

# CITTA' DI BENEVENTO

ES. APR. 2011

ORIGINALE

Originale di Deliberazione della Giunta Comunale di Benevento

N. 44

Del 21-3-2011

Oggetto: L.R. n.19 del 28 dicembre 2009, art. 7 comma 2, come modificato dalla L.R. n.1 del 05.01.2011 - Approvazione dello Schema di Convenzione.

L'anno duemila undici il giorno ventun del mese di Marzo  
alle ore 19.00 nella sala Giunta di Palazzo Mosti, a seguito di convocazione, si è riunita la  
Giunta Comunale con la partecipazione dei signori:

		Presente	Assente
Ing. Fausto Pepe	Sindaco	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Avv. Raffaele Del Vecchio	Vice Sindaco	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Avv. Luigi Boccalone	Assessore	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Avv. Mirna Campone	"	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rag. Enrico Castiello	"	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sig. Aldo Damiano	"	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sig. Giovanni D'Aronzo	"	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Avv. Maria Grazia Gaudiello	"	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dr. Pietro Iadanza	"	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dr. Luigi Ionico	"	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Avv. Cosimo Lepore	"	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Avv. Angelo Miceli	"	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dr. Luigi Scarinzi	"	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Totale Presenti 11

Partecipa in qualità di *Segretario Generale* il Dr. Antonio ORLACCHIO  
con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione (art. 97 T.U. 267/2000).  
Il presidente Ing. Fausto Pepe, nella sua qualità di Sindaco, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara  
aperta la seduta.

La Giunta Comunale, come sopra riunita, ha approvato il provvedimento entro riportato.  
Letto, approvato e sottoscritto

IL SINDACO

IL SEGRETARIO GENERALE

Il sottoscritto.....

**Premesso che:**

- la Regione Campania ha approvato la L.R. n. 19 del 28.12.2009 ad oggetto "Misure urgenti per il rilancio economico, per la riqualificazione del patrimonio esistente, per la prevenzione del rischio sismico e per la semplificazione amministrativa", modificata dalla L.R. n. 1 del 05.01.2011;
- con tale provvedimento la Regione Campania intende:
  - contrastare la crisi economica e tutelare i livelli occupazionali attraverso il rilancio delle attività edilizie, nel rispetto degli indirizzi di cui alla legge regionale n. 13 del 13.10.2008 (Piano Territoriale Regionale) e al miglioramento della qualità urbana ed edilizia utilizzando criteri di sostenibilità nella progettazione con particolare riferimento alle tecnologie passive ed ecosostenibili;
  - favorire l'utilizzo di energia proveniente da fonti rinnovabili, al miglioramento strutturale del patrimonio edilizio esistente e del suo sviluppo funzionale nonché alla prevenzione del rischio sismico e idrogeologico;
  - incrementare, in risposta anche ai fabbisogni abitativi delle famiglie in condizioni di particolare disagio economico e sociale, il patrimonio di edilizia residenziale pubblica e privata, anche attraverso la riqualificazione di aree urbane degradate o esposte a particolari rischi ambientali e sociali assicurando le condizioni di salvaguardia del patrimonio storico, artistico, paesaggistico e culturale
- il Comune di Benevento è dotato di Piano Regolatore Generale - Variante -, approvato con D.P.G.R. n. 4208 del 16.05.1986;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 25.02.2010 avente ad oggetto "L.R. 19 del 28.12.2009 - Adempimenti di cui agli art. 4 comma 6, art. 5 comma 7, art. 7 commi 2 e 4 (Piano Casa)" il Comune di Benevento, ha provveduto ad individuare, tra gli altri, gli ambiti in cui è consentito l'intervento di riqualificazione urbanistica di cui all'art. 7, comma 2, della legge regionale (tav. 3);
- con deliberazione di G.C. n. 246 del 21.07.2010 sono stati dettati i criteri per l'attuazione dell'intervento di cui all'art. 7, comma 2, della L.R. 19/2009;
- con successiva deliberazione di G.C. n. 33 del 25.02.2011 sono state apportate modifiche alla delibera G.C. n. 246/10;

