

**ALLEGATO SUB A**

**COMUNE DI PONTECAGNANO - FAIANO**

**Provincia di SALERNO**

**CONVENZIONE PER PERMESSO DI COSTRUIRE**

**CONVENZIONATO**

**(ART. 28-bis D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.)**

**RELATIVO ALL'INTERVENTO IN VIA \_\_\_\_\_**

.....

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno \_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ presso la Casa Comunale di Pontecagnano - Faiano, innanzi a me dott. \_\_\_\_\_, Segretario Generale del Comune di Pontecagnano Faiano, senza l'assistenza di testimoni per espressa e concorde rinuncia fattane dai comparenti e con il mio consenso sono presenti i signori:

- \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_.\_\_.\_\_, nella qualità di Responsabile del Settore SUE del Comune di Pontecagnano - Faiano - P.IVA 00223940651, autorizzato ad intervenire nel presente atto;

**da una parte**

- Sig. ...., nato a ....., il ..... e residente in ..... alla via ....., nella qualità di legale rappresentante della ..... , P. IVA .....con sede in ..... alla via .....,

**dall'altra**

I comparenti, della cui identità personale io Segretario Generale sono certo, mi chiedono di ricevere il presente atto con il quale dichiarano, convengono e stipulano quanto segue:

**PREMESSO CHE**

- la ditta ..... è proprietaria di ..... sito alla via ..... del Comune di Pontecagnano Faiano, distinto in catasto al foglio n. ...., p.lle nn. ....;

- in data ..... è stata presentata al Protocollo del Comune la richiesta di Permesso di Costruire convenzionato relativo a “.....”, allegando il progetto definitivo-esecutivo, comprensivo di quadro economico, delle opere pubbliche connesse all'intervento edilizio;
- il P.d.C. convenzionato in argomento interessa un'area destinata a ..... dal PRG vigente e regolamentata dall'art. .... delle NTA;
- per l'utilizzazione a scopo edilizio delle aree di cui trattasi, la proposta progettuale relativa al PdC convenzionato è stato predisposto a firma del ..... con studio professionale in ..... alla via ..... C.F./P.I. ...., iscritto all'Ordine professionale de ..... iscritto all'albo al n° ....., secondo il disposto della Legge ...../Legge Regionale Campania .....
- il Proponente dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e di conseguenza di essere in grado di assumere senza riserve tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione redatta ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R.380/2001 e nel rispetto delle norme contenute nel D. Lgs. 50/2016 e s.m.i., ove applicabile;
- il Proponente garantisce che le aree da cedere sono prive di pesi, vincoli, livelli, servitù, diritti reali altrui e affitti agricoli, nonché gravami o altre trascrizioni pregiudizievoli del diritto di proprietà (oppure in alternativa) Il Proponente dichiara che le aree da cedere sono gravate dai seguenti vincoli / servitù \_\_\_\_\_
- con delibera n. .... del ....., la Giunta Comunale ha provveduto al preventivo esame ed all'approvazione del progetto esecutivo delle opere pubbliche contenuto nella proposta progettuale, prescrivendo che .....
- al fine di disciplinare i relativi diritti ed obblighi e nel rispetto della vigente disciplina in materia, le parti sono addivenute alla determinazione di sottoscrivere apposita convenzione.

Tanto premesso, le parti

**convengono e stipulano quanto segue**

\*\*\*\*\*

### **ART. 1 – Premessa ed Allegati**

1.1 - La premessa, perché vera e reale, forma parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

1.2 - La documentazione a corredo della presente è costituita dagli elaborati grafico – descrittivi di seguito elencati:

(elenco allegati) ....

### **Articolo 2 – Oggetto della Convenzione**

2.1 – La presente Convenzione ha per oggetto:

**a** - la trasformazione urbanistico edilizia dell'area sita alla via ..... del Comune di Pontecagnano Faiano, distinta in catasto al foglio ...., p.lle nn. ...., della superficie complessiva di mq. ...., mediante la realizzazione di un intervento di .....

**b** - la realizzazione (se già realizzate, descrizione delle stesse) delle opere di urbanizzazione primaria, con oneri completamente a carico del Proponente, fatto salvo il diritto allo scomputo limitatamente alle opere ed infrastrutture pubbliche o di uso pubblico individuate come urbanizzazioni/standard urbanistici e con esclusione di quanto non fruibile dalla collettività, nonché (ove presenti) la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria ed, in particolare, di ....., in conformità agli elaborati grafici e descrittivi allegati alla deliberazione di Giunta Comunale n° \_\_\_ del \_\_\_\_\_ di approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione. Si precisa, infine, che lo scomputo, rispetto all'importo degli oneri di urbanizzazione dovuti, potrà essere applicato limitatamente alle opere ed infrastrutture pubbliche o di uso pubblico individuate come urbanizzazioni/standard urbanistici, con esclusione di quanto non fruibile dalla collettività, e pertanto, con esclusione dei meri allacciamenti ai pubblici servizi ed a condizione che dette opere siano trasferibili in capo al Comune senza alcun vincolo e/o limitazione d'uso delle stesse;

**c** - la cessione in favore del Comune di Pontecagnano - Faiano degli immobili destinati ad urbanizzazioni/standard urbanistici; il tutto, in

conformità agli elaborati grafici e descrittivi allegati alla deliberazione di giunta comunale n° .... del ..... di approvazione del progetto esecutivo delle opere stesse;

**d** – (ove previsto) la realizzazione di una quota di edilizia residenziale sociale (o altra tipologia prevista) non inferiore al ....% dell'intervento, come meglio disciplinato nel successivo art. .... e seguenti;

**e** - la monetizzazione a carico del Proponente, per quanto necessaria e previo assenso espresso dalla giunta comunale, del fabbisogno delle superfici e delle opere per attrezzature.

