

COMUNE DI SANT'ARPINO

-Provincia di Caserta-

Spazio riservato al Comune

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

-Comparto C12-

(ai sensi del regolamento n. 5/01 in attuazione della L.R.C. n. 16/2004)

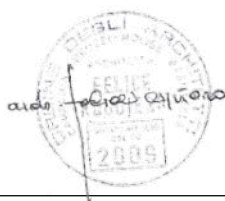


VIA GUGLIELMO MARCONI / CORSO ATELLANO

Progettista:

Arch. Massimo Giordano

Arch. Felice Ruggiero



Committenti:

Giordano Anna

Giordano Assunta

Giordano Maria Teresa

Capriello Vincenzo

Capriello Mariarosaria

Descrizione Elaborato:

SCHEMA DI CONVENZIONE

Scala:

Elaborato n.:

Data:

Aprile 2026

Aggiornamenti:

COMUNE DI SANT' ARPINO
(Provincia di Caserta)

SCHEMA TIPO DI CONVENZIONE URBANISTICA TRA IL COMUNE DI SANT'ARPINO E IL SOGGETTO ATTUATORE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO P.U.A. RELATIVO ALLE AREE SITE ALLA VIA G. MARCONI/CORSO ATELLANO – PROPRIETA' GIORDANO- CAPRIELLO.

L'anno 2026 (duemilaventisei) , il giorno (.....) del mese di, presso la sede del Comune di Sant'Arpino (Ce)-avanti a me ,ufficiale rogante, si sono personalmente costituiti i Signori:

1), nato ailC.F....., in qualità di Responsabile dell'Area Urbanistica ed Edilizia Privata, del Comune di Sant'Arpino (Ce), codice fiscale 8163016 con l'attribuzione delle funzioni dirigenziali di cui all'art. 107, commi 2 e 3, del D.lgs. n. 267/2000 e s.m.i. in forza del Decreto Sindacale n. del, domiciliato per la carica presso la sede municipale, che dichiara di intervenire nel presente atto esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Sant' Arpino (di seguito denominato, per brevità **"Comune"**);

2) I Sigg.:

a) Giordano Anna, nata ad [REDACTED], residente a La [REDACTED]

b) Giordano Assunta, nata [REDACTED], residente a La [REDACTED]

c) Giordano Maria Teresa, nata [REDACTED], residente a [REDACTED]

d) Capriello Mariarosaria, nata [REDACTED], residente [REDACTED]

e) Capriello Vincenzo, nato a [REDACTED] te a Baia Domizia ([REDACTED])

Tutti in qualità di soggetti attuatori del PUA di seguito, anche **" Soggetto Attuatore"**, della cui identità e piena capacità io Ufficiale Rogante personalmente certo, avendo conoscenza personale e diretta del rappresentante del Comune ed avendo acquisito conoscenza dei soggetti attuatori mediante esibizione delle carte d'identità in corso di validità e mi chiedono di ricevere il presente atto, rinunciando espressamente, spontaneamente e con il mio consenso, alla assistenza dei testimoni come ne hanno facoltà per l'art. 48 della legge notarile.

PREMESSO CHE:

- Con Delibera del Consiglio Comunale n. 6 del 21/05/2022, pubblicata sul BURC n. 53 del 20/03/2022, è stato approvato il Piano Urbanistico Comune (PUC) vigente;
- Il Soggetto Attuatore ha la piena disponibilità delle aree site in Sant'Arpino e distinte catastalmente al Fg. 3, particelle nn. 245 ex 393-394-395-290-396-397-391-390-259- di seguito, **"Aree"**;
- La titolarità delle Aree è stata acquisita con;
- Per le Aree in oggetto, il PUC vigente prevede interventi di trasformazione urbanistica, mediate Piano Attuativo nell'Ambito/Comparto **C12**, disciplinato agli artt. 35- 35 bis-41-42 delle N.T.A. ;
- La Giunta Comunale con Delibera n.....delha approvato il Piano Urbanistico Attuativo PUA dell'ambito **C12**, composto dagli elaborati, elencati nel successivo art.2;
- Il PUA disciplina, tra l'altro, destinazioni d'uso, parametri edilizi e urbanistici, dotazioni di standard urbanistici ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 e modalità di realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ove previsto dalle NTA di riferimento;
- Le Parti intendono regolare con la presente convenzione gli obblighi e i rapporti necessari all'attuazione del PUA, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., nonché della normativa statale e regionale vigente.