**Considerato che:**

- è necessario regolamentare, mediante convenzione, le modalità di attuazione degli interventi da realizzare ai sensi del predetto art. 7 comma 2;
- la convenzione dovrà essere stipulata, per il Comune, dal Dirigente p.t. del Settore Urbanistica dopo aver concluso la fase preliminare di verifica delle proposte e definizione dei contenuti della convenzione da parte dello stesso Settore;
- la convenzione dovrà essere stipulata prima del rilascio del Permesso di Costruire cui dovrà essere allegata;
- l'ufficio ha provveduto a redigere apposito schema di convenzione;

VISTO il vigente Statuto Comunale;

VISTO il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267

VISTO lo schema di convenzione

## PROPONE

- di approvare la suesposta relazione;
- di approvare lo schema di convenzione tipo che allegato alla presente ne forma parte integrante e sostanziale.
- di demandare al dirigente del Settore Urbanistica i successivi adempimenti procedurali per la stipula delle convenzioni;

dichiarare, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi di legge.

Il Proponente  
Ing. Salvatore Zotti

## PARERI SULLA PROPOSTA

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

Il sottoscritto Dirigente esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica dando atto che non necessita il parere contabile in quanto la presente delibera non comporta alcuna spesa a carico del Comune.

Li \_\_\_\_\_

Il Dirigente del Settore  
Ing. Salvatore Zotti

VISTO, si esprime parere favorevole in ordine alla conformità del presente provvedimento alle leggi, allo statuto ed ai regolamenti.

Li \_\_\_\_\_

Il Segretario Generale  
Dott. Antonio Orlacchio

## LA GIUNTA COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione che precede;

Visti i pareri favorevoli espressi dai responsabili dei Settori nonché dal Segretario Generale;

Con voti unanimi

## DELIBERA

- di approvare integralmente la retroesposta proposta di deliberazione che qui si intende riportata e trascritta.
- di approvare lo schema di convenzione tipo che allegato alla presente ne forma parte integrante e sostanziale.
- di demandare al dirigente del Settore Urbanistica i successivi adempimenti procedurali per la stipula delle convenzioni

Di dichiarare, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi di legge.

Rep. n. \_\_\_\_\_

Racc. n. \_\_\_\_\_

## COMUNE DI BENEVENTO

**SCHEMA DI CONVENZIONE TIPO PER LA REALIZZAZIONE IN BENEVENTO, ALLA LOCALITA' ..... VIA....., DI UN PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE DI AREE URBANE DEGRADATE IN AMBITI LA CUI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA E' SUBORDINATA ALLA CESSIONE DI AREE O IMMOBILI DA DESTINARE AD EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE IN AGGIUNTA ALLA DOTAZIONE MINIMA INDEROGABILE DI STANDARDS PREVISTI DAL D.M. 1444/68.**

Legge Regionale n. 19 del 28.12.2009 - art. 7, comma 2 - come modificata dalla L.R. n. 1 del 05.01.2011

Delibera C.C. n. 12 del 25.02.2010

Delibera G.M. n. 246 del 21 luglio 2010

Delibera G.M. n. 33 del 25 febbraio 2011

L'anno duemila \_\_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_ / \_\_\_\_ / 20\_\_\_\_) avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor \_\_\_\_\_, notaio in \_\_\_\_\_

*(ovvero in alternativa)*

avanti al sottoscritto ufficiale rogante \_\_\_\_\_, segretario comunale del Comune di Benevento, competente ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, nella Casa Comunale posta in \_\_\_\_\_, senza assistenza dei testimoni per avervi le parti concordemente e con il mio consenso rinunciato, si sono costituiti i Signori:

Da una parte:

il sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ in qualità di \_\_\_\_\_ pro tempore del Comune di Benevento, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, (o dello Statuto comunale) allo scopo autorizzato con \_\_\_\_\_ che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera \_\_\_\_\_, nel seguito del presente atto denominato semplicemente "**Comune**", il quale dichiara di agire per conto e nell'interesse dell'Amministrazione che rappresenta, C.F. \_\_\_\_\_;

Dall'altra parte:

\_\_\_\_\_ nat. a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ cod. fisc. \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), via \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, in qualità di \_\_\_\_\_ degli immobili siti nel Comune di Benevento (BN) loc. \_\_\_\_\_

individuati in Catasto al Foglio \_\_\_\_\_ particelle n. \_\_\_\_\_ di mq \_\_\_\_\_

(eventualmente)

giusti i poteri conferiti in forza di procura speciale ricevuta dal Notaio \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ repertorio n. \_\_\_\_\_, che al presente atto si allega in originale sotto la lettera \_\_\_\_\_);

- in qualità di \_\_\_\_\_ della Società \_\_\_\_\_ Cod. Fisc./ P.I. \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

che nel presente atto saranno indicati come "Soggetto Attuatore";

### PREMESSO CHE

- A) La Regione Campania ha approvato la Legge Regionale n. 19 del 28 dicembre 2009 ad oggetto "Misure urgenti per il rilancio economico, per la riqualificazione del patrimonio esistente, per la prevenzione del rischio sismico e per la semplificazione amministrativa", pubblicata sul BURC del 29.12.2009 con dichiarazione d'urgenza;
- B) La Regione Campania con la legge n. 1 del 05.01.2011 ha apportato modifiche e integrazioni alla L.R. 19/2009;
- C) Le predette leggi sono finalizzate al contrasto della crisi economica, alla tutela dei livelli occupazionali, al miglioramento della qualità urbana ed edilizia utilizzando criteri di sostenibilità e tecnologie ecosostenibili, a favorire l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile, al miglioramento strutturale del patrimonio edilizio esistente, a incrementare il patrimonio di edilizia pubblica e privata anche attraverso la riqualificazione di aree urbane degradate salvaguardando il patrimonio storico, artistico, paesaggistico e culturale;
- D) In particolare il c. 2 dell'art. 7 della L.R. 19/2009 e s.m.i. prevede interventi, anche in deroga agli strumenti urbanistici, di trasformazione urbanistica ed edilizia subordinati alla cessione da parte dei proprietari, singoli o riuniti in consorzio, e in rapporto al valore di trasformazione, di aree o immobili da destinare ad edilizia residenziale sociale, in aggiunta alla dotazione minima inderogabile degli standards previsti dal D.M. 1444/68;
- E) Il Consiglio Comunale di Benevento, con delibera n. 12 del 27 febbraio 2010, ha individuato, tra gli altri, gli ambiti del territorio comunale nei quali è possibile intervenire ai sensi del c. 2, art. 7 della Legge Regionale;
- F) La Giunta Comunale di Benevento con delibera n. 246 del 21 luglio 2010, poi modificata dalla delibera n. 33 del 25 febbraio 2011, ha approvato i criteri per l'attuazione degli interventi edilizi di cui al comma 2 dell'art. 7 della Legge Regionale, demandando all'Ufficio Urbanistica per l'approvazione, con successive determinazioni dirigenziali, degli schemi di convenzione necessari per l'attuazione dei singoli interventi;
- G) La Giunta Comunale ha approvato lo schema di convenzione tipo con

delibera n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;

- H) Il Settore Urbanistica del Comune di Benevento con Decreto Dirigenziale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ha approvato lo schema di convenzione per l'intervento specifico;
- I) I sigg.ri \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, in qualità di \_\_\_\_\_ delle aree site in località \_\_\_\_\_ censite al catasto terreni del Comune di Benevento al foglio \_\_\_\_\_ particelle \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, in data \_\_\_\_\_ hanno presentato una proposta tecnico-economica per un intervento da realizzare ai sensi del comma 2 dell'art. 7 della L.R. 19/2009 e successive modificazioni apportate dalla L.R. n. 1 del 05.01.2011;
- J) La proposta è stata valutata dal Settore Urbanistica ed è stata rielaborata in contraddittorio con i richiedenti al fine di determinare un maggiore beneficio pubblico aumentando, così, il valore del rapporto tra beneficio pubblico e beneficio privato e, comunque, in conformità alla delibera G.M. n. 33/2011;
- K) Il progetto edilizio, presentato in conformità alla proposta tecnico-economica di cui alle precedenti lettere I) e J), ha concluso le procedure previste per il rilascio del titolo abilitativo;
- L) Che il progetto relativo a tutte le opere di urbanizzazioni e agli standards urbanistici ha concluso l'iter di approvazione con il rilascio del Permesso di Costruire;