## **CAPO I – DIRITTI DEL PROPONENTE**

### **Articolo 3 – Diritti di Edificazione – Nuova Edificazione**

3.1 – Il progetto proposto dalla società \_\_\_\_\_ è volto a realizzare, nel rispetto della previsione di cui all' art. 28-bis del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. il seguente intervento edilizio costituito

da:.....  
.....;

3.2 – Il previsto intervento edilizio sarà composto da n. ... edifici costituiti, rispettivamente, da unità (specificare destinazione) ..... e sarà realizzato nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- lotto di proprietà: ..... mq.
- volumetria dismessa ..... mc.
- volumetria di progetto ..... mc.
- aree a standard ..... mq.
- volumetria residenziale ..... mc.
- volumetria commerciale/direzionale ..... mc.
- eventuali altri indici/parametri urbanistico-edilizi ..... xy.

### **Articolo 4 – Contributo di Costruzione ex art. 16 e 19 DPR n. 380/2001 – Costo di Costruzione – Oneri di Urbanizzazione**

4.1 – Il Proponente si impegna a corrispondere al Comune di Pontecagnano Faiano il contributo per il rilascio del titolo abilitativo edilizio, ovvero il costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione nella misura prevista dall'art. 16 e 19 del D.P.R. n. 380/2001, fatto

salvo il diritto allo scomputo come disciplinato nella presente convenzione.

#### **a) Costo di Costruzione**

Il costo di costruzione è calcolato, sulla scorta di determinazioni dello Sportello Unico per l'Edilizia competente, e versato dal Proponente prima del rilascio del PdC convenzionato in conformità alla vigente normativa.

#### **b) Oneri di Urbanizzazione**

Il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione, è determinato dal SUE, sulla scorta del parere del Settore LLPP comunale, in relazione alle opere private ricomprese nella proposta di PdC Convenzionato, detraendo il costo delle opere di urbanizzazione scomputabili a cedere all'Ente, da realizzare a sua cura e spese.

4.2 – (ove previsto) Il Comune di Pontecagnano Faiano, per quanto concerne il costo di costruzione di cui all'art. 16 del T.U. 380/2001, da atto della non debenza di tale quota per gli alloggi di edilizia sociale (o altra tipologia di edilizia residenziale pubblica richiesta che determina lo scomputo) di cui al successivo Capo IV.

## **CAPO II – OBBLIGHI DEL PROPONENTE IN RELAZIONE ALLA CESSIONE DEGLI IMMOBILI**

### **Articolo 5 – Cessione degli immobili – modalità - identificazione**

5.1 - Il Proponente si obbliga a cedere in proprietà al Comune di Pontecagnano Faiano gli immobili destinati ad urbanizzazioni/standard urbanistici, previa realizzazione (ove non già realizzate) delle opere ivi previste; il tutto in conformità agli elaborati grafici e descrittivi di cui al titolo abilitativo da rilasciare ed a quanto disposto dalla deliberazione di giunta comunale di approvazione del progetto esecutivo delle urbanizzazioni, nei limiti e nel rispetto del dimensionamento delle urbanizzazioni/standard.

5.2 – Gli immobili interessati dalle opere di urbanizzazione restano nella disponibilità del Proponente ai fini dell'esecuzione delle previste opere. Fino alla data di cessione in favore del Comune di Pontecagnano Faiano, tutti gli oneri di qualsiasi natura e tutte le

responsabilità, anche di custodia e manutenzione, cadranno in via esclusiva in capo al Proponente.

Detti immobili saranno:

a - consegnati al Comune, completi delle opere di urbanizzazione, entro tre mesi dall'approvazione del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione, previo verbale da redigersi con i rappresentanti del Comune e del Proponente;

b - contestualmente ceduti, previo frazionamento catastale e inserimento in mappa di eventuali corpi di fabbrica, con specifico atto tramite Segretario Generale del Comune o notaio di fiducia del Proponente e con costi a suo esclusivo carico. Stipulato il predetto atto di cessione, il Proponente provvederà a fornire la prova dell'avvenuta volturazione catastale degli immobili ceduti in favore del Comune di Pontecagnano Faiano entro il successivo termine di giorni trenta.

#### **Articolo 6 – Allacciamenti delle urbanizzazioni alle reti pubbliche**

6.1 – Per la realizzazione degli allacciamenti delle diverse urbanizzazioni alle reti pubbliche, il Proponente dovrà dotarsi, preventivamente alla realizzazione delle stesse (ove non già realizzate), di tutte le autorizzazioni e nulla osta necessari.

6.2 – La realizzazione di dette opere (ove non già realizzate) dovrà, comunque, essere concordata con i Servizi competenti del Comune e/o degli altri Enti gestori anche al fine di garantire il regolare traffico nella zona ed interruzione dei servizi.