Tutto ciò premesso, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene e si stipula quanto segue.

ART. 1- Valore delle premesse e oggetto.

Le premesse, gli elaborati e gli atti richiamati, anche se non allegati, formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione e sono conservati presso il Comune.

Il Comune, in esecuzione della deliberazione n...../..... recante l'approvazione del PUA relativo all'ambito in oggetto, autorizza il Soggetto Attuatore a procedere alla trasformazione urbanistico-edilizia delle aree secondo le modalità e le prescrizioni contenute nel PUA approvato e nelle NTA del PUC.

La convenzione disciplina:

- La realizzazione, a cura e spese del Soggetto Attuatore, delle opere di urbanizzazione primaria e degli allacci ai pubblici servizi;
- La realizzazione , a cura e spese del Soggetto Attuatore, delle opere di urbanizzazione secondaria per le zone ove previste delle NTA del PUC di riferimento, secondo i progetti approvati;
- La cessione al Comune delle aree e delle opere previste dal PUA;
- I tempi, le modalità di esecuzione, il collaudo e il trasferimento delle opere di urbanizzazione al Comune;
- Le condizioni per il rilascio dei titoli edilizi relativi agli interventi privati in coerenza con il PUA e le NTA del PUC.

Art. 2- Elaborati del PUA e Allegati alla convenzione.

Il PUA in oggetto è composto dagli elaborati tecnici, descrittivi e grafici approvati con la deliberazione comunale di cui alle premenese, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

Gli elaborati, depositati e conservati presso il Comune, sono così articolati:

a) Elaborati descrittivi

- Tav. R- Relazione tecnica urbanistica, comprensiva dell'inquadramento urbanistico e catastale dell'area, del progetto dell'intervento edilizio e del modello insediativo;
- Tav. R1- Relazione impianto fognario;
- Tav. R2 – Relazione impianto elettrico;

b) Elaborati grafici

- Tav. 1 – Planimetrie d'inquadramento;
- Tav. 2 – Definizione delle aree d'intervento;
- Tav. 3 – Planimetria dello stato dei luoghi , corredata da documentazione fotografica;
- Tav. 4 – Particellare;
- Tav. 5 – Planovolumetrico;
- Tav. 6 – Profili stradali;
- Tav. 7 – Urbanizzazione: Viabilità esterna e parcheggio pubblico, con dettagli;
- Tav. 8 – Urbanizzazione: Illuminazione pubblica, con dettagli;
- Tav. 9 – Urbanizzazione: Impianto idrico e fognario, con dettagli;

c) Indagini specialistiche

- Relazione geologica e geotecnica, redatta ai sensi della normativa vigente e delle prescrizioni del PUC;

d) Documentazione di titolarità

- Atti e certificazioni attestanti la proprietà, la disponibilità e/o gli altri titoli legittimanti sulle aree ricomprese nel perimetro del PUA.

e) Elaborati economici

- Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria, redatto sulla base del Prezzario Regionale dei LL.PP. vigente alla data di approvazione del PUA.

Art. 3- Destinazioni d'uso e parametri urbanistici.

Le destinazioni d'uso consentite e i parametri urbanistici/edilizi sono quelli stabiliti dai seguenti articoli delle NTA del PUC.

- Art. 35 – Zone C1 / C2a / C2b / C3 /C4 /C8 /C9 / C10 / C11 / C12- Comparti edificatori sottoposti a Piani di trasformazione Urbanistica Attuativi (PUA) a integrazione del territorio urbano prevalentemente residenziale;
- Art. 35 bis – Interventi di riqualificazione urbana derivanti da Accordi tra Amministrazione Comunale e privati cittadini con l'applicazione di principi perequativi, compensativi e incentivanti (Perequazione- Compensazione);
- Art. 41 – Zona F2a / F2b – Comparti sottoposti a Piano Urbanistico Attuativo (PUA) a destinazione integrata Standard sport-Parcheggio-Attrezzatura Religiosa;
- Art. 42 – Zona F2c – Comparto sottoposto a Piano Urbanistico Attuativo (PUA) a destinazione integrata Standard sport- Attrezzature c'ricettive- Parcheggio –(in emergenza per la Protezione civile).

