'Albo Pretorio e sul sito web del Comune;
- *che è stato garantito il rispetto degli strumenti di partecipazione procedimentale stabiliti dalla normativa vigente in quanto*;
- che la Giunta Comunale, esaminate le osservazioni e/o le opposizioni formulate, con delibera n°.....del.....ha approvato il PUA dando espressamente atto della sua conformità al PRG;
- che con decreto sindacale n°.....del..... il PUA 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;

Tutto quanto innanzi premesso, fra le parti come innanzi costituite, liberamente e senza riserva alcuna

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ART. 1 - Valore della premessa

1. La premessa, in una con gli atti in essa richiamati, forma parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

ART. 2 - Obblighi del soggetto attuatore

1. Il Soggetto attuatore, come in premessa costituito e rappresentato, in attuazione del PUA, come innanzi specificato, espressamente e senza alcuna riserva nei confronti del Comune di Baronissi, che accetta, si obbliga irrevocabilmente con la sottoscrizione della presente convenzione, da intendersi per lo stesso vincolante fino al completo assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune, ad assumere gli obblighi che seguono:
 - a) ad attuare gli interventi di trasformazione edilizia previsti dal PUA, in conformità ai diritti edificatori e destinazioni d'uso previsti;
 - b) a corrispondere il contributo dovuto ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, salvo la realizzazione di opere a scomputo parziale e/o totale, previa autorizzazione del Comune;
 - c) a realizzare a suo totale onere e spese le opere di urbanizzazione primaria e gli allacciamenti, nonché le opere di urbanizzazione secondaria;
 - d) a cedere gratuitamente le aree da destinare a pubblici servizi, come indicate dal PUA, con le modalità di seguito specificate.
2. E' esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente del Comune, tolleranza o silenzio di quest'ultimo, fatti salvi i casi espressamente previsti nella presente convenzione.

ART. 3 - Destinazione urbanistica e norme edilizie

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

...inserire tabella...(cfr. art.7 NTA)

Nella tabella devono essere specificati:

– superficie territoriale della TdU	mq.
– superficie fondiaria (sup. totale dei lotti)	mq.
– superficie residenziale (lotti con destinazione prevalentemente residenziale)	mq.
– superficie non residenziale (lotti con destinazione prevalentemente non residenziale)	mq.
– volume residenziale	mc.
– volume non residenziale (terziario, commerciale, industriale, artigianale...)	mc.
– IT
– H max fissata nelle tav..... del PUA
– distanza minima tra fabbricati fissata nelle tav..... del PUA
– standard a verde -sport	mq.
– standard a parcheggio	mq.
– standard A.I.C.	mq.
– standard istruzione	mq.
– totale aree standard da cedere	mq.

ART.10 - Rete telefonica

1. Il Soggetto attuatore si impegna a provvedere, a propria cura e spese, alla realizzazione della rete telefonica di cui al progetto definitivo, redatto, a sue spese, d'intesa con la Società di gestione, approvato dal Comune.

ART.11 - Verde attrezzato

1. Il Soggetto attuatore si impegna a provvedere a propria cura e spese alla realizzazione del verde pubblico attrezzato, completo di piantumazione, di cui al progetto definitivo, redatto a sue spese, approvato dal Comune.

ART.12 - Parcheggi Pubblici

1. Il Soggetto attuatore si impegna a provvedere a propria cura e spese alla realizzazione dei parcheggi pubblici di cui al progetto definitivo, redatto a sue spese, approvato dal Comune.

ART.13 - Isole ecologiche

1. Il Soggetto attuatore si impegna a provvedere a propria cura e spese alla realizzazione di apposite strutture quali piattaforme e isole ecologiche, a scomparsa, secondo le indicazioni dell'art.(26- *Raccolta Rifiuti*) delle NTA del PUA così come indicate negli elaborati di piano.