### **CAPO III – OBBLIGHI DEL PROPONENTE IN RELAZIONE ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

#### **Articolo 7 – Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria**

7.1 – Il Proponente si obbliga a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione:

##### **a - primaria**

- viabilità ..... (eventuale specificazione);

- pubblica illuminazione ..... (eventuale specificazione);
- parcheggi pubblici .....(eventuale specificazione);
- rete fognaria .....(eventuale specificazione);
- rete di adduzione idrica .....(eventuale specificazione);
- aree a verde .....(eventuale specificazione).;
- rete gas metano .....(eventuale specificazione);
- rete elettrica .....(eventuale specificazione);
- rete telefonica .....(eventuale specificazione);
- altre opere di urbanizzazione primaria ...(eventuale specificazione);
- b - secondaria-** ..... (specificazione, [ove previste](#))

7.2 – Le parti precisano e si danno atto che:

- a – le opere di urbanizzazione secondaria di cui al precedente par. 7.1 – lett. b) saranno a carico del Proponente e dovranno garantire autonomia funzionale anche parziale;

7.3 - Tutte le predette opere saranno realizzate ([ove non già realizzate](#)) a scomputo degli oneri di urbanizzazione, nei limiti di quanto già precisato all’art. 2.1.b). Ai fini del relativo affidamento, le parti convengono quanto segue:

**a - opere di urbanizzazione primaria**

a.1 - In conformità alle previsioni di cui agli artt. 16 – comma 2 bis del D.P.R. n. 380/2001 e 36 – comma 4 D.Lgs. n. 50/2016, l’esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria sarà a carico del Proponente.

a.2 - L’impresa esecutrice dovrà possedere e comprovare i requisiti di ordine generale di cui all’art. 80 del D.lgs 50/2016.

**b - opere di urbanizzazione secondaria** ([ove previste](#))

b.1 - Le opere di urbanizzazione secondaria, invece, dovranno essere affidate mediante procedura negoziata, ai sensi degli artt. 36 – comma 2 – lett. c) e 63 D.Lgs. n. 50/2016, con la consultazione di almeno 10 operatori economici.

b.2 - Il Proponente assume in via diretta la gestione della procedura ad evidenza pubblica per la realizzazione di tali opere, nel rispetto del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii..

b.3 – L'impresa aggiudicataria dovrà possedere e comprovare i requisiti di ordine generale di cui all'art. 80 del D.lgs 50/2016 e quelli specifici di qualificazione per l'esecuzione dei previsti lavori.

7.4 – Il Comune si riserva di verificare la sussistenza dei predetti requisiti.

### **Articolo 8 – Ulteriori adempimenti ai fini della realizzazione delle opere di urbanizzazione – Ribassi nel relativo affidamento**

8.1 – Il Proponente è tenuto a comunicare all'Amministrazione tutte le informazioni sulle fasi di affidamento e/o della procedura, trasmettendo al Settore comunale competente la documentazione relativa alle attività poste in essere.

8.2 - I ribassi conseguiti resteranno nella disponibilità del Proponente, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, fino alla concorrenza delle somme dovute a tale titolo *ex artt. 16 e 19* del DPR 380/2001. Qualora, in seguito alla realizzazione di tutte le previste opere di urbanizzazione, i costi sostenuti fossero inferiori all'importo dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione, il Proponente sarà tenuto al versamento della relativa differenza in favore del Comune entro il successivo termine di giorni 90. Resta inteso che eventuali maggiori costi resteranno a carico della parte privata.

### **Articolo 9 – Responsabile del procedimento**

9.1 – Il Proponente individua, quale soggetto cui affidare i compiti ed obblighi propri del responsabile del procedimento, limitatamente al rispetto delle norme del D.Lgs. n. 50/2016 alla cui osservanza sono tenuti, l'ing./arch./geom. ....  
L'eventuale modifica del predetto RUP dovrà essere preventivamente comunicata all'Ente.

### **Articolo 10 – Determinazione del costo delle opere di urbanizzazione**

10.1 – Il costo delle Opere di Urbanizzazione Primaria viene determinato sulla scorta del computo metrico redatto secondo il vigente prezzario delle Opere Pubbliche in vigore nella regione Campania decurtato del ribasso medio per la stessa tipologia di opere realizzate dal comune nell'ultimo triennio.

10.2 – In ragione di quanto esposto, si hanno i seguenti costi, a meno dei ribassi, per le urbanizzazioni primarie:

- Strade, marciapiedi e parcheggi:	€ .....
- Rete idrica:	€ .....
- Fognatura acque nere e acque bianche:	€ .....
- Rete metano:	€ .....
- Opere a verde e arredo urbano:	€ .....
- Rete elettrica:	€ .....
- Pubblica illuminazione:	€ .....
- Rete telefonica:	€ .....
- .....	€ .....
<b>Totale</b>	<b>€ .....</b>

10.3 – Il costo delle opere di Urbanizzazione Secondaria, in questa fase computato in € ....., verrà determinato, in via definitiva, sulla scorta del computo metrico redatto secondo il vigente prezzario delle Opere Pubbliche in vigore nella regione Campania con il ribasso conseguente alla procedura negoziata di cui precedente art. 7.3.b).

10.4 - Le parti precisano che gli obblighi assunti dal Proponente con la presente convenzione attengono alla realizzazione delle opere sopra elencate, risultando i relativi valori e costi, al netto dei ribassi, già vincolanti.

#### **Articolo 11 – Tempistica di esecuzione delle opere – Agibilità**

11.1 – La realizzazione degli interventi edilizi privati e delle opere di urbanizzazione, per fasi temporali e successive, è disciplinata dalla presente Convenzione.

11.2 - Ai sensi dell'art. 28 - comma 6bis della L. n. 1150/1942, il Proponente potrà procedere all'attuazione per stralci funzionali, comprensivi sia della parte privata, inclusiva della relativa quota di alloggi ERS (o altra tipologia, ove prevista), che di quella pubblica complessiva ricompresa nel relativo perimetro.

11.3 – Il Comune di Pontecagnano Faiano rilascerà al Proponente il titolo edilizio, corredato della presente convenzione, in accordo con quanto prescritto dall'art. 28-bis del DPR n. 380/2001.