Il PUA in oggetto prevede i seguenti parametri:

- Lotto comparto di proprietà incluso nel PUA..= mq. 7.159,00
- Superficie a strada pubblica e marciapiedi.....= mq. 1.135,00
- Superficie a parcheggio pubblico.....= mq. 1.280,00
- Superficie a verde pubblico.....= mq. 2.400,00
- Superficie lotto fondiario= mq. 2.344,00

Sarà quindi realizzata una superficie a standard (inclusa viabilità) pari al 67,25 % dell'intero comparto superiore a quella prevista dal PUC all'interno dello stesso.

Per la determinazione della volumetria complessiva realizzabile, si è tenuto conto anche di quanto stabilito all'art. 16, comma 6, del vigente P.d.R., ex art. 28 L.457/78 e succ. mod., della zona omogenea "A"- Centro Storico- che consente un indice di edificabilità di 1,50 mc/mq. , incrementato poi del 15% per attività pertinenziali alle residenze, nelle ipotesi in cui , come nel caso del PUA in parola ,venga ceduto, a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale parte del suolo di proprietà per essere destinato ad attrezzature pubbliche.

Pertanto, la volumetria complessiva realizzabile risulta essere pari a circa mc. 7.373,84 di cui mc. 6.881,60 per edilizia residenziale e mc. 492,24 per attività pertinenziali alle residenze, come risulta dalla tabella che segue.

TABELLA PLANOVOLUMETRICA PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.) - Proprietà GIORDANO-CAPRIELLO						
Intervento di Riqualificazione Urbana in conseguenza di Accordo tra A. C. e Privati Cittadini , con applicazione di Principi perequativi e compensativi						
Perimetro del Comparto Edificatorio "C12"	7.829	Mq.				
Lotto di proprietà	7.159	Mq.				
Superficie Giardino Storico da cedere gratuitamente all'A.C. " Art. 16, comma 6, PdR "qualora venga ceduto a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale, parte del suolo per essere destinata ad attrezzature pubbliche, è consentito un indice di edificabilità 1,50 mc/mq, ovvero quanto verrà definito dall'A.C. calcolato includendo le superfici cedute ed utilizzabili sulla residua area, da destinare per la realizzazione dei servizi di cui all'Art. 3 del D.M. 2/4/1968 n.1444 ultimo comma."	2.400	Mq.	Fpgs: Zona per attrezzature standard per spazi pubblici e parco e per il gioco e lo sport.			
If* (art. 16 comma 6 PdR)	1,50	Mc/mq	Indice fondiario previsto per cessione a titolo gratuito del suolo all'A. C. per la realizzazione di attrezzature pubbliche			
VOLUME RESIDENZIALE AGGIUNTIVO in virtù della cessione gratuita all'Amministrazione Comunale del suolo da destinare ad attrezzatura pubblica.	3.600	Mc.	VOLUME RESIDENZIALE AGGIUNTIVO			
LOTTO RESIDUALE	4.759	Mq.				
Aree da cedere al Comune destinate ad attrezzature standard (inclusa viabilità)	2.415	Mq.	1.280	Mq.	Viabilità	51%
			1.135	Mq.	Fpk (Parcheggi)	
LOTTO DA EDIFICARE	2.344	Mq.	SUPERFICIE FONDIARIA			
If (indice fondiario di zona)	1,40	Mc/mq				
Ifi (indice fondiario integrato del 15% per attività pertinenziali alle residenze, tipo commerciali, artigianali, professionali ecc.)	1,61	Mc/mq				
VOLUME EDIFICABILE rispetto al Lotto da Edificare	3.773,84	Mc.	3.281,60	Mc.	VOLUME RESIDENZIALE	
			492,24	Mc.	VOLUME PER ATTIVITA' PERTINENZIALI ALLE RESIDENZE.	
TOTALE VOLUME REALIZZABILE			7.373,84		Mc.	
Volume Residenziale			6.881,60		Mc.	
Volume per attività pertinenziali alle residenze.			492,24		Mc.	

Art. 4- Obblighi del Soggetto Attuazione.