ART.14 - Opere di Urbanizzazione Primaria ed Allacciamenti

1. Il Soggetto attuatore, nel rispetto delle indicazioni di cui alla Delibera di Giunta Comunale n.202 del 27.12.2007, si obbliga a redigere i progetti esecutivi e a realizzare completamente a proprie spese le opere di urbanizzazione primaria di cui ai precedenti articoli da 5 a 13 nonché a realizzare gli allacciamenti di tutte le reti da collegarsi ai pubblici servizi esistenti, ivi compresi la realizzazione, il potenziamento o l'estensione delle dorsali, delle connessioni e delle attrezzature intermedie (cabine di trasformazione, cabine di depressurizzazione, stazioni di pompaggio, ecc.) delle infrastrutture a rete.
2. Tutte le opere di urbanizzazione primaria e relative aree, di cui ai precedenti articoli da 5 a 12, saranno cedute al Comune senza corrispettivo.
3. Le predette opere di urbanizzazione saranno eseguite nel rispetto delle norme tecniche di settore.
4. Il soggetto attuatore, inoltre, assume a proprio carico l'esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo.
5. Il Soggetto attuatore si impegna, altresì, ad elaborare il progetto ed il computo metrico delle opere di urbanizzazione sulla base del Prezzario delle Opere Pubbliche della Regione Campania vigente al momento del rilascio dei titoli abilitanti. Il computo è allegato alla presente convenzione (**ALL....**)
6. L'affidamento dei lavori di realizzazione delle opere d'urbanizzazione avverrà nel rispetto delle procedure previste dal D.Lgs. 163/2006, se ed in quanto applicabili.

ART.15 - Opere di Urbanizzazione Secondaria (*qualora previsto per il PUA*)

1. Il Soggetto attuatore si impegna a provvedere, a propria cura e spese, alla realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione secondaria di cui al progetto, redatto a sue spese, approvato dal Comune.

Indicare l'opera e la sua superficie e inserire una breve descrizione dell'intervento.....

2. Tutte le opere di urbanizzazione secondaria di cui al presente articolo e relative aree saranno cedute al Comune senza corrispettivo.
3. (*In alternativa ai commi precedenti*) il Comune potrà richiedere anziché la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione secondaria, il pagamento del contributo per oneri di urbanizzazione determinata in base

all'applicazione delle tabelle parametriche vigenti.

ART.16 - Opere di urbanizzazione in regime di esclusiva

1. Le opere di urbanizzazione primaria di cui agli artt. 8, 9 e 10 sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva, i quali ne curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo tecnico e funzionale.
2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria. Qualora per le opere di cui al comma 1, il regime di esclusiva preveda che sia eseguito il collaudo tecnico o specifica certificazione a cura degli stessi soggetti esecutori, i relativi oneri sono a carico del soggetto attuatore.
3. Per quanto attiene le opere di urbanizzazione primaria di cui agli artt. 8, 9 e 10 il soggetto attuatore provvede tempestivamente e comunque entro trenta giorni dalla sottoscrizione della convenzione, a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, per l'attrezzamento dell'intero comparto del piano attuativo, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. Il soggetto attuatore provvede al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi fissati dai soggetti esecutori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla presente convenzione.
4. Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente dei lavori diversi, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi sono eseguiti ed assolti con le stesse modalità previste per tutte le altre opere di urbanizzazione primaria.
5. Restano in ogni caso a carico dei proponenti, che ne devono tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa di cui ai commi 3 e 4, causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza degli stessi proponenti o causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto, ovvero da provvedimenti delle autorità competenti emessi in forza di legge.

ART.17 - Dimensionamento di aree per attrezzature

1. Ai sensi del vigente strumento urbanistico generale, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono il piano attuativo sono così quantificate:
 - verde pubblico mq
 - parcheggio mq.....
 - attrezzature di interesse comune mq.....
 - viabilità mq.....
 - aree per istruzione mq.....
2. In relazione all'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del piano attuativo, all'interno di quest'ultimo sono reperite direttamente aree per attrezzature e servizi pubblici ai sensi del comma 1, per una superficie totale di mq.....