11.4 – Le parti precisano e si danno atto della possibilità di conseguire l'agibilità parziale, ai sensi dell'art. 24 comma 4 del D.P.R. n. 380/2001; a tal fine, sarà necessaria l'ultimazione ed il collaudo, quest'ultimo da redigere a cura del professionista incaricato dall'Ente, delle opere di urbanizzazione direttamente connesse e funzionali al lotto o alle unità immobiliari di cui si chiede l'agibilità, nonché della proporzionale quota degli alloggi ERS (o altra tipologia, ove prevista).

### **Articolo 12 – Opere di Urbanizzazione realizzate dal Proponente**

12.1 – Le Opere di urbanizzazione verranno eseguite sotto la esclusiva responsabilità del Proponente, il quale farà fronte ai connessi e conseguenti oneri con proprie risorse.

12.2 – Il Comune si riserva la facoltà di esercitare la vigilanza sull'attuazione, attraverso il collaudatore in corso d'opera ed i Settori comunali competenti .

### **Articolo 13 – Direzione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione**

13.1 – La Direzione dei Lavori compete al Proponente che provvederà a comunicare il relativo nominativo al Comune di Pontecagnano Faiano prima dell'inizio dei Lavori. Il Proponente ed il Direttore dei Lavori saranno tenuti a uniformarsi alle osservazioni e direttive impartite dal Comune in sede di Vigilanza, senza sospendere o ritardare la regolare esecuzione delle opere programmate, salvo nella misura in cui la sospensione o ritardo sia conseguenza diretta di dette osservazioni o direttive.

13.2 – Il Proponente si obbliga, altresì, a nominare a propria cura e spese il coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione nell'eventualità che il direttore dei lavori sia sprovvisto dei requisiti previsti dalla normativa vigente.

13.3 – Il Proponente si obbliga a far rispettare dall'affidatario dei lavori le norme poste a tutela della sicurezza dei lavoratori e della regolarità assicurativa e contributiva.

### **Articolo 14 – Varianti**

14.1 – Ferma l'autonomia del Proponente nella fase di realizzazione dei lavori, eventuali varianti al progetto posto in esecuzione devono essere approvate in linea tecnica dall'Amministrazione Comunale. A tal fine, il Proponente trasmetterà al Comune il progetto di variante accompagnato da idonea relazione circa le ragioni che hanno determinato la modifica in corso d'opera.

14.2 – Le variazioni di modesta entità delle opere di urbanizzazione, che non comportino modifiche sostanziali, previa acquisizione di specifico parere del collaudatore in corso d'opera, saranno oggetto di comunicazione all'Amministrazione Comunale, che potrà formulare la sua eventuale opposizione entro e non oltre il successivo termine di 30 giorni.

14.3 - Per quanto concerne gli edifici privati, invece, le parti precisano e si danno atto che eventuali varianti che non comportino modifiche delle caratteristiche planovolumetriche saranno soggette al regime ordinario della SCIA/SCIA alternativa al PdC, ove ne ricorrano le condizioni.

#### **Articolo 14 bis – Prescrizioni particolari relative all'intervento**

14bis.1 – In accordo con quanto statuito dalla delibera di giunta comunale n. .... del ....., recante l'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione ..... (specificare), l'intervento di ..... è soggetto alle seguenti prescrizioni: .....

#### **Articolo 15 – Modalità di verifica e collaudo delle Opere di Urbanizzazione**

15.1 – Il Proponente notificherà al Comune di Pontecagnano Faiano la data di inizio dei lavori con le modalità previste nel corrispondente titolo abilitativo.

15.2 - Il Proponente, con preavviso di 30 giorni, darà comunicazione scritta al Comune della data di completamento di ciascuna fase di avanzamento prevista dal Cronoprogramma.

15.3 – Le opere verranno collaudate da uno o più professionisti designati dal Comune, comunque redistribuendo tra loro il compenso

previsto per un singolo professionista. I costi e gli oneri relativi alle operazioni di collaudo saranno a carico esclusivo del Proponente.

15.4 - Il collaudo sarà effettuato nel rispetto delle procedure di cui all'art. 102 D.Lgs. n. 50/2016. Il Comune si riserva l'applicazione di altre disposizioni normative in materia di collaudo eventualmente previste dal D.M. Infrastrutture di cui all'art. 102 – comma 8 succitato.

15.5 – Durante l'espletamento di ogni accertamento e verifica da parte del Comune, il Proponente si impegna a fornire ogni assistenza e collaborazione necessaria, anche mettendo a disposizione la strumentazione e il personale occorrente.

15.6 – Del collaudo in corso d'opera e del collaudo finale verrà redatta dettagliata relazione. Alla verifica dell'avvenuto completamento dei lavori sarà redatto processo verbale di ultimazione dei Lavori nonché rilasciato il nulla osta a eseguire tutte le prove e verifiche previste per la messa in esercizio. Il certificato di collaudo, redatto secondo le modalità di cui all'art. 102 – comma 3 – primo periodo del D.Lgs 50/2016, ha carattere provvisorio e assume carattere definitivo decorsi due anni dalla sua emissione. Decorso tale termine, il collaudo si intende tacitamente approvato ancorchè l'atto formale di approvazione non sia stato emesso entro due mesi dalla scadenza del medesimo termine.

15.7 – Gli atti delle operazioni di collaudo, unitamente ad ogni elemento utile per il controllo sull'andamento dei lavori, devono essere trasmessi al Comune di Pontecagnano Faiano.