Il Soggetto Attuatore, come in premessa costituito e rappresentato, in attuazione del PUA, espressamente e senza alcuna riserva nei confronti del Comune che accetta, si obbliga irrevocabilmente con la sottoscrizione della presente:

- Di attuare gli interventi di trasformazione edilizi previsti dal PUA, in conformità ai diritti edificatori e alle destinazioni d'uso previste;
- A corrispondere il contributo dovuto ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/01, salvo la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria indicate nelle planimetrie approvate in Giunta a scomputo parziale e/o totale degli oneri come di seguito specificati;

- A realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria, nonché gli allacci ai pubblici servizi, secondo i progetti approvati;
- A realizzare le opere di urbanizzazione secondaria secondo le zone ove previste delle NTA del PUC di riferimento, secondo i progetti approvati;
- A cedere gratuitamente al Comune le aree destinate a opere pubbliche, verde e servizi, nonché le opere di urbanizzazione realizzate;
- A provvedere, prima dell'inizio dei lavori, ai frazionamenti e agli adempimenti catastali necessari per individuare puntualmente le aree oggetto di cessione;
- A garantire la corretta esecuzione delle opere e l'osservanza di tutte le normative vigenti, ivi comprese quelle in materia di sicurezza nei cantieri e tutela ambientale.

- Art. 5- Provvedimenti abilitativi e progetto esecutivo.

Per dare inizio all'esecuzione dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria, il Soggetto Attuatore dovrà ottenere il titolo abilitativo, il cui rilascio è subordinato alla stipula della presente convenzione.

Il rilascio dei provvedimenti abilitativi per le opere di urbanizzazione, dovrà sempre precedere il rilascio del titolo abilitativo relativa alla realizzazione del fabbricato. Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere realizzate sempre prima del rilascio del permesso per la realizzazione del fabbricato. Il titolo abilitativo verrà rilasciato nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia e dovranno, inoltre, rispettare le condizioni, i tempi ed i termini di cui alla presente convenzione.

L'ammontare del contributo di costruzione dovuto, verrà determinato all'atto del rilascio dei titoli edilizi, in base alle disposizioni comunali vigenti in quel momento. All'atto del rilascio del titolo, saranno inoltre indicate le modalità dei versamenti dovuti, salvo lo scomputo degli oneri a fronte dell'impegno a realizzare le opere di urbanizzazione, secondo quanto stabilito e disciplinato dalla presente convenzione. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (ove previste dalla NTA del PUC) , nonché le aree sulle quali le stesse insistono sono soggette a cessione gratuita al Comune al termine del collaudo e dell'accettazione.

- Art. 6- Opere di urbanizzazione e allacci.

Il Soggetto Attuatore ,per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, si obbliga a realizzare, a propria cura e spese, tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ove previste dalle NTA del PUC, unitamente agli allacciamenti alle reti dei pubblici servizi esistenti o da realizzare, conformemente ai progetti PUA approvati.

Alla richiesta di permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà essere allegato il progetto esecutivo che dovrà essere redatto in conformità al regolamento edilizio, al Codice dei Contratti Pubblici, al disciplinare tecnico, al progetto definitivo del PUA approvato dalla Giunta Comunale, quale elaborato del piano attuativo e alle prescrizioni indicate dalle aziende titolari della gestione dei pubblici servizi, nonché alle prescrizioni indicate in sede di verifica tecnica.

Le opere di urbanizzazione a carico del Soggetto Attuatore sono le seguenti:

- Strada e marciapiedi pubblici;
- Spazi di sosta o di parcheggio pubblico;
- Rete fognaria;
- Rete idrica;
- Rete di distribuzione dell'energia elettrica e predisposizione rete gas;
- Rete d'illuminazione pubblica;
- Spazi di verde attrezzato.

Il Soggetto Attuatore assume a proprio carico l'impegno a realizzare tutte le opere di urbanizzazione indicate negli elaborati esecutivi e relativi computi metrici, nel rispetto delle disposizioni stabilite nelle normative vigenti e nel regolamento edilizio comunale per la realizzazione di opere a scomputo oneri vigente al momento della stipula della presente convenzione. Resta comunque stabilito che le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere realizzate sempre prima delle opere edili.

Tutte le opere di urbanizzazione primaria realizzate del Piano e relative aree saranno cedute al Comune senza corrispettivo. La cessione e la realizzazione delle opere assolvono agli obblighi di cui all'art. 28 della L.U. 12150/42 (per la parte ancora vigente) e all'art. 26 della normativa urbanistica regionale.

Tutti gli adempimenti devono essere completati entro il termine perentorio di 5 anni dalla data di sottoscrizione della presente convenzione, entro il quale il Soggetto Attuatore deve realizzare, collaudare e trasferire al Comune le opere di urbanizzazione di propria competenza.