ART.18 - Cessioni e asservimenti gratuiti di aree al Comune

1. Il Soggetto attuatore si impegna espressamente per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo:
 - a. a cedere gratuitamente le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria così come indicate nella Tav. n. **prot. n.....** ed aventi una superficie complessiva di mq.
 - b. ad assoggettare a servitù di uso pubblico (passaggio pedonale) le aree facenti parte dei lotti fondiari come indicate nella Tav. n. **prot. n.....** ed aventi una superficie complessiva di mq. sottoposte alle norme del vigente Regolamento edilizio comunale;
 - c. a cedere gratuitamente e contestualmente alla stipula della presente convenzione le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria reperite all'interno della T.d.U. nella misura di

mq. come indicate nella Tav. n. **prot. n.....** ed aventi una superficie complessiva di mq.*(in alternativa, a richiesta del Comune, corrispondere, all' atto della stipula della presente, una somma non inferiore al valore di mercato di altre aree da reperire nella stessa zona omogenea).*

d. a cedere gratuitamente e contestualmente alla stipula della presente convenzione le aree destinate a standard, gemellate e non contigue (ovvero poste al di fuori dell'area di insediamento) nella misura di mq. come indicate nella Tav. n. **prot. n.....** ed aventi una superficie complessiva di mq.

2. IPOTESI 1) : nel caso in cui il frazionamento sia già stato approvato:

Le aree di cui al comma 1 sono identificate nel frazionamento catastale, redatto da..... e approvato da.....in data.....al numero..., di cui alla planimetria allegata (**ALL.**), come segue:

.....*Inserire tabella con indicazione delle aree così come di seguito indicate, individuando le singole particelle o porzioni di particelle interessate.....*

- a.** cedute gratuitamente al Comune per urbanizzazione primaria mq...., mappal..... (foglio n.);
- b.** assoggettate a servitù di uso pubblico (passaggio pedonale) mq...., mappal..... (foglio n.....);
- c.** cedute gratuitamente al Comune per urbanizzazione secondaria (*descrizione per tipologia cfr. art. precedente c.1*) mq...., mappal..... (foglio n.);
- d.** cedute gratuitamente al Comune a titolo di standard mq...., mappal....(foglio n.....).

IPOTESI 2): nel caso in cui, all'atto della stipula della convenzione, il frazionamento non sia stato approvato.

Il soggetto attuatore si obbliga a redigere il frazionamento catastale di cui al comma precedente prima della definitiva cessione delle aree, a sua cura e spese, obbligandosi a farlo approvare dall'Agenzia del Territorio. Le aree di cui al comma 1 sono identificate nella planimetria allegata (**ALL.**), come segue:

allegare planimetria catastale con l'indicazione delle aree e delle particelle che si intendono frazionare

- a.** cedute gratuitamente al Comune per urbanizzazione primaria mq...., mappal..... (foglio n.);
- b.** assoggettate a servitù di uso pubblico (passaggio pedonale) mq...., mappal..... (foglio n.....);
- c.** cedute gratuitamente al Comune per urbanizzazione secondaria (*descrizione per tipologia cfr. art. precedente c.1*) mq...., mappal..... (foglio n.);
- d.** cedute gratuitamente al Comune a titolo di standard mq...., mappal....(foglio n.....).

- 3. Le aree sono cedute e asservite all'uso pubblico libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, da vincoli di ogni specie.
- 4. La cessione delle aree è fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il Piano attuativo e con la convenzione; il Comune, infatti, 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.
- 5. Il Soggetto attuatore si impegna e assume il conseguente onere alla rettifica delle confini e delle consistenze delle aree da cedere al Comune e da asservire all'uso pubblico, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo, a causa di errori o di approssimazioni verificatisi in sede di attuazione. Allo stesso fine, il oggetto attuatore assume ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

ART.19 - Scomputo oneri di urbanizzazione

- 1. Si dà atto che la esecuzione delle opere di urbanizzazione potrà essere effettuata a scomputo parziale dell'intero contributo dovuto per oneri di urbanizzazione esclusivamente con le modalità previste all'art. 106

del vigente Regolamento Edilizio Comunale, qualora ricorrano i presupposti di cui all'art.20 c.1 lett.b del medesimo Regolamento, previa autorizzazione rilasciata con Delibera di Giunta Comunale.