#### **Articolo 16 – Consegna delle opere di urbanizzazione**

16.1 – Entro tre mesi dall'approvazione del collaudo definitivo, le opere stesse e la detenzione delle aree interessate verranno trasferite al Comune mediante apposito verbale da sottoscrivere in contraddittorio tra le parti. A tal fine, il Proponente comunicherà, al collaudatore ed al responsabile del settore Comunale competente, il luogo, il giorno e l'ora per la sottoscrizione del verbale indicato.

16.2 – Fino alla sottoscrizione del predetto verbale, la manutenzione e la responsabilità rimarranno a carico del Proponente ivi compresi eventuali danni cagionati a terzi.

16.3 - In sede di consegna delle opere, il Proponente si impegna a trasferire al Comune tutta la documentazione necessaria per consentire la corretta gestione e manutenzione delle opere.

**CAPO IV – EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE** (ove prevista)

**Articolo 17 - Oggetto**

17.1 – La parte privata, in conformità alle vigenti disposizioni normative statali e regionali in materia di ERS, in ossequio al disposto della L. .... / LRC ..... e successiva delibera consiliare n..... ad oggetto ....., si obbliga a realizzare:

- alla stregua dell'apposito elaborato grafico allegato nonché della disciplina che immediatamente segue, un intervento di edilizia residenziale sociale, per una quota non inferiore al ..... % dell'edificato residenziale assentito e precisamente:

<b>Superficie complessiva dell'area</b>	<b>mq</b> _____
<b>S.L.S. residenziale complessiva</b>	<b>mq</b> _____
<b>S.L.S. di E.R.S.</b>	<b>mq</b> _____ = _____ %
<b>Volume residenziale complessivo</b>	<b>mc</b> _____
<b>Volume E.R.S.</b>	<b>mc</b> _____ = _____ %

<b>Numero alloggi totali</b>	—
<b>Numero alloggi di E.R.S.</b>	—

17.2 – Le parti convengono e/o precisano che:

a – il numero degli alloggi sopra previsto deve ritenersi meramente indicativo, essendo la parte privata tenuta a garantire, in conformità alla previsione di cui all’art. .... della L. ..../LRC n. ...., il prescritto rapporto del .... % della destinazione, senza indicazione prescrittiva del numero di alloggi. Pertanto, ferma restando la necessità della preventiva acquisizione del prescritto titolo edilizio con specifica indicazione del numero e localizzazione complessiva degli alloggi ERS con relativa verifica, sarà possibile modificare il numero degli alloggi senza che sia necessaria alcuna modifica della presente convenzione;

b – del pari, ferma restando la prescritta percentuale del .... %, sarà possibile una diversa localizzazione degli alloggi di E.R.S. nell’ambito dei previsti edifici senza che sia necessaria alcuna modifica della presente convenzione.

**ART. 18 – Caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi**

18.1 - L'intervento edilizio ha per oggetto, tra l'altro, n. \_\_\_ alloggi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) con le caratteristiche tecniche previste dal D.M. Infrastrutture 22.04.2008, dall’art. 10 della L. 80/2014 e ss.mm.ii. oltre che dalle “Linee guida per l’ERS di cui alla delibera di giunta regionale n. 356 del 08.08.2014, fermo restando quanto previsto al precedente articolo 17. Tali alloggi dovranno essere progettati e realizzati nel rispetto delle caratteristiche tecnico – costruttive indicate all’art. 3 delle citate Linee guida di cui alla DGR n. 356/2014.

18.2 - Le caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi e degli edifici di cui al progetto dovranno essere conformi alle vigenti Leggi in materia di edilizia residenziale sociale oltre che, in particolare, di superamento barriere architettoniche, impiantistica, qualità e contenimento energetico anche in

accordo con le “Linee Guida per la valutazione della sostenibilità energetico – ambientale degli edifici – Protocollo ITACA sintetico 2009”, approvate con DGR n. 145/2011, espressamente richiesto dall’invocata LRC 19/09 e ss.mm.ii. .

### **ART. 19 – Termine di inizio e di ultimazione dei lavori**

19.1 - I lavori dovranno iniziare entro i termini fissati dal permesso di costruire ed ultimati entro tre anni dal loro inizio, fatti salvi i casi di proroga espressamente previsti dall'art. 15 del D.P.R. n. 380/2001.

### **Art. 20 – Requisiti soggettivi ed obblighi**

20.1 - Gli alloggi ERS sono destinati a prima casa per i soggetti di cui agli artt. 4 e 5 delle Linee guida regionali per l’ERS.

20.2 - In particolare, possono accedere agli alloggi ERS i soggetti in possesso dei seguenti requisiti:

*a) essere cittadino italiano o di uno Stato aderente all'Unione Europea, oppure essere cittadino extracomunitario titolare di carta di soggiorno o regolarmente soggiornante in possesso di permesso di soggiorno almeno biennale, che eserciti una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo;*

*b) residenza anagrafica o attività lavorativa nel Comune di Pontecagnano Faiano da almeno 12 mesi; qualora vi fosse ulteriore disponibilità di alloggi, il requisito richiesto è la semplice residenza;*

*c) non titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare, nell’ambito regionale. Tale requisito sussiste anche qualora l’alloggio sia inutilizzabile dal proprietario perché gravato dal diritto di usufrutto, uso, abitazione a tempo indeterminato. La titolarità di quote di alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare, sul territorio regionale, non rileva ai fini dell’accesso, tranne nel caso in cui le restanti quote del diritto appartengano al coniuge o altro componente il nucleo familiare;*