- Art. 6bis – Esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione, sono eseguite da impresa in possesso dei requisiti previsti dal Codice degli Appalti, la scelta dell'impresa è fatta dagli attuatori. Le opere sono eseguite sotto la direzione dei lavori affidata e svolta da soggetti abilitativi liberamente individuati dagli attuatori, comunicati al Comune e il cui onere è a carico degli attuatori.

Il contratto di appalto è stipulato esclusivamente tra il Soggetto Attuatore e l'impresa esecutrice. Il Comune rimane estraneo ai rapporti contrattuali ed economici tra tali soggetti, fatto salvo il potere di controllo e vigilanza sulla corretta esecuzione delle opere previste dal PUA e dal progetto esecutivo.

La presa in carico e la destinazione a uso pubblico delle opere di urbanizzazione avvengono solo previa verifica positiva del collaudo tecnico-amministrativo e mediante verbale di consegna al patrimonio comunale.

- Art. 7 – Realizzazione delle opere pubbliche.

Le opere relative alle reti pubbliche: fognatura; idrica; pubblica illuminazione; predisposizione rete gas; saranno eseguite dal Soggetto Attuatore nel rispetto dei progetti approvati dall'Ente Gestore delle reti e delle disposizioni vigenti o in alternativa saranno realizzate dall'Ente Gestore delle reti, con contributo a carico del Soggetto Attuatore, nonché del contratto di servizio in essere.

Il Soggetto Attuatore, in allegato alla richiesta di provvedimenti abilitativi relativi alle opere di urbanizzazione dovrà presentare i progetti delle reti pubbliche approvati dall'Ente Gestore delle reti.

Il Soggetto Attuatore s'impegna a mettere a disposizione dell'Ente Gestore delle reti, locali o porzioni di aree adeguate alla realizzazione di impianti che l'Ente stesso riterrà necessari. Tali aree non potranno essere computate fra quelle previste in cessione al Comune per dotazioni pubbliche e per perequazione urbanistica.

- Art.8 – Direzione lavori. RUP e sicurezza.

La Direzione dei Lavori delle OO.UU. è affidata dal Soggetto Attuatore a professionista abilitato; il nominativo della DL e delle imprese esecutrici è comunicato al Comune prima dell'inizio.

L'esecuzione avviene sotto il controllo degli uffici comunali, che possono sospendere i lavori in caso di difformità o opere non a regola d'arte.

Il Soggetto Attuatore assicura il pieno rispetto del D.lgs. n. 81/2008, PSC, POS, Coordinatore per la sicurezza, nonché segnaletica e dei piani di cantierizzazione.

Al termine dei lavori e , prima che sia effettuato il collaudo, il direttore dei lavori dovrà presentare al Comune i seguenti documenti sia in formato cartaceo che digitale:

- L'accertamento del costo effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere documentato mediante fatture di pagamento debitamente quietanziate;
- Dichiarazioni di conformità degli impianti realizzati corredate dagli schemi funzionali o progetti;
- Documentazione fotografica redatta nel corso della realizzazione delle opere con particolare riguardo alle opere interrate e non più ispezionabili.

- Art.9 – Esecuzione e controlli.

Prima dell'avvio, il Soggetto Attuatore comunica al Comune l'impresa esecutrice, data di inizio e avvenuto tracciamento. Il Comune può effettuare controlli in corso d'opera.

Le opere di urbanizzazione di cui agli articoli precedenti, devono essere realizzate in conformità al progetto esecutivo debitamente verificato e validato. Il progetto dovrà contenere gli elaborati previsti dal

regolamento comunale, per le opere a scomputo, compreso, il computo metrico estimativo redatto sulla base del prezzario Regionale LL.PP. vigente, che dovrà essere convalidato dal Responsabile del Procedimento della fase esecutiva, ai fini della quantificazione degli oneri di urbanizzazione da scomputare. Le opere dovranno inoltre essere a perfetta regola d'arte, nei tempi fissati dai titoli abilitativi e di validità della presente convenzione, nel rispetto della normativa tecnica di settore e nel rispetto delle indicazioni degli uffici tecnici del Comune.

Fermo restando la realizzazione e cessione da parte del Soggetto Attuatore di tutte le opere previste in convenzione, lo scomputo sarà operato fino ad esaurimento dell'onere di urbanizzazione e salvo il conguaglio dovuto al Comune, nel caso il valore dell'onere sia maggiore del costo dell'opera.

