



Città di Benevento

Originale di Deliberazione del Consiglio Comunale di Benevento

ORIGINALE

N. 3

Del 15/01/2018

Oggetto: Approvazione schema di convenzione per il rilascio dei permessi di costruire convenzionati ai sensi dell'art.28bis del DPR 380/2001 e nss.mm.ii. e art.55bis del RUEC vigente.

L'anno duemiladiciotto il giorno 15 del mese di gennaio alle ore 12,45 in Benevento, nella Sala adunanze consiliari di Palazzo Mosti, il Consiglio comunale si è riunito in seduta pubblica. Presiede il Presidente del Consiglio comunale Dr. Luigi De Minico. Risultano presenti, come dal seguente prospetto, n. 30 Consiglieri, assenti n.3

		P	A			P	A
MASTELLA	M.CLEMENTE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	PAGLIA	Luca	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
AVERSANO	Marcellino	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	PARENTE	Renato	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CALLARO	Patrizia	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	PEDA'	Giuseppa	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
CAPUANO	Antonio	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	PUZIO	Antonio	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CHIUSOLO	M. Grazia	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	QUARANTIELLO	Giovanni	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
DE MINICO	Luigi	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	REALE	Adriano	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
DE PIERRO	Francesco	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	RUSSO	Angela	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
DEL VECCHIO	Raffaele	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	RUSSO	Anna Rita	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
DELLI CARRI	Delia	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	RUSSO	Giovanni	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
DI DIO	Italo	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	SAGINARIO	Giuliana	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
FARESE	Marianna	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	SCARINZI	Luigi	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
FELEPPA	Angelo	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	SGUERA	Nicola	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
FIORETTI	Floriana	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	SGUERA	Vincenzo	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
FRANZESE	Domenico	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	TOMACIELLO	Annalisa	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
LAURO	Vincenzo	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	VARRICCHIO	M.Letizia	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
LEPORE	Cosimo	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ZANONE	Giovanni	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ORLANDO	Anna	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				

Partecipa il Segretario Generale D.ssa Maria Carmina Cotugno con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione (art. 97 T.U. 267/2000).

Sono altresì presenti gli Assessori: Ambrosone, Delcogliano, De Nigris, Del Prete, Maio, Pasquariello Picucci, Reale, Serluca.

Il Consiglio Comunale ha approvato il provvedimento entro riportato.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Segretario Generale
D.ssa Maria Carmina Cotugno

Il Presidente del Consiglio
Dr. Luigi De Minico

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Premesso che:

-l'art. 28 bis del DPR 380/2001 (T.U. Edilizia) prevede che qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato la cui convenzione in schema è approvata dal consiglio comunale ;

-con la predetta convenzione si specificano gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi;

-sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione:

a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;

b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 1, lettera g), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 (ora art. 1, comma 2, lett. e) e art. 36, commi 3 e 4, d.lgs. n. 50 del 2016 - n.d.r.);

c) le caratteristiche morfologiche degli interventi;

d) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale art. 28-bis. Permesso di costruire convenzionato

(articolo introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera q), legge n. 164 del 2014)

-l'art. 55 bis del RUEC vigente

-l'art.52 comma 7 del RUEC Vigente prevede che , ai sensi del del DPR n. 380/2001 e del comma 1 Capitolo 14 degli API vigenti, per gli ambiti sottoposti dal PUC a pianificazione attuativa, qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato (PdCC), i cui atti convenzionali ricalchino nei contenuti le Convenzioni tipo utilizzate per i PUA.

Considerato che:

Per dare attuazione allo strumento di attuazione del PUC innanzi descritto è necessario procedere alla approvazione di uno schema di convenzione tipo, all'uopo redatto dal dirigente del Settore Territorio Ambiente e materialmente allegato alla presente delibera;

VISTI:

Il DPR 380/2001;

la L.R. 16/2004;

il RUEC Vigente;

il TU 267/2000 ;

il D.lgs. 50/2016 e smi;

Visto il parere della Commissione Consiliare Urbanistica dell' 8/04/2018

PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE

-Di approvare l'unito schema di convenzione per l'attuazione degli interventi di P.d.C. convenzionato ex art. 28 bis del DPR 380/2001 e art, 52 comma 7 del RUEC Vigente;

(ALL 1)

-Di dare mandato al dirigente del settore Territorio e Ambiente di valutare la sussistenza delle condizioni per il rilascio del P.d.c. convenzionato , procedendo , in caso positivo , alla stipula delle convenzioni secondo lo schema tipo allegato alla presente deliberazione;

-Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.

L'Assessore all'Urbanistica

Rag. Antonio Reale



PARERI SULLA PROPOSTA

Art. 49, comma 1, art. 97 comma 2, art. 151, comma 4, T.U. 267/2000

Il sottoscritto Dirigente Settore Territorio Ambiente esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica.

Il Dirigente
Ing. Maurizio Perlingieri



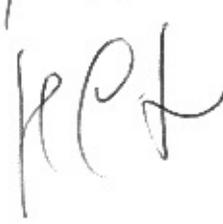
Il sottoscritto Dirigente del Settore finanze esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile.

Il Dirigente
Dott. Emilio Porcaro



26/11/17

Si conferma
5/01/2018



PRESENTI 30

Rientra in aula il Consigliere Fioretti. PRESENTI 31

Il Consigliere Fioretti presenta, ne dà lettura ed illustra una pregiudiziale depositata agli atti di ufficio della Segreteria Generale. In particolare, fa rilevare che in alcuni punti della convenzione si fa riferimento a istituti giuridici estranei alla legislazione regionale campana.

Interviene l'Assessore all'Urbanistica Antonio Reale che illustra la proposta.

Il Presidente Dr. De Minico sospende la seduta alle ore 12,50 riunendo i consiglieri di maggioranza e di opposizione per esaminare il documento testè presentato.

La seduta riprende alle ore 13,10 alla presenza del Sindaco e dei seguenti Consiglieri: Aversano, Callaro, Chiusolo, De Minico, De Pierro, Delli Carri, Di Dio, Farese, Feleppa, Fioretti, Franzese, Lauro, Orlando, Paglia, Parente, Puzio, Quarantiello, Reale, Russo Angela, Russo Anna Rita, Saginario, Scarinzi, Sguera Vincenzo, Tomaciello, Varricchio, Zanone. PRESENTI 27

Il Presidente Dr. De Minico informa che è stata elaborata dai Consiglieri di maggioranza e di minoranza una rettifica alla proposta deliberativa (Allegato 1) al fine di adeguare il testo depositato alla normativa vigente.

Il Consigliere Fioretti ritira la pregiudiziale di cui sopra e dà lettura della suddetta rettifica alla proposta deliberativa (Allegato 2), che supera i rilievi sollevati;

Il Presidente pone in votazione le modifiche da apportare all'articolo 3 e all'art. 12 della convenzione allegata e contenute nella richiamata proposta di rettifica elaborata dai Consiglieri di maggioranza e di minoranza, così come segue:

- modifica all'art. 3 della convenzione proposta come segue: il 4° capoverso è sostituito dal seguente: “ Le opere elencate potranno essere dichiarate funzionali e collaudabili, e nei termini previsti, al solo fine di poter inoltrare la richiesta di **certificato di agibilità e/o segnalazione di certificata agibilità** per singoli lotti e/o edifici” : APPROVATA con VOTI UNANIMI, resi in forma palese
- modifica all'art.12 della convenzione proposta come segue: il 1° capoverso è sostituito con il seguente : “ Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e provvedimenti già citati in premessa, nonché al **P.U.C.** ed al Regolamento Urbanistico Edilizio vigenti nel Comune di Benevento”: APPROVATA con VOTI UNANIMI, resi in forma palese

Esce dall'aula il Consigliere Aversano. PRESENTI 26

Si passa alla votazione della delibera così come emendata.