*oppure*

Che gli elaborati progettuali di tutte le opere di urbanizzazione e degli standards urbanistici fanno parte del progetto edilizio di cui alla precedente lettera;

- M) Il sopraindicato Soggetto Attuatore dichiara di avere la piena disponibilità delle aree interessate e, conseguentemente, di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;
- N) Le aree di cui alla convenzione hanno una superficie territoriale di mq \_\_\_\_\_, ricadenti nello strumento urbanistico comunale vigente al momento dell'approvazione della legge regionale n. 1/2011 per mq \_\_\_\_\_ in zona omogenea \_\_\_\_\_, per mq \_\_\_\_\_ in zona omogenea \_\_\_\_\_, per mq \_\_\_\_\_ in zona omogenea \_\_\_\_\_ con destinazioni d'uso conformi a quelle indicate dalla Delibera G.M. n. 33 del 25.02.2011;
- M) Il progetto risulta costituito dai seguenti elaborati:

Progetto edilizio:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Progetto opere di urbanizzazione e standards urbanistici:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

che, quali atti pubblici allegati al/ai Permesso/i di Costruire e per tale motivo depositati negli originali presso il Comune, Individuabili

univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

- N) il Soggetto Attuatore dichiara di essere in grado di assumere gli obblighi e gli impegni contenuti nella presente convenzione per sé e per i propri aventi causa.

Stabilito che tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione e che il Comune di Benevento, a mezzo dell'intervenuto suo rappresentante, in esecuzione alle sopra citate deliberazioni di Consiglio Comunale e di Giunta Comunale, autorizza a procedere alla realizzazione dell'intervento edilizio, di cui alle superiori premesse, sui terreni di proprietà del Soggetto Attuatore, esteso complessivamente metri quadrati, \_\_\_\_\_, siti in \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_ ed individuati catastalmente al Foglio \_\_\_\_\_, mappali \_\_\_\_\_ e confinanti:

a Nord \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_, Foglio \_\_\_\_\_, mappali \_\_\_\_\_;  
a Est \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_, Foglio \_\_\_\_\_, mappali \_\_\_\_\_;  
a Sud \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_, Foglio \_\_\_\_\_, mappali \_\_\_\_\_;  
a Ovest \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_, Foglio \_\_\_\_\_, mappali \_\_\_\_\_;

tutto ciò premesso, quale parte integrante ed inscindibile del presente atto, le parti qui intervenute

## **CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE**

### **Art. 1 - Oggetto della convenzione**

La presente convenzione ha per oggetto la definizione dei rapporti convenzionali tra il Comune e il Soggetto Attuatore finalizzato all'approvazione del progetto edilizio, meglio descritto nelle premesse e negli allegati, destinato alla realizzazione di edifici residenziali o misti residenziali/commerciali con presenza di servizi pubblici per verde pubblico, parcheggi pubblici e \_\_\_\_\_ in attuazione degli obiettivi, richiamati in premessa, stabiliti dalla L.R. 19/2009 e s.m.i.

Il Soggetto Attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per lo stesso vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

L'attuazione dell'intervento edilizio di cui alle premesse deve avvenire nel rispetto delle norme della presente convenzione e degli elaborati di progetto che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

### **Art. 2 - Durata della convenzione**

La durata della presente convenzione è fissata in dieci anni dalla data di rilascio dell'ultimo titolo abilitativo dell'intervento o dalla data di rilascio di eventuali proroghe. Le proroghe saranno concesse solo per riconosciuti motivi riconducibili all'ampiezza dell'intervento o a particolari processi costruttivi e non devono, in ogni caso, posticipare il termine dei lavori delle opere di urbanizzazione rispetto a quello stabilito per gli edifici.

E' consentito apportare in fase di esecuzione, con l'approvazione di preventiva

variante al permesso di costruire, le modifiche planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici approvati, e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico o di interesse generale.