2. Nel caso di cui al comma1, la quota di contributo di cui all'art.16 del T.U. 380/2001, relativa agli oneri di urbanizzazione calcolata in via presuntiva pari a EURO....., come da computo allegato (**ALL.....**) potrà essere scomputata come per legge, fatta salva la quota definitiva di contributo per oneri determinata in sede di rilascio dei titoli abilitanti.

ART.20 - Termini massimi di esecuzione e cessione

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data della formale stipula della convenzione.
2. Le opere relative a viabilità principale e parcheggio ad uso pubblico, così come individuate nella zonizzazione del PUA , dovranno essere completate in tutte le loro parti entro il termine massimo di 3 (tre) anni. In ogni caso entro anni 2 (due) viene assicurata la presenza della viabilità principale con finitura al rustico (tout-venant).
3. Tutte le altre opere di urbanizzazione, devono essere ultimate entro il termine massimo di 5 (cinque) anni.
4. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione di cui ai commi 2 e 3 devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi Permesso a Costruire, almeno per il tratto al servizio del singolo lotto interessato dal permesso a costruire medesimo. Nessun Permesso a Costruire può essere rilasciato se in fregio al lotto sul quale sia prevista l'edificazione non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte.
5. In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità prima o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse. Non verranno rilasciate agibilità degli edifici precedentemente alla realizzazione, collaudo e cessione delle previste opere di urbanizzazione ed aree standards.
6. In ogni caso, fermi restando i termini di cui ai commi precedenti, tutti gli adempimenti prescritti nella convenzione devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni. Entro lo stesso termine i lottizzanti devono aver conseguito l'ottenimento dei permessi per la completa edificazione degli interventi previsti dal Piano di lottizzazione ed aver completato i lavori previsti da ciascun permesso.

ART.21 - Programma attuativo del PUA(se il piano è attuato in differenti lotti)

1. Il programma attuativo del piano di lottizzazione è articolato in n.....fasi corrispondenti ai rispettivi comparti di riferimento, indipendenti temporalmente tra di loro. Ad ogni fase corrisponde l'attuazione del relativo comparto suddiviso in :
 - urbanizzazioni di comparto
 - volumetrie edificatorie di comparto
2. **lotto 1:** la presente fase prevede i seguenti adempimenti convenzionali a carico del lottizzante: urbanizzazioni di comparto, secondo le previsioni dei precedenti artt.....
cessione delle aree a standard al Comune per mq..... costituite da:
 - strada mq..... (particelle.....)
 - area a verde pubblico (mq.....)
 - parcheggi (mq.....)Tali aree sono indicate nella tav.....prot....., e corrispondenti alle particelle.....
3. **lotto 2:** la presente fase prevede i seguenti adempimenti convenzionali a carico del lottizzante: urbanizzazioni di comparto, secondo le previsioni dei precedenti artt.....
cessione delle aree a standard al Comune per mq..... costituite da:
 - strada mq..... (particelle.....)
 - area a verde pubblico (mq.....)
 - parcheggi (mq.....)Tali aree sono indicate nella tav.....prot....., e corrispondenti alle particelle.....
4. L'articolazione del programma attuativo di cui ai precedenti commi è finalizzato a stabilire una congrua sequenza tra adempimenti convenzionali a carico del soggetto attuatore ed il rilascio dei titoli abilitativi

affidenti le unità edificatorie comprese nei comparti attuativi. Resta in facoltà del soggetto attuatore eseguire anche contestualmente opere di urbanizzazione e/o altri adempimenti afferenti più comparti, fermo restando che per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi dovranno essere rispettate le condizioni stabilite per ogni comparto.