Il Consiglio Comunale

Vista la relazione riportata nelle premesse con relativo schema di convenzione per il rilascio PDC convenzionato (allegato 1);

Visti i pareri ex art.49 in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi dai dirigenti interessati;

Visto l'integrazione alla proposta di rettifica elaborata dai Consiglieri di maggioranza e di minoranza (allegato 2).

Visto l'esito delle precedenti votazioni inerenti le rettifiche della proposta all'art. 3 e all'art.12 della convenzione per il rilascio di Permessi di costruire convenzionati ai sensi dell'art.28Bis del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. e art.55 bis del RUEC vigente.

con Voti Unanimi (26 Voti Favorevoli), resi per appello nominale

delibera

1) di modificare l'art. 3 della convenzione proposta come segue: il 4° capoverso è sostituito dal seguente: “ Le opere elencate potranno essere dichiarate funzionali e collaudabili, e nei termini previsti, al solo fine di poter inoltrare la richiesta di **certificato di agibilità e/o segnalazione di certificata agibilità** per singoli lotti e/o edifici”;

2) di modificare l'art.12 della convenzione proposta come segue: il 1° capoverso è sostituito con il seguente : “ Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e provvedimenti già citati in premessa, nonché al **P.U.C.** ed al Regolamento Urbanistico Edilizio vigenti nel Comune di Benevento”.

3) di approvare l'allegato schema di convenzione “ per il rilascio dei permessi di costruire convenzionati ai sensi dell'art.28Bis e del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. E art.55bis del RUEC vigente”, che si compone di n.12 articoli con le modifiche agli artt.3 e 12 come riportato ai precedenti punti 1 e 2 (allegato 3).

4) di dare mandato al dirigente del settore territorio e ambiente di valutare la sussistenza delle condizioni per il rilascio del P.d.C. convenzionato, procedendo, in caso positivo, alla stipula delle convenzioni secondo lo schema tipo allegato alla presente deliberazione.

Il tutto, come da fonoregistrazione allegata.

Il Presidente chiude la seduta alle ore 13,20.

SCHEMA DI CONVENZIONE PER RILASCIO PDC CONVENZIONATO

REGOLANTE I RAPPORTI TRA COMUNE E SOGGETTO ATTUATORE PER L'ESECUZIONE DI UN PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO, DI SEGUITO DENOMINATO PCC,

Il giorno _____ del mese di _____ dell'anno _____ in BENEVENTO, negli uffici del Settore Territorio Ambiente di Benevento

TRA

di seguito definiti come Concessionario/soggetto attuatore;

e

_____ il quale interviene nella sua qualità di **Dirigente del Settore Territorio Ambiente del comune di Benevento;**

Premesso

che il concessionario ha la piena disponibilità dell'area posta nel Comune di Benevento alla via _____ censita al N.C.T. al foglio _____, mappali _____, che si estende per complessivi mq. _____ di superficie rilevata e verificata;

che detta area, in relazione al vigente Piano Urbanistico Comunale risulta ricadente nella zona territoriale omogenea _____, disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione del PUC vigente all'art. _____ nonché dalle disposizioni edilizie del RUE vigente;

Che l'intervento edilizio di nuova edificazione ammissibile all'interno delle _____ si attua mediante _____;

che il lotto di intervento è ubicato nell'ambito del comune di Benevento in una zona _____, che tuttavia, ai fini dell'insediamento residenziale richiesto, necessita di un completamento delle urbanizzazioni a servizio;

-che l'art. 28 bis del DPR 380/2001 (T.U. Edilizia) prevede che qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato nella cui convenzione si specificano gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi;

-che sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione:

- a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;
- b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 1, lettera g), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 (ora art. 1, comma 2, lett. e) e art. 36, commi 3 e 4, d.lgs. n. 50 del 2016 - n.d.r.);
- c) le caratteristiche morfologiche degli interventi;
- d) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale art. 28-bis. Permesso di costruire convenzionato (articolo introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera q), legge n. 164 del 2014)

-che l'art.52 comma 7 del RUEC Vigente prevede che, ai sensi del del DPR n. 380/2001 e del comma 1 Capitolo 14 degli API vigenti, per gli ambiti sottoposti dal PUC a pianificazione attuativa, qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato (PdCC), i cui atti convenzionali ricalchino nei contenuti le Convenzioni tipo utilizzate per i PUA.

-che in forza dei disposti di legge ed in particolare del c.d. decreto sblocca Italia - DECRETO LEGGE 12 SETTEMBRE 2014 N.133 CONVERTITO IN L.11 NOVEMBRE 2014 N.164 - l'attuazione dell'intervento è subordinata alla stipula di una convenzione atta a disciplinare i rapporti tra Comune e concessionario-soggetto attuatore.

Visti:

- la legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- i DD.MM. 1.4.1968 n. 1404 e 2.4.1968 n. 1444;
- il Testo Unico n. 267 del 18.08.2000;
- il Decreto legislativo n. 42 del 22.1.2004 e ss.mm.

- Il Decreto Legislativo n. 152/06 e successive modifiche e integrazioni e L.R. 9 del 13/06/2008 e successive modifiche e integrazioni;
- Legge n. 241 del 7.8.1990 come modificata dalla legge n. 15 del 11/02/2005;
- DL 13 maggio 2011 n. 70, convertito con Legge 12/07/2011 n. 106;
- D.L. 50/2016 e s.m.i. ;
- il progetto di Permesso di Costruire "Convenzionato" costituito dagli elaborati a seguito elencati, nella loro versione definitiva, e che si intendono automaticamente aggiornati a seguito dell'approvazione di successive varianti approvate dall'Amministrazione Comunale anche quando non venga variata la presente convenzione, nel caso in cui non siano modificati né la zonizzazione né i parametri urbanistici ed edilizi:
- elenco elaborati
 1. _____;
 2. _____;
 3. _____;

elenco tavole

Tutto ciò premesso

il concessionario si obbliga espressamente, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo ad assumere gli obblighi in ordine all'attuazione del permesso di costruire convenzionato di cui in premessa, meglio precisati negli articoli di seguito elencati, che vengono dagli stessi accettati senza alcuna riserva.

Art. 1 - OGGETTO DELL'INTERVENTO

Costituisce oggetto della presente convenzione l'intervento da realizzare sull'area estesa per complessivi mq. _____ alla via _____ e destinata a _____ del vigente PUC (_____), disciplinata dall'art. _____ delle NTA e dagli articoli del RUEC, intervento da realizzarsi mediante ottenimento di PDC diretto, nel caso di specie PDC convenzionato;

Il progetto esecutivo dei lavori di urbanizzazione (e/o altro ,casi a), b), d) delle premesse) a servizio dell'insediamento _____ di via _____, prodotto dal concessionario, prevede la realizzazione di

_____ L'importo stimato dei lavori, quantificato attraverso dettagliato computo metrico e quadro economico, è pari ad € _____ oltre IVA.