### **Art. 3 - Trasmissione degli obblighi**

Gli obblighi assunti con la presente convenzione sono trasmissibili in tutto o in parte, previa comunicazione al Comune. Il firmatario della presente convenzione resta comunque obbligato nei confronti del Comune in caso di inadempienza degli aventi causa.

Agli aventi causa è riconosciuta la facoltà di subentrare nelle fidejussioni in proporzione agli obblighi assunti e al dante causa è contestualmente riconosciuta la riduzione delle fidejussioni prestate originariamente, previa rivalutazione degli obblighi ancora da assolvere.

### **Art. 4 - Programmazione degli interventi**

La volumetria totale edificabile afferente all'intervento edilizio oggetto della presente convenzione è pari a \_\_\_\_\_ mc., di cui \_\_\_\_\_mc. per edilizia residenziale, \_\_\_\_\_mc. per edilizia commerciale, \_\_\_\_\_mc per servizi.

Prima del ritiro del Permesso di Costruire relativo ai singoli edifici, il soggetto attuatore dovrà ottenere il Permesso di Costruire gratuito relativo alle opere di urbanizzazione e agli standards, debitamente munito del parere favorevole acquisito dai competenti uffici del Comune sul progetto esecutivo delle opere medesime. I predetti Permessi di Costruire possono anche essere oggetto di un'unica richiesta.

Le opere, gli impianti, i manufatti realizzati o da realizzare in esecuzione della presente convenzione non potranno essere costruiti o modificati in difformità dalle prescrizioni contenute nel progetto esecutivo, se non previa formale autorizzazione dell'amministrazione comunale.

L'intervento edilizio, di cui alle premesse ed al precedente art. 1, prevede, oltre alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria:

- la realizzazione di n. \_\_\_\_\_ alloggi residenziali di cui n. \_\_\_\_\_ alloggi per l'edilizia sociale da cedere gratuitamente al Comune, come individuati in rapporto al valore di trasformazione dell'area di intervento, calcolato secondo i criteri di cui alla delibera di G.M. n. 33 del 25.02.2011 e riportato nella proposta tecnico economica che si allega sotto la lettera "\_\_\_";

- la realizzazione dei seguenti standards urbanistici da cedere al Comune.

a) verde pubblico

b) parcheggi pubblici

c) servizi vari

- la realizzazione di un tratto stradale da cedere al comune

In particolare il progetto prevede:

#### **A) EDILIZIA SOCIALE**

1) la realizzazione di n. \_\_\_\_\_ alloggi da cedere gratuitamente al Comune per un totale di mq \_\_\_\_\_ (SL= \_\_\_\_\_ mq, SNR= \_\_\_\_\_ mq, Sup. box auto

\_\_\_\_\_ mq ) e per una volumetria di \_\_\_\_\_ mc

**B) EDILIZIA LIBERO MERCATO**

1) la realizzazione di n. \_\_\_\_\_ alloggi da cedere a libero mercato per un totale di mq \_\_\_\_\_ (SL= \_\_\_\_\_ mq, SNR= \_\_\_\_\_ mq, Sup. box auto \_\_\_\_\_ mq) e per una volumetria di \_\_\_\_\_ mc

2) la realizzazione di superfici ad uso commerciale-direzionale nella misura (SL) di mq \_\_\_\_\_ per mc \_\_\_\_\_

**C) SERVIZI PUBBLICI DA REALIZZARE E CEDERE GRATUITAMENTE AL COMUNE**

1) Parcheggi pubblici \_\_\_\_\_ mq

2) Verde pubblico attrezzato \_\_\_\_\_ mq

3) Servizi pubblici vari ( \_\_\_\_\_ ) \_\_\_\_\_ mq ( \_\_\_\_\_ mc)

4) Un tratto stradale lungo ml \_\_\_\_\_ per una superficie di mq \_\_\_\_\_

Gli alloggi da cedere gratuitamente al Comune, gli standards pubblici e quanto altro, previsto nel presente atto, da cedere al Comune deve essere realizzato nel termine di validità del/i Permesso/i di Costruire.

Tutte le opere dovranno essere conformi alla proposta tecnico-economica e al progetto approvato.