Qualsiasi pretesa, per qualsiasi causa, ragione o titolo, ivi compresi variazioni dei prezzi, imprevisti o difficoltà sopravvenute, sono tassativamente escluse dal computo.

La realizzazione dei lavori dovrà avvenire nel rispetto di tutte le norme vigenti. Il Soggetto Attuatore deve nominare il coordinatore della sicurezza che assumerà gli obblighi di cui al D.lgs. n. 81/2008.

Il Comune è esonerato da qualsiasi responsabilità.

Il Soggetto Attuatore s'impegna ad assicurare, durante l'esecuzione dei lavori, il mantenimento dei percorsi viabilistici pubblici e privati esistenti nonché il mantenimento di tutti i servizi e le utenze pubbliche o private esistenti. In proposito riconosce che tutte le opere provvisorie e le prestazioni necessarie per il mantenimento in esercizio dei servizi nel sottosuolo saranno a sua cura e spese.

Laddove le opere dovessero essere realizzate obbligatoriamente da soggetti erogatori dei servizi, i relativi costi saranno comunque a carico del Soggetto Attuatore e degli aventi causa a qualsiasi titolo, con vincolo di solidarietà.

- Art.10 – Varianti in corso d'opera delle urbanizzazioni.

Eventuali varianti in corso d'opera delle opere di urbanizzazione che non siano di carattere sostanziale e non incidenti sulle caratteristiche tecnico-economiche delle opere stesse, costituiscono aggiornamento automatico della presente convenzione, e dovranno risultare da verbale controfirmato dal Soggetto Attuatore, dal Direttore dei Lavori e dal Responsabile di Procedimento alla fase attuativa.

Nei casi diversi da quelli di cui al punto che precede e quindi in presenza di variazioni sostanziali della natura e/o qualità delle opere e del quadro economico di progetto, occorrerà apportare modifiche ai progetti approvati ed alla presente convenzione urbanistica.

- Art.11 – Collaudo e consegna.

Il collaudo tecnico-amministrativo delle opere di urbanizzazione destinate alla cessione al Comune sarà effettuato da un tecnico abilitato, estraneo alla progettazione, direzione dei lavori e al coordinamento della sicurezza nominato dall'Ente, il cui onorario è a carico del Soggetto Attuatore.

A corredo del collaudo dovranno essere presentati una planimetria in scala adeguata delle aree a verde con indicazione delle essenze arboree esistenti e delle quote trasversali e longitudinali, di una planimetria delle aree da cedere e di quelle gravate da servitù ad uso pubblico con indicazione delle superfici, dei frazionamenti catastali eseguiti in accordo con il Responsabile di Procedimento e con l'indicazione delle diverse destinazioni pubbliche, nonché il piano di manutenzione delle opere redatto secondo la normativa vigente e ogni altro elaborato tecnico richiesto dal Comune.

Tutte le spese relative al collaudo e agli adempimenti catastali sono a carico del Soggetto Attuatore.

Il collaudo finale deve essere seguito entro 6 mesi dalla ultimazione dei lavori.

Il Comune approva il collaudo entro:

- 30 giorni dalla dichiarazione di ultimazione;
- 15 giorni dalla trasmissione del certificato di collaudo.

Fino al trasferimento delle opere al Comune, il Soggetto Attuatore resterà responsabile della manutenzione ordinaria e straordinaria, inclusa l'illuminazione stradale e si impegna a completare le opere e a riparare eventuali difformità o imperfezioni evidenziate dal collaudo entro il termine fissato dal Comune. In caso di inadempimento, il Comune potrà rivalersi sulle garanzie finanziarie. Entro 30 giorni dall'approvazione del collaudo finale, le opere saranno trasferite al Comune mediante sottoscrizione di apposito verbale, con acquisizione dei relativi diritti e obblighi.

Il collaudo si riferisce esclusivamente alle opere oggetto della convenzione e non vincola il rilascio dell'agibilità dei fabbricati non residenziali che non siano funzionali alle opere convenzionate. In caso di inadempimento o di documentazione incompleta, Il Comune, previa diffida, potrà procedere d'ufficio alla redazione degli elaborati mancanti, avvalendosi di tecnici incaricati, a spese del Soggetto Attuatore. Tale inadempimento resta obbligatorio anche in caso di approvazione tacita del collaudo.

- Art.12 – Cessione gratuita delle aree al Comune.