Per la descrizione delle caratteristiche tipologico/costruttive si fa specifico riferimento, oltre a quanto indicato nella presente convenzione, agli elaborati di progetto dei lavori di urbanizzazione (e/o altro casi a), b), d) delle premesse), costituito dai seguenti elaborati, che costituiscono parte integrante della presente convenzione:

- elenco elaborati
 - 1 _____
 - 2 _____
 - 3 _____

Art. 2 - CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE E REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

In osservanza ai disposti della legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, , del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, il concessionario si obbliga a realizzare le opere di urbanizzazione (casi a), b), d) delle premesse) previste nell'allegato progetto e a cedere al Comune di Benevento le opere di urbanizzazione primaria e secondaria risultanti dal citato progetto allegato al Permesso di Costruire Convenzionato, nelle misure riportate nei grafici progettuali che formano parte integrante della presente convenzione.

La realizzazione delle suddette opere dovrà avvenire solo dopo il rilascio del PDC e la sottoscrizione della presente convenzione e sempre nel rispetto della normativa vigente.

Considerato che il soggetto attuatore ha la disponibilità edificatoria di aree esterne al lotto di intervento, necessarie a garantire la piena funzionalità del progetto di PCC in oggetto, la presente convenzione tiene in debita considerazione tale circostanza, evidenziando che le suddette opere di urbanizzazione riguardano esclusivamente l'area oggetto di intervento e che per la loro realizzazione non è necessario procedere con l'espropriazione di ulteriore particelle non ricomprese nella disponibilità dell'attuatore.

Le aree di cui sopra:

- saranno trasferite al Comune a seguito della loro realizzazione, da eseguirsi a seguito del rilascio del titolo oggetto di convenzione PDC), il tutto senza ulteriori oneri a carico del Comune di Benevento;
- Sono a carico del titolare del PDC i costi presunti che potessero derivare da indagini archeologiche ovvero ritrovamenti di reperti archeologici nelle aree di intervento nonché di quelli derivanti dalla rimozione di eventuali vizi occulti o bonifiche dei suoli evidenziabili nelle fasi di scavo. In tal caso dovrà essere adeguato il computo metrico già prodotto.

In ogni caso, qualora insorgano esigenze di accesso e transito pedonale e/o carrabile da parte di terzi nelle aree sopracitate, il concessionario si impegna a garantirne, a proprie spese e nel rispetto delle normative di sicurezza vigenti, la transitabilità, senza che ciò arrechi pregiudizio alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e/o di costruzione degli edifici.

Si stabilisce fin d'ora che, qualora ricorra la necessità di apportare variante al PDC convenzionato, la presente convenzione e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria con essa convenzionate non subiranno alcuna variazione e dovranno esser realizzate ugualmente, anche se il progetto in variante dovesse riguardare una diminuzione della consistenza dei fabbricati da realizzare o una diversa dislocazione, nel qual caso il concessionario potrà proporre una nuova progettazione delle urbanizzazioni da sottoporre a nuova convenzione.

Tutti gli oneri, anche fiscali, derivanti dalla presente convenzione sono a carico dell'attuatore.

La realizzazione delle opere convenzionate dà luogo ad uno scomputo degli oneri di urbanizzazione da versare al Comune di Benevento per il rilascio del titolo abilitativo (PDC), fermo restando il versamento della maggiore somma dovuta per gli oneri relativi alle urbanizzazioni e quanto dovuto per gli oneri relativi al costo di costruzione.

L'attuatore resta comunque obbligato nei confronti del Comune di Benevento a farsi carico degli eventuali maggiori costi che dovessero sopravvenire in fase esecutiva.

Il PCC oggetto della presente convenzione e le stesse opere di urbanizzazione convenzionate potranno essere attuate entro 3 anni dalla data di rilascio indicata nel relativo titolo abilitativo, salvo eventuali proroghe regolarmente concesse.

Art. 3 - CONTROLLO IN CORSO D'OPERA E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il controllo della realizzazione delle opere di urbanizzazione è effettuato mediante:

- sorveglianza in corso d'opera;
- verifica delle opere per un periodo di 12 mesi a decorrere dalla data di presa in carico delle opere di urbanizzazione da parte dell'amministrazione, diretta ad accertarne il soddisfacente funzionamento.

A tal fine le opere di urbanizzazione da realizzare sono soggette a collaudo tecnico-amministrativo in corso d'opera; il concessionario dovrà comunicare al Comune di Benevento il nominativo del tecnico abilitato a cui ha affidato l'incarico di collaudo in corso di opera e definitivo dei lavori di cui ai precedenti articoli. In caso di modifica del collaudatore, il concessionario dovrà comunicarlo tempestivamente al competente settore OO.PP. del Comune di Benevento.

Il certificato di collaudo definitivo dovrà comunque essere emesso entro 30 giorni dalla comunicazione di fine lavori e sarà subordinato all'avvenuto pagamento della quota residua degli oneri previsti.

Le opere elencate potranno essere dichiarate funzionali e collaudabili, nei modi e nei termini previsti, al solo fine di poter inoltrare la richiesta di certificato di conformità edilizia ed agibilità per singoli lotti e/o edifici.

All'emissione del certificato di collaudo totale le opere ed i manufatti di urbanizzazione sopra elencati, saranno assunti in carico dal Comune ovvero trasferiti agli Enti istituzionalmente preposti alla loro gestione, ai sensi delle vigenti leggi e della presente convenzione, i quali ne assumeranno immediatamente la gestione e la manutenzione.

Sono a carico del Concessionario gli oneri relativi:

- all'esecuzione di prove in laboratorio, in sito, di carico e quant'altro previsto nei capitolati o richiesto dal collaudatore;
- agli onorari professionali del collaudatore;

- all'esecuzione di verifiche tecniche e di funzionalità eseguite dagli enti gestori dei servizi di interesse pubblico;
- alla progettazione, direzione lavori e collaudo delle opere in cemento armato e metalliche;
- in generale, tutte le spese ed oneri necessari per realizzare ad opera d'arte e rendere funzionali e collaudabili le opere di urbanizzazione.

Art. 4 – CONDIZIONI PER L'OTTENIMENTO DEI TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

Il rilascio del permesso di costruire convenzionato che interessa anche le opere di urbanizzazione è subordinato:

- alla presentazione della garanzia fideiussoria;

La certificazione di funzionalità e collaudabilità delle opere di urbanizzazione dovrà contenere:

- una planimetria con evidenziati sia i lotti e/o gli edifici compresi nello stralcio funzionale che le aree di urbanizzazione oggetto della certificazione stessa. Dovranno essere via via indicati ed evidenziati eventuali stralci oggetto di precedenti analoghe certificazioni;
- l'esplicita dichiarazione di conformità delle opere realizzate al progetto delle opere di urbanizzazione approvato;
- la valutazione tecnico-amministrativa delle opere già eseguite e di quelle ancora da realizzare.