**Art. 5 - Cessione gratuita degli alloggi al Comune.**

Il Soggetto Attuatore si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Benevento la piena proprietà, una volta realizzati, degli alloggi relativi all'edilizia sociale per la superficie indicata all'art. 4, meglio individuati in colore \_\_\_\_\_ nella planimetria allegata alla presente convenzione sotto la lettera "\_\_\_\_\_". Le caratteristiche tecniche e tecnologiche devono essere identiche a quelle previste per gli alloggi oggetto di libero mercato.

**Art. 6 - Cessione gratuita delle aree per i servizi pubblici e per l'urbanizzazione primaria e secondaria, nonché delle opere su di esse previste**

Il Soggetto Attuatore, ai sensi dell'art. 28 della legge 1150/42 e degli artt. \_\_\_\_\_ della legge regionale n. 16/2004 ss.mm.ii., si obbliga per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune le aree per i servizi pubblici e per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché le opere su di esse previste dal progetto approvato, come meglio individuate nell'allegato "\_\_\_\_\_".

**Art. 7 - Contributo relativo agli Oneri di urbanizzazione**

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono calcolati, ai sensi di legge, secondo l'importo unitario vigente al momento del rilascio del provvedimento abilitativo.

Applicate le tariffe attualmente vigenti per il Comune di Benevento, la quantificazione degli oneri di urbanizzazione risulta pari a \_\_\_\_\_ €

**Art. 8 - Contributo relativo al costo di costruzione** Gli oneri relativi al

contributo commisurato al costo di costruzione sono calcolati, ai sensi di legge, secondo l'importo unitario vigente al momento del rilascio del provvedimento abilitativo.

Applicate le tariffe attualmente vigenti per il Comune di Benevento, la quantificazione di tale contributo risulta pari a \_\_\_\_\_ €.

#### **Art. 9 - Collaudo delle opere di urbanizzazione e degli standards**

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione e degli standards da cedere al Comune dovrà essere effettuata sotto il controllo degli uffici tecnici comunali e del collaudatore in corso d'opera incaricato dal Comune che avranno libero accesso al cantiere. La data di inizio dei lavori dovrà essere comunicata all'Amministrazione Comunale con preavviso di almeno quindici giorni.

Ultimate le opere di urbanizzazione ed ogni altro adempimento costruttivo ad esse relativo, il Soggetto Attuatore presenterà al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione con richiesta di collaudo finale delle opere eseguite.

Le opere saranno collaudate dal tecnico incaricato dal Comune ed a spese del Soggetto Attuatore che ne deve anticipare l'onere, unitamente al ritiro del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione e agli standards di cui alla precedente art. 4, calcolato dall'ufficio competente nella misura stabilita dalla legge.

Entro trenta giorni dall'avvenuta comunicazione di ultimazione dei lavori delle opere di urbanizzazione e degli standards da parte del Soggetto Attuatore, l'Ufficio Tecnico comunale inizierà le operazioni di collaudo che potranno avvenire anche per stralci funzionali individuati nel Permesso di Costruire delle stesse opere.

Alla suddetta comunicazione il soggetto attuatore dovrà allegare i collaudi e/o certificati di regolare esecuzione da parte degli altri Enti competenti (Telecom, Enel, Acque, Gas, ecc.), la certificazione energetica e la certificazione da parte del Direttore dei Lavori di conformità delle opere al progetto approvato.

Solo se tutti i lavori previsti saranno stati realizzati in conformità a quanto stabilito dalla presente convenzione, potrà essere rilasciato il certificato di collaudo definitivo entro e non oltre i successivi 45 (quarantacinque) giorni, con contestuale presa in consegna delle opere da parte del Comune.

Nel caso si riscontrassero delle manchevolezze alla realizzazione l'Amministrazione comunale potrà richiedere, dietro semplice comunicazione scritta, che il soggetto attuatore provveda alla sistemazione conformemente alle disposizioni del presente atto.

Fino a che non sarà redatto il collaudo finale da parte del tecnico incaricato non potranno essere presentate le richieste di agibilità per gli edifici previsti all'interno del Programma costruttivo, costituendo lo stesso collaudo documento che obbligatoriamente dovrà essere allegato alla richiesta del certificato di agibilità.