*d) assenza di precedenti assegnazioni in locazione semplice ovvero in proprietà con patto di futura vendita di alloggio realizzato con contributi pubblici e assenza di precedenti finanziamenti agevolati, in qualunque forme concessi dallo Stato o*

*da enti pubblici sempre che l'alloggio non sia più utilizzabile ovvero perito senza diritto al risarcimento del danno;*

*e) indicatore ISEE non superiore ad € 30.000.*

*I requisiti sopraindicati devono essere posseduti dal richiedente e dagli altri componenti il nucleo familiare, alla data della stipula del contratto di locazione.*

*Ai fini della permanenza, i requisiti sopraindicati devono essere posseduti in occasione di ogni rinnovo contrattuale.*

*Fanno parte del nucleo familiare: il contraente, il coniuge, anche se non risulta nello stato di famiglia, tutte le persone presenti nello stato di famiglia anagrafico, purché la stabile convivenza con il contraente duri da almeno due anni prima della stipula del contratto.*

*Il conduttore dell'alloggio sociale attesta il possesso dei requisiti previsti al comma 1 lettere a), b), c) e d) mediante dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi e per gli effetti di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 (Disposizioni legislative in materia di documentazione amministrativa). La dichiarazione e l'attestato ISEE sono allegati al contratto di locazione.*

*20.3 - E' prevista una riserva del 40% degli alloggi a favore di soggetti che, fermo il possesso dei requisiti di cui al precedente comma 20.2 e purché il reddito sia compatibile con il pagamento del canone d'affitto così come definito nei successivi punti, appartengono ad una delle seguenti categorie sociali:*

**a.** *soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio per fine locazione;*

**b.** *soggetti che siano o abbiano nel proprio nucleo familiare persone ultra sessantacinquenni, malati terminali o portatori di handicap con invalidità superiore al 66 per cento o figli fiscalmente a carico;*

**c.** *giovani coppie, che contraggono matrimonio in un periodo compreso fra i diciotto mesi antecedenti e i diciotto mesi successivi alla data del contratto di locazione;*

**d.** *famiglie monoparentali composte da un solo genitore, nella situazione di celibe/nubile, separato secondo legge, divorziato o vedovo, con almeno un figlio a carico;*

*e. immigrati regolari;*

*f. soggetti che risiedono legittimamente in baracche e container e che hanno partecipato a precedenti bandi speciali ERP e che sono stati esclusi dalla partecipazione per superamento del limite del reddito.*

20.4 - Il Comune provvede alla indizione di un avviso pubblico per la formazione di un elenco aperto ai soggetti aventi i requisiti di cui all'art.4 e, per la quota percentuale loro destinata, appartenenti ad una delle categorie di cui al successivo art. 5 delle Linee Guida approvate con DGR 356/2014, verificandone la congruenza. Tale elenco non assume carattere di graduatoria ma, semplicemente, servirà a verificare l'idoneità dei richiedenti al rispetto dei requisiti.

20.5 - Gli alloggi ERS vengono locati o assegnati ai soggetti aventi i requisiti, a partire dall'elenco pubblico di cui sopra e previa attestazione dell'agibilità, direttamente dal proprietario proponente l'intervento, previa stipula della convenzione di cui al comma 8 dell'art. 10 della Legge 80/2014, redatta sullo schema tipo predisposto dalla Regione o, in assenza, dallo stesso Comune.

20.6 - Il proponente l'intervento trasmette al comune i nominativi dei conduttori degli alloggi sociali, allegando copia dei contratti di locazione e/o degli atti di assegnazione, debitamente registrati, nonché delle dichiarazioni e delle attestazioni agli stessi allegati, entro il termine di 30 giorni dalla registrazione del contratto.

20.7 - Il Comune si riserva di eseguire in ogni momento, con le opportune modalità ed i mezzi a propria disposizione, il controllo dell'effettivo possesso e/o perdurare da parte dei beneficiari dei requisiti di cui sopra.

### **Art. 21 – Determinazione del canone di locazione e vincolo di destinazione d'uso**

21.1 – Il canone di locazione degli alloggi ERS è stabilito in accordo con quanto disposto dall'art. 8 delle Linee guida di cui alla DGR n. 356/2014 come di seguito riportato.

*Il criterio per la fissazione dei canoni di locazione degli alloggi sociali è quello del*

*canone concertato previsto dagli accordi territoriali di cui all'articolo 2, comma 3, della legge. 431/98 ai quali applicare una riduzione del 20 per cento.*

*Per gli ulteriori aspetti ed elementi attinenti al canone si fa riferimento all'accordo definito in sede locale ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e smi (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo).*

*Il canone di locazione sarà aggiornato, anno per anno, in ragione del 75% della variazione in aumento, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo, per le famiglie di operai ed impiegati intervenuta rispetto all'anno precedente.*

21.2 I vincoli ed obblighi di destinazione d'uso degli alloggi ERS sono indicati dall'art. 8 delle Linee guida di cui alla DGR n. 356/2014 come di seguito riportato.