Art. 5 - ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTI DI COSTRUZIONE

I concessionari corrisponderanno al Comune di Benevento, in sede di rilascio dei permessi di costruire per gli edifici previsti dal PCC, i residui oneri afferenti il rilascio dei medesimi titoli abilitativi alla costruzione, nonché il costo di costruzione di cui all' art. 16 del DPR 6.6.2001 n. 380; in particolare, per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, i concessionari rimangono obbligati, nei confronti del Comune di Benevento, nel seguente modo:

- 1) qualora la previsione di spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione risulti pari o superiore ai quantitativi tabellari (c.d. tabelle parametriche) vigenti al momento del rilascio dei permessi di costruire, nulla sarà dovuto al Comune e viceversa fermo restando, in tal caso, l'obbligo del concessionario a completare le opere suddette;
- 2) qualora detta previsione di spesa risultasse inferiore ai predetti quantitativi tabellari, sarà dovuta al Comune di Benevento la differenza;
- 3) sarà comunque dovuto al Comune l'intero ammontare relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria;
- 4) sarà altresì dovuto al Comune l'ammontare relativo al costo di costruzione di cui all' art. 16 del DPR 6.6.2001 n. 380.

La spesa per la realizzazione delle opere di cui sopra è stata già stimata sulla base del relativo progetto esecutivo, secondo il computo metrico allegato.

Art. 6 - MODALITÀ ATTUATIVE E VARIANTI

E' consentita la rimodulazione della SUL attribuita ai singoli lotti previa presentazione della nuova planimetria di progetto e nulla osta dell'amministrazione.

E' altresì consentito il cambio d'uso delle funzioni insediabili nei singoli lotti di progetto previo ottenimento delle autorizzazioni comunali.

Art. 7 - Manutenzione delle opere di urbanizzazione

Il concessionario si impegna alla manutenzione delle opere di urbanizzazione convenzionate per almeno 3 anni dall'avvenuto collaudo delle stesse, secondo quanto contenuto nel piano di manutenzione prodotto.

Art. 8- TERMINI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E ATTUAZIONE DEL PDCC

Tutte le opere di urbanizzazione ed edilizie del presente intervento, devono essere ultimate nei termini già stabiliti e, comunque, non oltre il termine previsto nel relativo PDC, salvo eventuali proroghe concesse.

Art.9 – GARANZIE

A fronte dell'importo previsto per la realizzazione delle suddette urbanizzazioni, che va scomputato da quanto dovuto per gli oneri delle urbanizzazioni in fase di rilascio del PDC, l'attuatore dovrà produrre, prima del ritiro del PDC, relativa garanzia fideiussoria, in conformità agli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile, in favore del Comune di Benevento, a partire dal rilascio del PDC e fino al collaudo delle opere di urbanizzazione, polizza che verrà svincolata come di seguito esplicitato.

Tali garanzie devono prevedere anche la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione all'entità delle inadempienze verificatesi.

Dette garanzie dovranno soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'articolo 1944 Codice Civile e con rinuncia di avvalersi del termine di cui al comma 1° dell'art. 1157 Codice Civile.

Lo svincolo della fideiussione avverrà:

per la quota corrispondente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, dopo 12 mesi dalla presa in carico da parte dell'Amministrazione Comunale successiva all'avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione, come certificato dal direttore dei lavori nominato dall'attuatore e verificato da tecnico incaricato dal Comune di Benevento.

E' facoltà del Comune di Benevento, previa verifica tecnica da parte dei propri uffici di procedere a riduzione dell'entità della medesima a seguito della presentazione della certificazione di funzionalità e di collaudabilità delle opere di urbanizzazione. Detta riduzione potrà avvenire entro il limite massimo dell'80% dell'ammontare della garanzia fideiussoria iniziale.

Art. 10 – SANZIONI E PENALI

Senza pregiudizio di ogni maggiore ragione, azione o diritto che possa competere al Comune anche per il risarcimento danni, in ogni caso di inottemperanza, senza giustificato motivo, il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:

- a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, come determinato dal tecnico verificatore incaricato dal Comune di Benevento in corso d'opera sulla base dei prezzi unitari desunti dal computo allegato;
- b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte dell'attuatore rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto a);

Nei suddetti casi di inottemperanza il concessionario dovrà corrispondere al Comune una pena pari all'1 per mille del valore delle opere non collaudabili per ogni giorno di ritardo nella corretta e completa realizzazione delle opere di urbanizzazione da calcolarsi a partire dalla scadenza stabilita sino al giorno del totale e corretto completamento delle opere da parte del concessionario ovvero sino al giorno dell'escussione della cauzione, nell'ipotesi di accertata inottemperanza e subentro d'ufficio.

ART. 11 - ALIENAZIONE, TRASFERIMENTI, REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE

Il concessionario dovrà trasferire, negli atti di compravendita delle aree o degli immobili oggetto del PDC convenzionato o di loro stralci funzionali autorizzati, i patti qui sotto descritti.

Gli onorari notarili, le spese di registrazione e trascrizione conseguenti al presente atto e ad eventuali ulteriori atti da effettuarsi a richiesta del Comune e a cura del medesimo, vengono assunte dal concessionario, che invoca tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti.

Il concessionario autorizza la eventuale trascrizione del presente atto nei registri immobiliari, con esonero del Conservatore da ogni responsabilità.

Art. 12 - Definizione delle controversie

Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e provvedimenti già citati in premessa, nonché al Piano Operativo Comunale ed al Regolamento Urbanistico Edilizio vigenti nel Comune di Benevento.

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione del presente contratto è competente esclusivo il Foro di Benevento, con espressa esclusione della possibilità di fare ricorso ad un collegio arbitrale. Agli effetti della presente convenzione le parti eleggono domicilio presso il Comune di Benevento.

Letto, confermato e sottoscritto in data

Presso gli Uffici del Settore Territorio Ambiente del Comune di Benevento al piazzale Iannelli – struttura Impregilo -

I consiglieri comunali all'unanimità decidono di presentare ed integrare le proposte deliberative inerenti il 3° punto dell'ordine del giorno

"Approvazione Schema di convenzione per il rilascio di permessi e costruire convenzionati ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/2001 e art. 35 bis del RUEC vigente"

In particolare propongo di modificare ed integrare l'art. 3 secondo la seguente dicitura: "certificato di agibilità e/o Segnalazione Certificata di Agibilità". (4° capoverso).

Viene altresì modificato ed integrato l'art. 12 con la seguente dicitura:

Al ~~primo~~ primo capoverso viene sostituito la dicitura che rubrica "Piano Operativo Comunale" con "Piano Urbanistico Comunale".

TESTO DEFINITIVAMENTE APPROVATO**SCHEMA DI CONVENZIONE PER RILASCIO PDC CONVENZIONATO****REGOLANTE I RAPPORTI TRA COMUNE E SOGGETTO ATTUATORE PER L'ESECUZIONE DI UN PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO, DI SEGUITO DENOMINATO PCC,**

Il giorno _____ del mese di _____ dell'anno _____ in BENEVENTO, negli uffici del Settore Territorio Ambiente di Benevento

TRA

_____ di seguito definiti come Concessionario/soggetto attuatore;

e

_____ il quale interviene nella sua qualità di **Dirigente del Settore Territorio Ambiente del comune di Benevento;**

Premesso

che il concessionario ha la piena disponibilità dell'area posta nel Comune di Benevento alla via _____ censita al N.C.T. al foglio _____, mappali _____, che si estende per complessivi mq. _____ di superficie rilevata e verificata;

che detta area, in relazione al vigente Piano Urbanistico Comunale risulta ricadente nella zona territoriale omogenea _____, disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione del PUC vigente all'art. _____ nonché dalle disposizioni edilizie del RUE vigente;

Che l'intervento edilizio di nuova edificazione ammissibile all'interno delle _____ si attua mediante _____;

che il lotto di intervento è ubicato nell'ambito del comune di Benevento in una zona _____, che tuttavia, ai fini dell'insediamento residenziale richiesto, necessita di un completamento delle urbanizzazioni a servizio;

-che l'art. 28 bis del DPR 380/2001 (T.U. Edilizia) prevede che qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato nella cui convenzione si specificano gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi;

-che sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione:

a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;

b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 1, lettera g), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 (ora art. 1, comma 2, lett. e) e art. 36, commi 3 e 4, d.lgs. n. 50 del 2016 - n.d.r.);

c) le caratteristiche morfologiche degli interventi;

d) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale art. 28-bis. Permesso di costruire convenzionato (articolo introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera q), legge n. 164 del 2014)

-che l'art.52 comma 7 del RUEC Vigente prevede che, ai sensi del del DPR n. 380/2001 e del comma 1 Capitolo 14 degli API vigenti, per gli ambiti sottoposti dal PUC a pianificazione attuativa, qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato (PdCC), i cui atti convenzionali ricalchino nei contenuti le Convenzioni tipo utilizzate per i PUA.