#### **Art. 10 - Utilizzo e manutenzione delle aree per servizi pubblici (standards) e per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria**

Le aree e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria potranno essere utilizzate per il cantiere solo sino alla fine dei lavori relativi alla realizzazione delle opere stesse. In seguito all'approvazione del collaudo saranno aperte all'uso

pubblico e non potranno essere ulteriormente utilizzate per il cantiere.

Il Soggetto Attuatore assume a proprio carico, sino alla intervenuta approvazione del collaudo e alla cessione al Comune, gli oneri della manutenzione delle aree, delle opere di urbanizzazione e degli standards.

Il soggetto attuatore si impegna alla predetta manutenzione per ulteriori \_\_\_\_ anni successivi alla presa in consegna da parte del Comune.

In caso di inadempienza, il Comune, previa diffida formale, ha facoltà di intervenire in danno escutendo la fidejussione senza necessità di ulteriori procedure.

### **Art. 11 - Responsabilità solidale e inadempienze**

Come stabilito all'art. 3, gli obblighi assunti con la presente convenzione sono trasmissibili in tutto o in parte, previa comunicazione al Comune. Il firmatario della presente convenzione resta comunque obbligato nei confronti del Comune in caso di inadempienza degli aventi causa.

In caso di inadempienza, previa diffida ad adempiere entro un termine considerato congruo in relazione all'adempimento da assolvere, da inoltrare con lettera raccomandata al Soggetto Attuatore e accordando allo stesso un termine non inferiore a gg. 30 per eventuali osservazioni, il Comune, ferma restando la facoltà di escussione della fidejussione per importo pari all'ammontare dovuto, procede all'esecuzione in danno.

Resta nella facoltà del Comune rinunciare all'esecuzione in danno. In questo caso tale rinuncia deve essere esplicitata nella diffida ad adempiere inviata al Soggetto Attuatore e, nel caso in cui quest'ultimo non adempie nel termine stabilito, il/i Permesso/i di Costruire si intende (intendono) decaduto/i con conseguente demolizione di quanto realizzato, conservando solamente i diritti derivanti dalla strumentazione urbanistica vigente all'atto della decadenza del/i P.d.C., anche in ordine alla volumetria preesistente.

### **Art. 12 - Garanzie finanziarie**

Il Soggetto Attuatore, a garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione, consegna al Comune la fidejussione bancaria o assicurativa per l'importo complessivo di € \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_) pari alla somma dei valori degli alloggi sociali da cedere al Comune, dei servizi pubblici con relativi suoli su cui insistono, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e dei relativi suoli su cui insistono e degli oneri di costruzione, se rateizzati (valore dei beni da cedere al comune secondo la proposta tecnico-economica approvata più l'importo degli oneri se rateizzati). La fidejussione prestata deve contenere la clausola che il Soggetto Attuatore, per essere liberato dall'obbligo di pagamento del premio annuale, deve consegnare alla Società garante l'originale della polizza restituito dall'Ente garantito con autorizzazione di svincolo, oppure apposita dichiarazione liberatoria dello stesso.

E' prevista la riduzione della fidejussione in base agli obblighi assunti, fatti salvi i disposti degli articoli della presente convenzione circa l'adeguamento in caso di aumento degli importi unitari degli oneri di urbanizzazione.

L'importo della fidejussione potrà essere ridotto in proporzione al valore delle opere eseguite, purchè collaudate. Dall'importo di ciascuna parte di opere eseguite

dovrà essere trattenuta una quota pari ad un massimo del 20%, svincolabile in un'unica soluzione al completamento di tutti i lavori e solo successivamente alla presa in carico delle ultime opere collaudate da parte del Comune.

Agli aventi causa è riconosciuta la facoltà di subentrare nelle fidejussioni in proporzione agli obblighi assunti e al dante causa è contestualmente riconosciuta la riduzione delle fidejussioni prestate originariamente, previa rivalutazione degli obblighi ancora da assolvere.