*La durata del vincolo di destinazione d'uso di alloggio sociale è stabilita per un periodo minimo di quindici anni per gli alloggi concessi in locazione e di otto anni per gli alloggi concessi in locazione con patto di futura vendita o con patto di riscatto.*

*Il conduttore non può sublocare, cedere il contratto o concedere a qualsiasi titolo in godimento a terzi l'alloggio, in tutto o in parte.*

*Possono essere, altresì, stipulati contratti di locazione di natura transitoria ai sensi dell'articolo 5 della legge 431/1998 a favore di studenti universitari fuori sede, stagisti, borsisti, ricercatori, partecipanti a corsi di formazione o master. Per tali contratti resta comunque fermo il limite massimo di canone da determinare sulla base dei criteri già stabiliti nelle linee guida regionali.*

*Nel caso di attivazione sul territorio comunale di corsi universitari distaccati, possono essere promossi specifici accordi con i soggetti titolari degli interventi previsti, al fine di coordinare, indirizzare e favorire la locazione a favore dei soggetti indicati nel precedente capoverso.*

## **Art.22 – Alienazione e prezzo di cessione**

22.1 Il prezzo di cessione degli alloggi ERS è stabilito in accordo con quanto

disposto dall'art. 9 delle Linee guida di cui alla DGR n. 356/2014 come di seguito riportato.

*a) Alla scadenza del termine di cui al precedente art. 21.2 secondo capoverso, l'alloggio con le relative pertinenze può essere alienato esclusivamente a soggetti aventi i requisiti di cui all'art.20. È riconosciuto al locatario od assegnatario il diritto di prelazione sull'acquisto.*

*b) Il prezzo di vendita dell'alloggio viene stabilito nel valore al mq di cui al Decreto Dirigenziale regionale in vigore alla data della stipula della Convenzione di cui al comma 8 dell'art. 10 della legge 80/2014, concernente i limiti di costo per interventi di edilizia residenziale pubblica agevolata e sovvenzionata.*

*c) Per le vendite successive si applicano le medesime modalità di cui al punto 22.1.b).*

*d) Fatte salve le alienazioni di cui al precedente comma 22.1.a), il proprietario può, anche prima della scadenza del termine indicato al precedente articolo 21.2 (quindici anni per locazione ed edilizia universitaria convenzionata ed otto anni per locazione con patto di futura vendita o assegnazione), alienare in blocco ovvero conferire in gestione gli alloggi riservati ad un fondo immobiliare o ad altro soggetto. Resta fermo, in tal caso, in capo all'acquirente o al gestore l'obbligo di praticare i prezzi di locazione e vendita, ed ogni altra condizione fissati dalle linee guida di cui alla DGR 356/2014.*

22.2 Resta salva ed impregiudicata la facoltà dell'Amministrazione Comunale di apportare modifiche per la vendita/locazione degli alloggi di che trattasi nell'ipotesi di nuove e/o diverse discipline che potranno essere emanate dagli enti competenti.

## **CAPO V – OBBLIGHI DEL PROPONENTE IN RELAZIONE ALLE GARANZIE**

### **Articolo 23 – Garanzie per il completo adempimento della Convenzione – Assicurazioni**

23.1 – A garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione e salvo quanto successivamente prescritto,

il Proponente provvede alla consegna di apposita polizza fideiussoria rilasciata da Istituto/Società a ciò autorizzata per l'importo di euro \_\_\_\_\_, pari al costo complessivo delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 10, maggiorato del 40% (quaranta per cento) (tranne il caso in cui le opere siano già state realizzate), al netto del contributo di costruzione per i quali consegnerà apposita polizza a rilascio del permesso di costruire convenzionato.

23.2 – La garanzia copre gli oneri per il mancato od inesatto adempimento e cessa di avere effetto alla data di efficacia del certificato di collaudo provvisorio. La garanzia fideiussoria è progressivamente svincolata nel corso dell'esecuzione dei lavori, in misura pari all'importo dei SAL redatti dal DL all'Impresa esecutrice degli stessi, nel limite massimo del 80 per cento dell'iniziale importo garantito. Lo svincolo, nei termini e per le entità anzidetti, è subordinato alla preventiva verifica ed autorizzazione espressa da parte del Comune di Pontecagnano Faiano previa relazione del collaudatore in corso d'opera.

L'ammontare residuo, pari al 20 per cento dell'iniziale importo garantito, sarà svincolato in seguito al collaudo delle previste opere di urbanizzazione.

23.3 – La fideiussione, a scelta del Proponente, può essere bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari finanziari in accordo con quanto previsto dall'art. 93, comma 3, del D.Lgs n. 50/2016.

## **CAPO VI - SANZIONI PER IL MANCATO O INESATTO**

### **ADEMPIMENTO DELLA CONVENZIONE – DIVIETI–**

#### **CONTROVERSIE**

##### **Articolo 24 – Decadenza dalla Convenzione**

24.1 – Il Proponente si obbliga a completare le Opere di Urbanizzazione nei tempi previsti dalla presente Convenzione ovvero entro il termine di efficacia del relativo PdC convenzionato.

24.2 – La presente convenzione dovrà ritenersi risolta:

- nel caso di mancato rispetto degli obblighi e della tempistica previsti nella presente convenzione;

- quando il Proponente o suo appaltatore abbia dato luogo o partecipato a frode o collusione con il personale appartenente all'organizzazione del Comune ovvero

con terzi e comunque in ogni caso di reati accertati ai sensi dell'art. 108 – comma 2 del D.Lgs. n. 50/2016, in via definitiva e rilevante tenuto conto della complessiva portata del programma costruttivo;

• quan  
do il Proponente versi in stato di conclamata insolvenza, ovvero ne sia dichiarato il fallimento; è fatta salva la successiva attività da parte degli organi fallimentari.

### **Articolo 25 – Ritardo ed inosservanza negli adempimenti**

25.1 – Il Proponente sarà tenuto a rispettare tutti i termini di cui alla presente convenzione e sarà responsabile di ogni ritardo, fatte salve le ipotesi in cui il ritardo e la conseguente modifica del Cronoprogramma siano dovuti a eventi non imputabili al Proponente.