-che in forza dei disposti di legge ed in particolare del c.d. decreto sblocca Italia - DECRETO LEGGE 12 SETTEMBRE 2014 N.133 CONVERTITO IN L.11 NOVEMBRE 2014 N.164 - l'attuazione dell'intervento è subordinata alla stipula di una convenzione atta a disciplinare i rapporti tra Comune e concessionario-soggetto attuatore.

Visti:

- la legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- i DD.MM. 1.4.1968 n. 1404 e 2.4.1968 n. 1444;
- il Testo Unico n. 267 del 18.08.2000;
- il Decreto legislativo n. 42 del 22.1.2004 e ss.mm.

- Il Decreto Legislativo n. 152/06 e successive modifiche e integrazioni e L.R. 9 del 13/06/2008 e successive modifiche e integrazioni;
- Legge n. 241 del 7.8.1990 come modificata dalla legge n. 15 del 11/02/2005;
- DL 13 maggio 2011 n. 70, convertito con Legge 12/07/2011 n. 106;
- D.L. 50/2016 e s.m.i. ;

- il progetto di Permesso di Costruire "Convenzionato" costituito dagli elaborati a seguito elencati, nella loro versione definitiva, e che si intendono automaticamente aggiornati a seguito dell'approvazione di successive varianti approvate dall'Amministrazione Comunale anche quando non venga variata la presente convenzione, nel caso in cui non siano modificati né la zonizzazione né i parametri urbanistici ed edilizi:

- elenco elaborati
 1. _____;
 2. _____;
 3. _____;

elenco tavole

Tutto ciò premesso

il concessionario si obbliga espressamente, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo ad assumere gli obblighi in ordine all'attuazione del permesso di costruire convenzionato di cui in premessa, meglio precisati negli articoli di seguito elencati, che vengono dagli stessi accettati senza alcuna riserva.

Art. 1 - OGGETTO DELL'INTERVENTO

Costituisce oggetto della presente convenzione l'intervento da realizzare sull'area estesa per complessivi mq. _____ alla via _____ e destinata a _____ del vigente PUC (_____), disciplinata dall'art. _____ delle NTA e dagli articoli del RUEC, intervento da realizzarsi mediante ottenimento di PDC diretto, nel caso di specie PDC convenzionato;

Il progetto esecutivo dei lavori di urbanizzazione (e/o altro ,casi a), b), d) delle premesse) a servizio dell'insediamento _____ di via _____, prodotto dal concessionario, prevede la realizzazione di _____

L'importo stimato dei lavori, quantificato attraverso dettagliato computo metrico e quadro economico, è pari ad € _____ oltre IVA.

Per la descrizione delle caratteristiche tipologico/costruttive si fa specifico riferimento, oltre a quanto indicato nella presente convenzione, agli elaborati di progetto dei lavori di urbanizzazione (e/o altro casi a), b), d) delle premesse) , costituito dai seguenti elaborati, che costituiscono parte integrante della presente convenzione:

- elenco elaborati
 - 1 _____
 - 2 _____
 - 3 _____

Art. 2 - CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE E REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

In osservanza ai disposti della legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, , del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, il concessionario si obbliga a realizzare le opere di urbanizzazione (casi a), b), d) delle premesse) previste nell'allegato progetto e a cedere al Comune di Benevento le opere di urbanizzazione primaria e secondaria risultanti dal citato progetto allegato al Permesso di Costruire Convenzionato, nelle misure riportate nei grafici progettuali che formano parte integrante della presente convenzione.

La realizzazione delle suddette opere dovrà avvenire solo dopo il rilascio del PDC e la sottoscrizione della presente convenzione e sempre nel rispetto della normativa vigente.

Considerato che il soggetto attuatore ha la disponibilità edificatoria di aree esterne al lotto di intervento, necessarie a garantire la piena funzionalità del progetto di PCC in oggetto, la presente convenzione tiene in debita considerazione tale circostanza, evidenziando che le suddette opere di urbanizzazione riguardano esclusivamente l'area oggetto di intervento e che per la loro realizzazione non è necessario procedere con l'espropriazione di ulteriore particelle non ricomprese nella disponibilità dell'attuatore.

Le aree di cui sopra:

- saranno trasferite al Comune a seguito della loro realizzazione, da eseguirsi a seguito del rilascio del titolo oggetto di convenzione PDC), il tutto senza ulteriori oneri a carico del Comune di Benevento;
- Sono a carico del titolare del PDC i costi presunti che potessero derivare da indagini archeologiche ovvero ritrovamenti di reperti archeologici nelle aree di intervento nonché di quelli derivanti dalla rimozione di eventuali vizi occulti o bonifiche dei suoli evidenziabili nelle fasi di scavo. In tal caso dovrà essere adeguato il computo metrico già prodotto.

In ogni caso, qualora insorgano esigenze di accesso e transito pedonale e/o carrabile da parte di terzi nelle aree sopracitate, il concessionario si impegna a garantirne, a proprie spese e nel rispetto delle normative di sicurezza vigenti, la transitabilità, senza che ciò arrechi pregiudizio alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e/o di costruzione degli edifici.

Si stabilisce fin d'ora che, qualora ricorra la necessità di apportare variante al PDC convenzionato, la presente convenzione e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria con essa convenzionate non subiranno alcuna variazione e dovranno esser realizzate ugualmente, anche se il progetto in variante dovesse riguardare una diminuzione della consistenza dei fabbricati da realizzare o una diversa dislocazione, nel qual caso il concessionario potrà proporre una nuova progettazione delle urbanizzazioni da sottoporre a nuova convenzione.

Tutti gli oneri, anche fiscali, derivanti dalla presente convenzione sono a carico dell'attuatore.

La realizzazione delle opere convenzionate dà luogo ad uno scomputo degli oneri di urbanizzazione da versare al Comune di Benevento per il rilascio del titolo abilitativo (PDC), fermo restando il versamento della maggiore somma dovuta per gli oneri relativi alle urbanizzazioni e quanto dovuto per gli oneri relativi al costo di costruzione.

L'attuatore resta comunque obbligato nei confronti del Comune di Benevento a farsi carico degli eventuali maggiori costi che dovessero sopravvenire in fase esecutiva.

Il PCC oggetto della presente convenzione e le stesse opere di urbanizzazione convenzionate potranno essere attuate entro 3 anni dalla data di rilascio indicata nel relativo titolo abilitativo, salvo eventuali proroghe regolarmente concesse.