ART.22 - Manutenzione e consegna delle aree, delle opere e degli impianti

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune o già asservite all'uso pubblico, resta a carico del Soggetto attuatore fino all'approvazione del collaudo finale o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 23.
2. Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'art. 24, comma 3, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune stesso.
3. Fanno eccezione alla presente disciplina di cui ai commi 1 e 2, gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione di opere in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dai soggetti attuatori o dai loro aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione di edifici autorizzati; tali interventi di riparazione, ripristino, sostituzione o manutenzione devono essere effettuati tempestivamente dal soggetto attuatore; ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia di cui all'articolo 26, comma 1.
4. Fino all'approvazione del collaudo finale, o in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 24, comma 2, il soggetto attuatore deve curare l'uso delle opere realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con quest'ultima, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisorie e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione. Fino all'approvazione del collaudo finale o fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 24, comma 2, resta in capo al soggetto attuatore ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione, anche qualora le opere o le relative aree siano già state trasferite al Comune.

ART.23 - Trasferimento delle aree ed adesione alla convenzione

1. Il Soggetto attuatore si obbliga ad inserire in ogni eventuale atto di trasferimento totale o parziale di immobili oggetto della presente convenzione, nonché di costituzione di diritti in favore di terzi, le clausole seguenti, da riportare nella nota di trascrizione inviando poi al Comune **di Salerno ?????????????? CORREGGERE** copia autentica della nota stessa:
“L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza e si obbliga a rispettare tutte le clausole contenute nella convenzione stipulata con il Comune di Baronissi in data _____ e trascritta il _____, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali, dando atto che la stessa convenzione è relativa all'attuazione dell'Area di Trasformazione....., ricadente nel Comparto Edificatorio.....”.
2. Tale clausola dovrà essere specificamente approvata dall'acquirente ai sensi dell'art. 1341 c.c., impegnandosi ad inserire la presente clausola anche negli eventuali successivi atti di trasferimento, che in mancanza saranno inopponibili al Comune.
3. In caso di trasferimento, le garanzie già 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. 24 - Collaudi

1. Ultimate le opere di urbanizzazione ed ogni altro adempimento costruttivo, i lottizzanti presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune, anche in corso d'opera, e a spese dei lottizzanti che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta.

2. Entro trenta giorni dall'approvazione del collaudo finale si provvederà, con la sottoscrizione di apposito verbale, al trasferimento al Comune di tutte le opere di urbanizzazione oggetto del collaudo stesso.
3. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata dei lottizzanti ovvero a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune per esigenze proprie quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere. Ai collaudi parziali non si applica la procedura della collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo di cui al comma 2.
4. Il Comune affida il compito dell'alta sorveglianza in corso d'opera sulla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel comparto, nonché gli adempimenti di cui all'art.108 c.3 del vigente R.E.C. all'arch./ing./geom.....

ART.25 - Inadempienze

1. In caso di inadempienza da parte del soggetto attuatore ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, il Comune, previa messa in mora, con assegnazione di un termine ad adempiere di giorni 60 (sessanta) adotterà tutti i provvedimenti sanzionatori finalizzati alla puntuale e perfetta esecuzione della presente convenzione ivi compresi la sospensione dell'esecuzione dei lavori e dei permessi di costruire o altro titolo abilitante, e potrà relativamente alle opere pubbliche o di interesse pubblico procedere d'ufficio in danno del soggetto attuatore inadempiente previo formale preavviso di giorni 30 (trenta) ai fini della presa di possesso delle aree e prosecuzione dei lavori.
2. Avvenuto l'adempimento o l'esecuzione in danno, previo recupero delle spese sostenute dal Comune, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei titoli abilitanti con conseguente diritto dei concessionari di prosecuzione degli interventi.
3. Resta comunque subordinato il rilascio del certificato di agibilità alla perfetta adempienza di tutti gli obblighi di cui alla presente convenzione.
4. Il Comune potrà, inoltre, dichiarare in danno del comparente la decadenza della presente convenzione per la parte non eseguita nei seguenti casi:
 - il ritardo di oltre due anni rispetto ai termini fissati dal precedente art. 20 - Termini massimi di esecuzione e cessione, per l'attuazione di quanto previsto, salvo casi di forza maggiore;
 - l'esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dai progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della convenzione;
 - il rifiuto a stipulare gli atti di cessione dei beni e dei servizi come previsto nella convenzione;
 - la mancata registrazione, nel termine fissato dal Comune, della fideiussione di cui all'art. 26 - Importi e garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionali;
 - il mancato adempimento degli obblighi in materia di imposta di registro inerenti alla presente convenzione o ad essa conseguenti, nonché quelli relativi ad altri atti da stipulare con il Comune e con altri Enti interessati a norma della presente convenzione;
 - il ripetuto mancato inserimento, da parte del comparente, nei contratti di vendita dei lotti delle clausole di cui all'art. 23 - Trasferimento delle aree ed adesione alla convenzione;
 - le reiterate e gravi violazioni delle norme contenute nella presente convenzione.