Le aree destinate a opere di urbanizzazione, verde e pubblici servizi, sono cedute gratuitamente al Comune, libere da pesi, vincoli, trascrizioni pregiudizievoli e ipoteche, con vulture e frazionamenti a cura e spese del Soggetto Attuatore.

La cessione avviene entro 30 giorni dall'approvazione del collaudo; contestualmente sono costituiti gli atti di servitù per i sottoservizi.

- Art.13 – Garanzie finanziarie e assicurative.

A garanzia della corretta e integrale esecuzione, del collaudo e della cessione al Comune delle opere di urbanizzazione primaria e delle relative aree, il Soggetto Attuatore presta, a favore del Comune, idonea garanzia fideiussoria, in conformità al DM 193/2022, pari al 100% del valore delle opere, come risultante dal computo metrico estimativo approvato dal Responsabile del Procedimento.

La garanzia ha efficacia dalla data di sottoscrizione della presente Convenzione e rimane valida sino al novantesimo giorno successivo all'approvazione del collaudo tecnico-amministrativo e alla formale cessione delle aree e delle opere al patrimonio comunale.

La garanzia deve essere rilasciata da istituto bancario o assicurativo abilitato ai sensi della normativa vigente e conforme allo schema tipo previsto dalla normativa nazionale e dal regolamento comunale per le opere a scomputo.

- Art.14 – Opere di urbanizzazione a scomputo- art. 16 DPR 380/01.

In luogo del versamento degli oneri di urbanizzazione primaria, il Soggetto Attuatore è autorizzato ad eseguire, a totale scomputo, le opere di urbanizzazione primarie previste dal PUA.

Il valore delle opere, ai fini dello scomputo, è determinato in base al Prezzario Regionale LL.PP. vigente alla data di redazione del progetto esecutivo e in conformità al quadro economico validato dal Responsabile del Procedimento. Il valore delle opere seguite non può essere inferiore al contributo di urbanizzazione dovuto. Eventuali eccedenze rispetto al valore degli oneri non sono rimborsabili.

Il riconoscimento dello scomputo è subordinato al collaudo positivo delle opere di urbanizzazione e all'approvazione del relativo certificato da parte del Comune.

- Art.15 – Edificazioni private.

I lavori dovranno iniziare e concludersi nei termini di validità dei titoli edilizi; i fabbricati dovranno essere realizzati in coordinamento con le OO.PP.

L'edificazione avviene mediante il rilascio di titoli abilitativi, con istanza/deposito completa della documentazione ed elaborati prescritti dal regolamento edilizio.

Il rilascio del titolo è subordinato alla stipula della convenzione urbanistica ed alla presentazione delle garanzie finanziarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

I lavori dovranno iniziare ed esser ultimati entro il termine di validità del titolo e comunque i fabbricati dovranno essere realizzati contestualmente con le opere di urbanizzazione connesse e previste dalla presente convenzione.

La presentazione di apposita segnalazione certificata di agibilità, ex art. 24 del DPR 380/01, potrà essere presentata al Comune solo dopo l'avvenuta realizzazione del collaudo e cessione al Comune di tutte le opere di urbanizzazione previste dalla presente Convenzione.

Nessun edificio privato potrà essere usato o ritenuto agibile prima della realizzazione, collaudo e cessione delle opere di urbanizzazione previste.

- Art.16 – Inadempienze.

In caso di inadempienza del Soggetto Attuatore a una qualsiasi obbligazione prevista dalla presente Convenzione, il Comune, previa messa in mora con assegnazione di un termine non inferiore a 30 giorni per adempiere, può adottare ogni provvedimento utile a garantire la puntuale attuazione del PUA, ivi compresi:

- Sospensione dei lavori;
- Sospensione dei titoli abilitativi;
- Esecuzione d'ufficio delle opere pubbliche, in danno del Soggetto Attuatore;
- Escussione delle garanzie finanziarie, previo preavviso di 15 giorni.

Le spese sostenute dal Comune per l'esecuzione d'ufficio delle opere e per il ripristino delle condizioni di conformità sono integralmente a carico del Soggetto Attuatore inadempiente.

A seguito dell'avvenuto adempimento o dell'esecuzione in danno e del recupero totale delle somme anticipate dal Comune, i titoli abilitativi sospesi sono rinnovati o riattivati.

- Art.17 – Sanzioni.

Resta fermo quanto stabilito all'articolo precedente. Per ogni violazione della normativa in materia di LL.PP. e opere a scomputo, si applicano le disposizioni del Codice dei Contratti Pubblici e della normativa regionale.