Art. 3 - CONTROLLO IN CORSO D'OPERA E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il controllo della realizzazione delle opere di urbanizzazione è effettuato mediante:

- sorveglianza in corso d'opera;
- verifica delle opere per un periodo di 12 mesi a decorrere dalla data di presa in carico delle opere di urbanizzazione da parte dell'amministrazione, diretta ad accertarne il soddisfacente funzionamento.

A tal fine le opere di urbanizzazione da realizzare sono soggette a collaudo tecnico-amministrativo in corso d'opera; il concessionario dovrà comunicare al Comune di Benevento il nominativo del tecnico abilitato a cui ha affidato l'incarico di collaudo in corso di opera e definitivo dei lavori di cui ai precedenti articoli. In caso di modifica del collaudatore, il concessionario dovrà comunicarlo tempestivamente al competente settore OO.PP. del Comune di Benevento.

Il certificato di collaudo definitivo dovrà comunque essere emesso entro 30 giorni dalla comunicazione di fine lavori e sarà subordinato all'avvenuto pagamento della quota residua degli oneri previsti.

Le opere elencate potranno essere dichiarate funzionali e collaudabili e nei termini previsti, al solo fine di poter inoltrare la richiesta di **certificato di agibilità e/o segnalazione certificata di agibilità** per singoli lotti e/o edifici".

All'emissione del certificato di collaudo totale le opere ed i manufatti di urbanizzazione sopra elencati, saranno assunti in carico dal Comune ovvero trasferiti agli Enti istituzionalmente preposti alla loro gestione, ai sensi delle vigenti leggi e della presente convenzione, i quali ne assumeranno immediatamente la gestione e la manutenzione.

Sono a carico del Concessionario gli oneri relativi:

- all'esecuzione di prove in laboratorio, in sito, di carico e quant'altro previsto nei capitoli o richiesto dal collaudatore;
- agli onorari professionali del collaudatore;

- all'esecuzione di verifiche tecniche e di funzionalità eseguite dagli enti gestori dei servizi di interesse pubblico;
- alla progettazione, direzione lavori e collaudo delle opere in cemento armato e metalliche;
- in generale, tutte le spese ed oneri necessari per realizzare ad opera d'arte e rendere funzionali e collaudabili le opere di urbanizzazione.

Art. 4 – CONDIZIONI PER L'OTTENIMENTO DEI TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

Il rilascio del permesso di costruire convenzionato che interessa anche le opere di urbanizzazione è subordinato:

- alla presentazione della garanzia fideiussoria;

La certificazione di funzionalità e collaudabilità delle opere di urbanizzazione dovrà contenere:

- una planimetria con evidenziati sia i lotti e/o gli edifici compresi nello stralcio funzionale che le aree di urbanizzazione oggetto della certificazione stessa. Dovranno essere via via indicati ed evidenziati eventuali stralci oggetto di precedenti analoghe certificazioni;
- l'esplicita dichiarazione di conformità delle opere realizzate al progetto delle opere di urbanizzazione approvato;
- la valutazione tecnico-amministrativa delle opere già eseguite e di quelle ancora da realizzare.

Art. 5 - ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTI DI COSTRUZIONE

I concessionari corrisponderanno al Comune di Benevento, in sede di rilascio dei permessi di costruire per gli edifici previsti dal PCC, i residui oneri afferenti il rilascio dei medesimi titoli abilitativi alla costruzione, nonché il costo di costruzione di cui all' art. 16 del DPR 6.6.2001 n. 380; in particolare, per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, i concessionari rimangono obbligati, nei confronti del Comune di Benevento, nel seguente modo:

- 1) qualora la previsione di spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione risulti pari o superiore ai quantitativi tabellari (c.d. tabelle parametriche) vigenti al momento del rilascio dei permessi di costruire, nulla sarà dovuto al Comune e viceversa fermo restando, in tal caso, l'obbligo del concessionario a completare le opere suddette;
- 2) qualora detta previsione di spesa risultasse inferiore ai predetti quantitativi tabellari, sarà dovuta al Comune di Benevento la differenza;
- 3) sarà comunque dovuto al Comune l'intero ammontare relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria;
- 4) sarà altresì dovuto al Comune l'ammontare relativo al costo di costruzione di cui all' art. 16 del DPR 6.6.2001 n. 380.

La spesa per la realizzazione delle opere di cui sopra è stata già stimata sulla base del relativo progetto esecutivo, secondo il computo metrico allegato.

Art. 6 - MODALITÀ ATTUATIVE E VARIANTI

E' consentita la rimodulazione della SUL attribuita ai singoli lotti previa presentazione della nuova planimetria di progetto e nulla osta dell'amministrazione.

E' altresì consentito il cambio d'uso delle funzioni insediabili nei singoli lotti di progetto previo ottenimento delle autorizzazioni comunali.

Art. 7 - Manutenzione delle opere di urbanizzazione

Il concessionario si impegna alla manutenzione delle opere di urbanizzazione convenzionate per almeno 3 anni dall'avvenuto collaudo delle stesse, secondo quanto contenuto nel piano di manutenzione prodotto.

Art. 8- TERMINI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E ATTUAZIONE DEL PDCC

Tutte le opere di urbanizzazione ed edilizie del presente intervento, devono essere ultimate nei termini già stabiliti e, comunque, non oltre il termine previsto nel relativo PDC, salvo eventuali proroghe concesse.

Art.9 – GARANZIE

A fronte dell'importo previsto per la realizzazione delle suddette urbanizzazioni, che va scomputato da quanto dovuto per gli oneri delle urbanizzazioni in fase di rilascio del PDC, l'attuatore dovrà produrre, prima del ritiro del PDC, relativa garanzia fideiussoria, in conformità agli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile, in favore del Comune di Benevento, a partire dal rilascio del PDC e fino al collaudo delle opere di urbanizzazione, polizza che verrà svincolata come di seguito esplicitato.

Tali garanzie devono prevedere anche la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione all'entità delle inadempienze verificatesi.

Dette garanzie dovranno soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'articolo 1944 Codice Civile e con rinuncia di avvalersi del termine di cui al comma 1° dell'art. 1157 Codice Civile.

Lo svincolo della fideiussione avverrà:

per la quota corrispondente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, dopo 12 mesi dalla presa in carico da parte dell'Amministrazione Comunale successiva all'avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione, come certificato dal direttore dei lavori nominato dall'attuatore e verificato da tecnico incaricato dal Comune di Benevento.

E' facoltà del Comune di Benevento, previa verifica tecnica da parte dei propri uffici di procedere a riduzione dell'entità della medesima a seguito della presentazione della certificazione di funzionalità e di collaudabilità delle opere di urbanizzazione. Detta riduzione potrà avvenire entro il limite massimo dell'80% dell'ammontare della garanzia fideiussoria iniziale.

Art. 10 – SANZIONI E PENALI

Senza pregiudizio di ogni maggiore ragione, azione o diritto che possa competere al Comune anche per il risarcimento danni, in ogni caso di inottemperanza, senza giustificato motivo, il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:

- a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, come determinato dal tecnico verificatore incaricato dal Comune di Benevento in corso d'opera sulla base dei prezzi unitari desunti dal computo allegato;
- b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte dell'attuatore rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto a);

Nei suddetti casi di inottemperanza il concessionario dovrà corrispondere al Comune una pena pari all'1 per mille del valore delle opere non collaudabili per ogni giorno di ritardo nella corretta e completa realizzazione delle opere di urbanizzazione da calcolarsi a partire dalla scadenza stabilita sino al giorno del totale e corretto completamento delle opere da parte del concessionario ovvero sino al giorno dell'escussione della cauzione, nell'ipotesi di accertata inottemperanza e subentro d'ufficio.