La dichiarazione di decadenza totale o parziale, mentre comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti dal comparente per effetto della convenzione, determinerà altresì l'acquisizione di diritto da parte del Comune della piena proprietà e disponibilità delle opere, manufatti e impianti senza alcun obbligo da parte del Comune medesimo a compensi o rimborsi di qualsiasi natura e salvo in ogni caso il riconoscimento dei danni.

5. Qualora si tratti di inadempienze riferibili al singolo lottista, il Comune adotterà i provvedimenti di cui ai commi precedenti limitatamente ad esso inadempiente.

ART.26 - Importi e garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionali

1. A garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti, dal soggetto attuatore con la presente convenzione viene prestata al Comune ed in suo favore fideiussione n.del

rilasciata da, quale primaria compagnia o istituto di credito a tanto autorizzato, per l'importo diEuro, di cui €pari al costo delle opere di urbanizzazione primaria ed allacciamenti; €.....pari al costo delle opere di urbanizzazione secondaria.

2. La fideiussione ha validità legale per tutto il periodo di vigenza della presente convenzione e non può essere svincolata se non dopo l'avvenuta attestazione da parte del Comune medesimo di totale e perfetta ottemperanza da parte del soggetto attuatore di tutte le obbligazioni assunte con la presente.
3. In caso di maggior durata e, comunque, fino a quando il soggetto attuatore non presenti l'attestazione suddetta, sarà tenuto al pagamento del supplemento di premio. Pertanto, il mancato pagamento dei supplementi di premio non potrà essere opposto, in nessun caso, al Comune garantito.
4. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia, la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta del soggetto attuatore, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione ai sensi dell'articolo 24.
5. La garanzia può essere altresì ridotta, su richiesta del soggetto attuatore, quando egli ha assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'articolo 16 e tale circostanza sia adeguatamente provata mediante l'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati.
6. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, nonché la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.
7. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possono arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto *iure privatorum*, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura del soggetto attuatore di cui all'articolo 22, 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.27 - Realizzazione degli interventi edilizi

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione il soggetto attuatore, nel rispetto dei tempi di cui agli artt. 20 (Termini massimi di esecuzione e cessione) e 21 (Programma attuativo del piano di lottizzazione) può presentare le domande per ottenere i permessi di costruire per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici, nonché al piano attuativo, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.
2. L'efficacia dei permessi di costruire è subordinata al pagamento del contributo di cui all'articolo 16 del D.P.R. n. 380 del 2001, con le modalità previste dalla normativa comunale vigente al momento della presentazione della richiesta di permesso di costruire.
3. Per le costruzioni comunque assentite prima del collaudo di cui all'articolo 24 (collaudo), la quantificazione o l'esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione di cui al comma 3, è sempre effettuata con la condizione " salvo conguaglio" essendo subordinata all'accertamento della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione eseguite a scomputo nonché all'accertamento del costo documentato effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.
4. Resta comunque subordinato il rilascio del certificato di agibilità all'avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione.