In caso di abusi edilizi o difformità rispetto ai titoli rilasciati, trovano applicazione le sanzioni amministrative, pecuniarie e demolitorie previste dal DPRV380/01, nonché eventuali responsabilità penali ai sensi della vigente legislazione.

- Art.18 – Salvaguardia dei diritti di terzi.

Sono fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi. Il Soggetto Attuatore, nonché i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, sollevano integralmente il Comune da ogni responsabilità derivante da pretese, contestazioni, domande o azioni promosse da terzi in relazione all'attuazione del PUA o all'esecuzione delle opere.

Il Soggetto Attuatore assume altresì l'obbligo di riparare e risarcitorie tutti i danni eventualmente arrecati a terzi durante l'esecuzione delle opere, sollevando il Comune di ogni onere, anche indiretto.

- Art.19 – Informativa ai sensi dell'art. 13 Regolamento UE 679/2016 e D.lgs. n. 196/2003.

I dati personali forniti con la presente convenzione saranno trattati dal Comune di Sant'Arpino, in qualità di titolare del trattamento per l'esecuzione delle attività previste nella presente convenzione e nell'ambito del procedimento e per lo svolgimento delle funzioni istituzionali connesse. I dati suddetti saranno trattati da personale designato in qualità di incaricato o delegato al trattamento dei dati e potranno essere comunicati o portati a conoscenza di soggetti terzi ai quali la comunicazione sia prevista da norme di legge o di regolamento o ai quali il titolare affidi l'esecuzione di un trattamento e che presentino garanzie sufficienti per mettere in atto misure tecniche e organizzative adeguate, in modo tale che il trattamento soddisfi i requisiti di legge e garantisca la tutela dei diritti dell'interessato.

L'interessato può far valere i diritti previsti dall'art. 5 del Regolamento UE 679/2016 e può proporre eventuali reclami al titolare, all'Autorità Garante per la protezione dati personali o al DPO nominato dal Comune.

- Art.20 – Registrazione, trascrizione e spese.

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti 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.

Il Soggetto Attuatore si obbliga a richiamare espressamente la presente Convenzione in ogni atto di trasferimento immobiliare avente ad oggetto aree o immobili compresi nel perimetro del PUA, sino all'integrale adempimento di tutti gli obblighi previsti.

- **Art.21 – Durata della convenzione.**

La presente Convenzione ha durata di dieci (10) anni a decorrere dalla data della sua sottoscrizione, cessando i propri effetti il giorno 00/00/0000, fermo restando il rispetto dei termini previsti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per l'adempimento di tutti gli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore nel presente atto.

Le Parti possono apportare modifiche alla presente convenzione esclusivamente per iscritto, anche in funzione di eventuali sopravvenute modifiche legislative o regolamentari in materia urbanistica ed edilizia, senza alterare gli obblighi fondamentali assunti.

Alla scadenza della convenzione, qualora le opere e gli adempimenti previsti nel PUA non siano stati completati, anche solo parzialmente, il Soggetto Attuatore è obbligato a trasferire gratuitamente al Comune le aree destinate a standard urbanistici, secondo quanto stabilito dalle norme vigenti.

Per quanto non espressamente disciplinato nella presente convenzione, trovano applicazione le disposizioni di legge e regolamenti nazionali, regionali e comunali in materia urbanistica ed edilizia, fermo restando l'obbligo del Soggetto Attuatore di adempiere agli obblighi residui anche oltre la scadenza formale della convenzione.

- **Art.22 – Rinvii normativi e foro competente.**

Per quanto non espressamente previsto nella presente Convenzione, si applicano le disposizioni vigenti, tra cui:

- D. P.R. 380/01 ,nel testo vigente;
- D.lgs. 36/2023 (per gli aspetti eventualmente rilevanti);
- L.N. 1150/1942, per la parte ancora vigente;
- D.M. 1444/1968;
- NTA del PUC e del PUA;
- Normativa urbanistica regionale e regolamenti comunali.

Per ogni controversia relativa l'interpretazione, esecuzione o validità della presente Convenzione è competente, in via esclusiva, il Foro di Santa Maria Capua Vetere, salvo diversa giurisdizione inderogabile per legge.

Letto, confermato e sottoscritto.

Sant'Arpino addì.....

Il Soggetto Attuatore

Il Comune di Sant'Arpino

L'Ufficiale Rogante