#### **Art. 13 - Agibilità e consegna degli alloggi**

Il Soggetto Attuatore, per sé e suoi aventi causa, si impegna a consegnare agli acquirenti le unità immobiliari relativi al libero mercato solo dopo aver completato, collaudato e ceduto al Comune i servizi pubblici e le opere di urbanizzazione primarie e secondarie previste, dopo aver ceduto al Comune gli alloggi di cui all'art. 5 e dopo aver ottenuto *il certificato di agibilità*.

#### **Art. 14 - Standard qualitativi**

Ai fini della approvazione delle eventuali varianti e/o delle deroghe alla Proposta d'Intervento che potranno essere proposte dal Soggetto Attuatore, le parti fin d'ora concordano che gli standards qualitativi relativi alle prestazioni energetico-ambientali ed alle tecniche costruttive, richiamati dalla Legge regionale n.19/2009 e s.m.i. saranno quelli previsti dalla normativa vigente, dalle Linee Guida in materia di Edilizia Residenziale Sociale emanate dalla Regione Campania con deliberazione n. 572 del 22 luglio 2010, pubblicata sul BURC n. 52 del 2 Agosto 2010, ed al Protocollo Itaca Sintetico, ai quali già sostanzialmente è stato rapportato il progetto edilizio approvato.

#### **Art. 15 - Spese e oneri**

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 del Soggetto Attuatore, che chiede l'applicazione delle agevolazioni previste dalla legislazione vigente.

#### **Art. 16 - Pubblicità degli atti**

Il progetto della Proposta d'Intervento è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e il Soggetto Attuatore, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti costituenti il Programma costruttivo, quali atti pubblici allegati alle autorizzazioni di approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, NON vengono allegati materialmente alla convenzione.

#### **Art. 17 - Trascrizione e benefici fiscali**

Il Soggetto Attuatore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

Il Soggetto Attuatore autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

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 alla presente convenzione, sono fatte in esecuzione dello strumento urbanistico ricordato con la legge regionale n. 19/2009 come modificata dalla L.R. n. 1/2011, con la delibera C.C. n. 12 del 25.02.2010 e con la Delibera G.M. n. 33 del 25 febbraio 2011.

#### **Art. 18**

Per tutte le contestazioni che dovessero sorgere in merito alla presente convenzione, si dichiara competente il Foro di Benevento.

#### **Art. 19**

Le parti, a tutti gli effetti, eleggono il proprio domicilio:

- il Comune, presso la propria Sede comunale;
- La Ditta \_\_\_\_\_, c/o la propria sede sita in \_\_\_\_\_  
alla via \_\_\_\_\_;

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati, dichiarando di averne perfetta conoscenza.

Io sottoscritto \_\_\_\_\_, a richiesta delle parti qui convenute e costituite come sopra espresso, ho ricevuto il presente atto, il quale ad alta ed intelligibile voce, ho poi letto alle parti stesse, le quali, da me interpellate, lo hanno riconosciuto per forma e contenuto conforme alla loro volontà, liberamente manifestatami secondo la legge, lo confermano pertanto in ogni sua parte, sottoscrivendolo insieme a me \_\_\_\_\_ in calce alla presente pagina e firmando il margine esterno dei primi fogli.

Per il Comune

Il Dirigente p.t. del Settore Urbanistica \_\_\_\_\_

Per la Ditta - Soggetto attuatore - \_\_\_\_\_

Di dichiarare, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi di legge.

### 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 - 5 APR. 2011 per rimanervi per quindici giorni consecutivi (art. 124, comma 1 del T.U. 267/2000) al n. \_\_\_\_\_ del Reg. Pubbl.;
- è stata trasmessa in pari data con elenco n. \_\_\_\_\_ di prot. ai Capigruppo consiliari (art. 125 del T.U. 267/2000);
- È stata trasmessa al Prefetto della provincia di Benevento con nota prot. n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ (art. 135, comma 2 del T.U. 267/2000);

Li - 5 APR. 2011

Il Messo Comunale  
IL CAPOMESSO COMUNALE  
(Francesco MUCCI)



Il Segretario Generale  
Dr. Antonio Orlacchio  
IL VICE SEGRETARIO GENERALE  
Dr. Andrea Lanzalone

### CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

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

#### CERTIFICA

che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno 21-3-2011

- 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  
Dr. Antonio Orlacchio