ART. 11 - ALIENAZIONE, TRASFERIMENTI, REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE

Il concessionario dovrà trasferire, negli atti di compravendita delle aree o degli immobili oggetto del PDC convenzionato o di loro stralci funzionali autorizzati, i patti qui sotto descritti.

Gli onorari notarili, le spese di registrazione e trascrizione conseguenti al presente atto e ad eventuali ulteriori atti da effettuarsi a richiesta del Comune e a cura del medesimo, vengono assunte dal concessionario, che invoca tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti.

Il concessionario autorizza la eventuale trascrizione del presente atto nei registri immobiliari, con esonero del Conservatore da ogni responsabilità.

Art. 12 - Definizione delle controversie

Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e provvedimenti già citati in premessa, nonché al **P.U.C.** ed al Regolamento Urbanistico Edilizio vigenti nel Comune di Benevento.

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione del presente contratto è competente esclusivo il Foro di Benevento, con espressa esclusione della possibilità di fare ricorso ad un collegio arbitrale. Agli effetti della presente convenzione le parti eleggono domicilio presso il Comune di Benevento.

Letto, confermato e sottoscritto in data

Presso gli Uffici del Settore Territorio Ambiente del Comune di Benevento al piazzale Iannelli – struttura Impregilo -

OGGETTO: APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE PER IL RILASCIO DI PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI AI SENSI DELL'ART. 28BIS DEL DPR 380/2001 E SS.MM.II. E ART. 55BIS DEL RUEC VIGENTE.

Faccio presente ai convenuti che è stata consegnata una pregiudiziale da parte del consigliere Fioretti prima della discussione del punto in oggetto. La vuole introdurre la Fioretti la pregiudiziale?

CONSIGLIERE FIORETTI: saluto il sindaco, gli assessori, i colleghi consiglieri. Ho appena protocollato una questione pregiudiziale sul punto N. 3 all'ordine del giorno, chiedendo il ritiro di questo punto per fare ulteriori approfondimenti e soprattutto per sottolineare alcune criticità, che attengono più agli aspetti tecnici e urbanistici. Lo schema di convenzione, che ci accingiamo ad approvare in effetti è un richiamo a regolamenti, che sono stati redatti in altre regioni e che in effetti richiedono degli approfondimenti. Mi accingo a leggere questa pregiudiziale: "la sottoscritta Fioretti Floriana, consigliere comunale del gruppo PD, premesso che la convenzione oggetto di discussione al punto N. 3 dell'ordine del giorno del consiglio comunale del 15 gennaio 2018, risulta fortemente ispirata ad analoghi documenti, redatti da amministrazioni comunali operanti nel territorio della Toscana e dell'Emilia-Romagna, considerato che l'art. N. 12, laddove si fa espresso riferimento al Poc, Piano Operativo Comunale, adottato nelle suddette regioni, piuttosto che al Puc, il Piano Urbanistico Comunale, di cui il comune di Benevento è dotato. considerato che nelle convenzioni predisposte dalle regioni di Toscana ed Emilia-Romagna, da cui appunto il documento sottoposto a discussione e a votazione è ricopiato, alcuni aspetti fondamentali sono sviluppati con un livello di definizione, nonché di conformità alle norme vigenti totalmente assenti nella convenzione sottoposta all'esame del consiglio. Rilevato che nella premessa all'art. N. 1 l'elenco dettagliato degli elaborati e della documentazione minima necessaria è totalmente assente, che la definizione degli stessi viene affidata all'assoluta discrezionalità dei firmatari con potenziali conseguenze di disparità di trattamento; all'art. N. 2 sarebbe opportuno prevedere il trasferimento delle aree alla stipula della presente convenzione, ovvero prima del rilascio del titolo oggetto di convenzione, previo picchettamento delle stesse, garantendone al concessionario la disponibilità, per evitare che possano insorgere successive difficoltà, già verificate in precedenti esperienze. In caso di variante, inoltre, sembra non essere possibile la modifica delle opere di urbanizzazione con il rischio di ridurre l'utilità pubblica dell'intera manovra prevista. A tal proposito risulta singolare e del tutto contraddittorio che si imponga di non variare le opere e, al tempo stesso, si consenta di procedere a una nuova progettazione e a una nuova convenzione, laddove sarebbe stato molto più semplice definire la possibilità di una variazione con le relative modalità. All'art. N. 3 è necessario sottolineare che il certificato di agibilità, che veniva rilasciato dal Comune, è stato sostituito dalla segnalazione certificata di agibilità. All'art. N. 4, il rilascio del permesso a costruire, relativo alle opere di urbanizzazione, va subordinato per i motivi esposti ai punti precedenti, alla cessione delle aree e all'eventuale integrazione della garanzia fidejussoria, qualora, a seguito di variante alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, se ne determinasse un maggiore costo. All'art. N. 5 non c'è alcun riferimento al prezzo da utilizzare per la redazione del computo metrico e sulle modalità per la definizione dei prezzi. All'art. N. 6 la rimodulazione della sul, attribuita ai singoli lotti, comporta la presentazione solo di una nuova planimetria ma la correlata variazione della consistenza dei fabbricati comporta, invece, una nuova convenzione; una contraddizione sia dal punto di vista pratico che della concreta applicazione. Anche il cambio d'uso può incidere fortemente sulle opere di urbanizzazione. All'art. N. 7 non sono definiti i requisiti prestazionali della manutenzione; in questo modo si presta il fianco a inadempimenti concreti e a contenziosi. All'art. N. 8 il riferimento alle proroghe da concedere, è del tutto aleatorio, ovvero non è determinato; non è possibile che non ci sia una scadenza, che non si possa sapere sin da subito quanto tempo occorre per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, come previsto dalla normativa vigente.

All'art. N. 9 le garanzie decorrono dal rilascio del permesso a costruire. Gli impegni assunti con la convenzione nella realtà non sono vincolanti. All'art. N. 11, secondo quanto previsto dall'articolo in questione, chiunque può acquistare un'area, sottoscrivere una convenzione con il Comune. A quel punto il valore dell'area aumenta esponenzialmente. Questi la può rivendere o utilizzare per ottenere garanzie bancarie, senza aver speso un solo euro per quest'operazione. All'art. N. 12 il comune di Benevento non si trova né nella regione Emilia-Romagna né in Toscana ed è dotato di Puc anziché di Piano Operativo Comunale. Incredibilmente manca qualsiasi riferimento alle modalità di affidamento delle opere, sopra soglia, sotto soglia e eccetera. Per questi motivi sopra esposti il gruppo PD chiede il ritiro del punto N. 3 all'ordine del giorno".

VICEPRESIDENTE: invito i consiglieri a prendere posto cortesemente, grazie. Parola all'assessore Reale.