25.2 - In caso di ritardo dovuto a:

- forza maggiore;
- modifiche legislative che rendano necessarie varianti in corso d'opera;
- mancato rilascio o ritardo nell'ottenimento di permessi e autorizzazioni necessarie al completamento dell'opera e all'erogazione dei servizi, rispetto ai termini di cui alla presente convenzione, che non sia imputabile al Proponente;
- annullamento giurisdizionale;
- sospensione dei lavori disposti dal Settore comunale competente;

il Proponente avrà diritto a una proroga di entità pari al ritardo nei lavori conseguenti al detto evento o circostanza.

25.3 - L'inosservanza dell'obbligo previsto al Capo II – Obblighi del Proponente in relazione alla cessione degli immobili – della presente convenzione e riferito alla consegna/cessione al Comune degli immobili interessati da urbanizzazioni o standard urbanistici, comporta la decadenza della presente convenzione e l'automatica acquisizione di diritto da parte del comune della piena proprietà e disponibilità dei detti immobili, opere ed impianti senza obbligo da parte del Comune medesimo a compensi o rimborsi di qualsiasi natura e salvo, in ogni caso, l'eventuale risarcimento dei costi e/o danni sostenuti dal Comune stesso.

25.4 - L'inosservanza dell'obbligo di trasmissione degli atti di cui all'art. 20.6 della presente Convenzione comporta la corresponsione al Comune di una penale pari ad € 500,00 per ogni singolo alloggio per il quale non è stato rispettato il termine suddetto. [\(ove previsto\)](#).

25.5 - Resta comunque salvo l'obbligo del comune di dare avviso all'Autorità giudiziaria nel caso di false attestazioni o allegazioni documentali attestanti il falso possesso dei requisiti soggettivi (ove previsto).

25.6 - L'inadempienza degli obblighi previsti dal Capo III – Alloggi ERS - della presente Convenzione, fatto salvo quanto prescritto all'art. 25.3, comporta, **oltre alla nullità degli atti**, in violazione ed in aggiunta alle sanzioni penali ed amministrative previste dalla vigente legislazione, le seguenti sanzioni pecuniarie da versare al Comune:

- penale pari al 10% del valore dell'alloggio, come indicato nell'atto di vendita, nel caso di violazione dell'obbligo di mantenimento del vincolo di destinazione d'uso degli alloggi ERS (art. 21.2 della presente Convenzione);
- penale pari a 10 volte la differenza tra i due prezzi nel caso di locazione dell'alloggio a prezzo superiore a quello determinato ai sensi dell'art. 21.1 della presente Convenzione.

Le penali sopra citate dovranno essere versate, a semplice richiesta, dalla parte inadempiente entro e non oltre 60 giorni dalla notifica della contestazione. (ove previsto)

#### **Articolo 26 – Successione negli obblighi di cui alla presente convenzione**

26.1 – In caso di alienazione, totale o parziale, delle aree private in oggetto e/o degli immobili ivi previsti, le obbligazioni assunte dal Proponente con la presente Convenzione in ordine al pagamento del contributo per il rilascio dei permessi di costruire, alla presentazione delle relative garanzie e ad ogni altro obbligo connesso all'attuazione dell'area oggetto di trasferimento, si intenderanno trasferite in capo al soggetto acquirente pro quota.

#### **Articolo 27 – Risoluzione delle Controversie**

27.1 – Il Comune di Pontecagnano Faiano ed il Proponente unitamente definiscono che qualunque controversia dovesse insorgere tra le parti nella interpretazione e nella attuazione della presente Convenzione verrà demandata alla magistratura competente, restando espressamente escluso, per volontà delle parti, il ricorso a procedure arbitrali. Per ogni controversia è, comunque, competente il Foro di Salerno.

### **CAPO VII - DISPOSIZIONI FINALI**

#### **Articolo 28 – Efficacia**

28.1 – La presente convenzione è valida per anni dieci. Gli obblighi assunti dal Proponente sono connessi all’effettiva realizzazione del programmato intervento edilizio ovvero a parte di esso.

### **Articolo 29 – Trascrizione**

29.1 – Agli effetti della trascrizione degli obblighi, oneri e vincoli risultanti dalla presente Convenzione, si descrive di seguito la relativa area con destinazione pubblica, della superficie di mq ..... individuata al Catasto di Pontecagnano Faiano come segue:

Foglio n ... particella n .....

della superficie catastale totale complessiva di mq.....

29.2 - Le particelle indicate rappresentano la consistenza attuale riportata in Catasto. Resta inteso che ai fini della stipula dell’atto di cessione delle opere di urbanizzazione, successiva alla relativa realizzazione, si procederà ad apposito frazionamento, con l’indicazione delle nuove particelle, con oneri e costi a carico esclusivo del Proponente.

### **Articolo 30 – Spese e Tasse**

30.1 – Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e dipendenti dalla presente Convenzione, sono a carico del Proponente e suoi eventuali aventi causa.

Il Proponente in ordine a tali spese dichiara che intende avvalersi di tutte le facilitazioni ed agevolazioni previste dalle norme vigenti.

30.2 – Avendo ad oggetto la presente Convenzione “*prestazioni di servizi da parte di imprenditore nell’esercizio di impresa*”, la stessa rientra nel regime impositivo sul valore aggiunto: pertanto, è soggetta all’imposta fissa di registro ai sensi di legge.

30.3 – I costituiti dispensano me, Ufficiale Rogante, dalla lettura degli allegati, dichiarando di averne piena e legale conoscenza.

**Società .....**  
**Il legale rappresentante**

**Per il Comune**

\_\_\_\_\_  
**Il Segretario Generale**