ART.28 - Varianti

1. Eventuali modifiche non sostanziali, ovvero non pregiudicanti il dimensionamento del piano, le proporzioni complessive tra gli spazi di uso pubblico e privato, le caratteristiche costruttive, gli indici urbanistici, le prescrizioni e le destinazioni d'uso di cui alle Norme Tecniche del PUA, nonché la diversa dislocazione, nel perimetro del PUA, degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture e del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi ai sensi dell'art.26 c.3 L.R.C.16/04, potranno essere eseguite a seguito di formale adozione delle modifiche da parte della Giunta Comunale, che dovrà motivarle al fine di dimostrarne i miglioramenti conseguiti e comunque evidenziando l'assenza di incremento del carico urbanistico.
2. Sono consentite direttamente in fase di richiesta del Permesso di Costruire:
 - le variazioni all'ubicazione degli accessi pedonali o carrabili ai singoli lotti nel rispetto delle vigenti norme di settore;
 - lievi modifiche alle reti infrastrutturali autorizzate dagli enti gestori nella fase esecutiva.
 - l'assetto tipologico-architettonico dei fabbricati indicativamente definiti nel planovolumetrico e nei tipi edilizi, sempre che siano rispettati i parametri urbanistici-edilizi fissati nel piano (volume, altezza massima, distanza dai confini e dalle strade, etc.).
3. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo o le varianti aventi per oggetto edifici con destinazione diversa ai sensi dell'articolo 29 (Edifici con destinazione diversa), per i quali sia obbligatoriamente da reperire una quantità di aree per attrezzature e servizi pubblici superiore a quella determinata in origine, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato.
4. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione, di cui all'articolo 20 (Termini massimi di esecuzione e cessione), salvo che ciò non dipenda da fatti imputabili all'amministrazione comunale.

ART.29 - Edifici con destinazione diversa

1. Qualora su parte dell'area inclusa nel piano attuativo siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente in quel momento, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo atto di assenso o di presentazione della denuncia di inizio attività, sono reperite le aree per attrezzature e servizi pubblici nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quanto precedentemente previsto per il dimensionamento del piano attuativo.
2. E' facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato. L'importo della monetizzazione è versato prima del rilascio dell'atto di assenso o prima del trentesimo giorno dalla presentazione della denuncia di inizio attività.
3. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione al comma 1, risultino aree per attrezzature e servizi pubblici in eccedenza, con conguaglio a favore del soggetto attuatore, non si procede ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di area né in termine di monetizzazione. Ciò sia in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione che per il divieto alla diminuzione degli spazi ad uso pubblico, nonché in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti dalla collettività rappresentata dal Comune in seguito alla stipula della presente convenzione.
4. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai mutamenti di destinazione d'uso, anche senza opere di modificazione o aggiuntive, compatibili con la normativa urbanistica vigente, relativi ad edifici in corso di costruzione o già ultimati, che siano richiesti, rilevati o comunque effettuati nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori assentiti.

Art. 30- Controversie

1. La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del tribunale Amministrativo per la Campania, sede/sezione di Salerno.

Art. 31 - Pubblicità degli atti

1. Il progetto di piano attuativo è composto dagli seguenti elaborati, così come elencati nella delibera allegata alla presente convenzione (**ALL:.....**).
2. Il progetto di piano attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e il soggetto attatore, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione ed approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono materialmente allegati alla convenzione;
3. Adempimenti ai sensi della legge 28.02.85 n. 47. In ottemperanza a quanto prescritto nella citata legge, previa dichiarazione da parte dei cedenti della vigenza del relativo strumento urbanistico, si allega al presente atto sub lettera “ _____ ” il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Baronissi ai sensi della citata normativa in data _____ .

Art. 32 - Spese

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei lottizzanti.

Art. 33 -Trascrizione e benefici fiscali

1. Il soggetto attuatore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che possa competere in dipendenza della presente convenzione.
2. Il soggetto attuatore autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandoli da ogni responsabilità.
3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore Generale; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge n. 342 del 21 novembre 2000, per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

Il Comune

L'Ufficiale Rogante

Il Soggetto Attuatore