ASSESSORE REALE: Signor sindaco, signori consiglieri. Allora il regolamento che portiamo all'attenzione il consiglio comunale di oggi, questo schema di convenzione, è uno schema di cui il comune di Benevento si doveva adottare da anni, da illo tempore, diciamo, che l'amministrazione di centro-sinistra non ha mai dato a questo Comune. Quindi diciamo stiamo cercando di colmare un'ulteriore lacuna, che ci ha lasciato in eredità l'amministrazione che ci ha preceduto. [Intervento esterno] Il Comune già doveva essere dotato di questo regolamento. Dove sta sbagliato? L'unica cosa che c'è è questa: è uno schema che è stato predisposto dalla struttura, dall'organo tecnico e sicuramente [intervento esterno] nell'art. N. 12 possiamo accogliere un emendamento, dove si dice, "siccome il comune di Benevento è dotato di Ruc e non di Poc" [intervento esterno] c'è stato un errore, ti sto riconoscendo l'errore. Stiamo dicendo che si può accettare l'emendamento che dice che il comune, visto che è dotato di Puc e di Ruc, si fa solo questo errore. Questo è l'emendamento che noi accettiamo. Questo è quello che siamo disposti ad accettare. [Intervento esterno]

CONSIGLIERE DE PIERRO: Signor presidente, sindaco, possiamo ritirarlo, non ritirarlo, chiedo scusa mi sono espresso male.

SINDACO MASTELLA: per quanto mi riguarda non ho problemi; se dal punto di vista tecnico, valgono le considerazioni fatte da voi, è giusto accettarle. Se viceversa valgono le altre, allora direi, sospendiamo per 5 minuti, massimo 10, se trovate un'intesa, bene, altrimenti si vota secondo le Idee.

CONSIGLIERE DE PIERRO: se questo punto lo rinviamo?

PRESIDENTE DE MINICO: facciamo la sospensione e ne discutiamo con i capigruppo.

SINDACO MASTELLA: sospendiamo 10 minuti, alle 13:00 si vota.

PRESIDENTE DE MINICO: sospendiamo la seduta momentaneamente per 10 minuti. Tutti d'accordo sulla sospensiva? Credo di sì.

[SOSPENSIONE]

[RIPRESA]

PRESIDENTE DE MINICO: colleghi consiglieri riprende la seduta.

SEGRETARIO:

sindaco Mastella (presente)

consigliere Aversano (presente)

consigliere Callaro (presente)
consigliere Capuano (assente)
consigliere Chiusolo (presente)
consigliere De Minico (presente)
consigliere De Pierro (presente)
consigliere Del Vecchio (assente)
consigliere Delli Carri (presente)
consigliere Di Dio (presente)
consigliere Farese (presente)

consigliere Feleppa (presente)
consigliere Fioretti (presente)
consigliere Franzese (presente)
consigliere Lauro (presente)
consigliere Lepore (assente)
consigliere Orlando (presente)
consigliere Paglia (presente)
consigliere Parente (presente)
consigliere Pedà (assente)
consigliere Puzio (presente)
consigliere Quarantiello (presente)
consigliere Reale (presente)
consigliere Russo Angela (presente)
consigliere Russo Annarita (presente)
consigliere Russo Giovanni (presente)
consigliere Saginario (presente)
consigliere Scarinzi (presente)
consigliere Sguera Nicola (assente)
consigliere Sguera Vincenzo (presente)
consigliere Tomaciello (presente)

consigliere Varricchio (presente)

consigliere Zanone (presente)

PRESIDENTE DE MINICO: la seduta riprende con 27 presenti, quindi è valida. Prego consigliere Fioretti.

CONSIGLIERE FIORETTI: in merito al terzo punto all'ordine del giorno, abbiamo riscontrato che, a seguito delle nostre istanze, in merito ad alcune anomalie dello schema di convenzione, che oggi ci apprestiamo a votare, c'è stata una condivisione con la maggioranza e abbiamo registrato una disponibilità istituzionale nei nostri confronti. Quindi per queste motivazioni proponiamo a unanimità una serie di modifiche da apportare allo schema di convenzione, che mi appresto a leggere, modificando la richiesta iniziale, la pregiudiziale che inizialmente avevo, appunto, messo agli atti, che ritiriamo. I consiglieri comunali, ad unanimità, decidono di presentare e di integrare la proposta deliberativa, inerente il terzo punto all'ordine del giorno, Approvazione schema di convenzione per il rilascio di permessi a costruire convenzionati ai sensi dell'art. 28bis del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. e art. 55bis del RUEC vigente, in particolare propongono di modificare e di integrare l'art. N. 3 secondo la seguente dicitura: "certificato di agibilità e/o segnalazione certificato di agibilità" al quarto capoverso. Viene altresì modificato e integrato l'art. N. 12 con la seguente dicitura: al primo capoverso viene sostituito la dicitura che rubrica "piano operativo comunale" con "piano urbanistico comunale".

PRESIDENTE DE MINICO: se non ci sono interventi passiamo direttamente alla votazione. Votiamo l'art. N. 3 secondo l'emendamento naturalmente presentato da tutti quanti, proposto dalla consigliera Fioretti e recepito da tutti e quindi ad unanimità. Possiamo votarli tutti in una volta o no? Passiamo all'altro emendamento con le stesse modalità. Se siamo tutti d'accordo a unanimità. Passiamo alla votazione finale sulla testo emendato, qua, per appello nominale.

SEGRETARIO:

sindaco Mastella (favorevole)

consigliere Aversano (assente)

consigliere Callaro (favorevole)

consigliere Capuano (assente)

consigliere Chiusolo (favorevole)

consigliere De Minico (favorevole)

consigliere De Pierro (favorevole)

consigliere Del Vecchio (assente)

consigliere Delli Carri (favorevole)

consigliere Di Dio (favorevole)

consigliere Farese (favorevole)

consigliere Feleppa (favorevole)

consigliere Fioretti (favorevole)

consigliere Franzese (favorevole)
consigliere Lauro (favorevole)
consigliere Lepore (assente)
consigliere Orlando (favorevole)
consigliere Paglia (favorevole)
consigliere Parente (favorevole)
consigliere Pedà (assente)
consigliere Puzio (favorevole)
consigliere Quarantiello (favorevole)

consigliere Reale (favorevole)
consigliere Russo Angela (favorevole)
consigliere Russo Annarita (favorevole)
consigliere Russo Giovanni (assente)
consigliere Saginario (favorevole)
consigliere Scarinzi (favorevole)
consigliere Sguera Nicola (assente)
consigliere Sguera Vincenzo (favorevole)
consigliere Tomaciello (favorevole)
consigliere Varricchio (favorevole)
consigliere Zanone (favorevole)

PRESIDENTE DE MINICO: con 26 voti favorevoli e quindi con l'unanimità la delibera è approvata. Quindi con quest'ultima votazione la seduta è sciolta.

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio, su conforme attestazione del messo comunale,

CERTIFICA

che copia della presente deliberazione:

- è stata affissa all'Albo pretorio comunale il giorno..... **26 GEN. 2018** per rimanervi per quindici giorni consecutivi (art. 124, comma 1 del T.U. 267/2000) (N..... del Reg. Pubbl.)

Li **26 GEN. 2018**

Il Messo Comunale
IL CAPO MESSO COMUNALE
(*Francesco MUCCI*)

Il Segretario Generale
D.ssa Maria Carmina Cotugno

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio,

CERTIFICA

che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno

- perché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4°, T.U. 267/2000);
- decorsi dieci giorni dalla pubblicazione all'Albo (art. 134, comma 3°, T.U. 267/2000).

Li

Il Segretario Generale
D.ssa Maria Carmina Cotugno