



COMUNE DI SCALEA

PROVINCIA DI COSENZA

# PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Legge Urbanistica Regionale n. 19 del 16 Aprile 2002

ADEGUAMENTO / CONFORMAZIONE ALLE  
DISPOSIZIONI SOVRAORDINATE DEL QTRP, DEL PTCP  
NONCHE' RECEPIMENTO DEL  
REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO (RET)

*(RET predisposto in applicazione dell'intesa Stato-Regioni del 20/10/2016 recepita  
dalla Giunta Regionale della Calabria con D.G.R. n. 642 del 21/12/2017)*

TAVOLA

**B**

TITOLO

**ELABORATO INTEGRATIVO**

Procedura di richiesta PDCC, Schema di Delibera di Consiglio per  
l'approvazione dello Schema di Convenzione  
e annessa Convenzione per il rilascio del PdCC

DATA

SCALA

SUPPORTO AL RUP

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Angiolino ARONNE

IL SINDACO

Dott. Giacomo PERROTTA

IL SEGRETARIO

D.ssa Giovanna DI RIENZO

**SETIN S.r.l.**

Via R. Guttuso, 8 - 87100 Cosenza (CS)

Tel/Fax: 0984.395596

[www.setin.srl](http://www.setin.srl) - [info@setin.srl](mailto:info@setin.srl) - [setin@pec.it](mailto:setin@pec.it)

## **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA RICHIESTA PER L'ATTUAZIONE DEL DISPOSITIVO DI CUI ALL'ART. 28bis DEL DPR 380/2001 E DELL'ART. 58 DEL RET COMUNALE**

La procedura si svolge in due fasi distinte:

una prima, che si conclude con l'emissione di un parere (favorevole o meno), finalizzata alla verifica dell'esistenza delle condizioni per l'attuazione dell'art. 28bis del DPR 380/2001, soprattutto in merito alla preesistenza dello stato urbanizzativo (sottoservizi: acquedotto, fognatura, smaltimento acque bianche, rete elettrica, rete telecomunicazioni, dotazione di parcheggi, verde attrezzato, etc.) dell'area interessata. Detta fase deve essere svolta entro e non oltre i termini previsti dal comma 11 dell'art. 20 del DPR 380/2001 a decorrere dalla data della sua presentazione;

una seconda con la quale, in attuazione della prima, si rilascia il Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC) nelle forme di legge e previa sottoscrizione e registrazione della Convenzione. Detta fase inizia con la presentazione di un progetto esecutivo sia dell'edificio (o edifici) da realizzare che delle opere urbanizzative necessarie, secondo quanto prescritto di seguito.

### **PRIMA Fase**

1. L'interessato, denominato "*soggetto attuatore*", produce istanza (in bollo) per l'attuazione del citato articolo 28bis del DPR 380/2001 e del Punto 58 del Quadro delle Definizioni Uniformi del RET Comunale, sottoscrivendola singolarmente se proprietario esclusivo delle aree interessate o con firma di tutti i proprietari se intestate a soggetti plurimi. Nel caso di proprietà intestate a società regolarmente costituite detta istanza dovrà essere sottoscritta dall'amministratore risultante da un'allegata Visura Camerale in data non antecedente 30 giorni da quella di presentazione dell'istanza. Di tutti i soggetti coinvolti dovrà essere prodotta copia sottoscritta di un documento di identità in corso di validità.
2. Alla suddetta istanza il soggetto attuatore dovrà allegare:
  - a) Titolo di proprietà dell'area interessata in originale, o copia autenticata nelle forme di legge;
  - b) Certificato di destinazione urbanistica in data non antecedente 30 giorni la data di presentazione relativo all'area interessata;
  - c) Visura e planimetria catastale dell'area interessata;
  - d) Stralcio CTR in scala 1/5000 con sovrapposizione georeferenziata della planimetria catastale di cui alla lettera c);
  - e) Rilievo piano altimetrico dell'area interessata esteso per un raggio di almeno 250 ml dal perimetro esterno dell'area interessata;
  - f) Profili del terreno interessato posti ortogonalmente fra loro con esatta posizione degli immobili esistenti in prossimità dei confini dell'area interessata come sopra determinata;
  - g) Vista 3D dell'area interessata e degli immobili prossimi ai suoi confini;

- h) Rilievo piano altimetrico, in scala non inferiore ad 1: 500, con l'esatta individuazione delle reti dei sottoservizi presenti in prossimità dell'area interessata e dei relativi pozzi di manovra e di ispezione, con indicazioni delle potenzialità di ciascuna rete in termini di utenze servite e da servire. In detto rilievo dovranno essere indicati, dimensionalmente, anche eventuali altri servizi primari come: pubblica illuminazione, aree a parcheggio e/o di sosta pubbliche, aree a verde attrezzato, alberature significative, etc.
- i) Elenco e localizzazione delle aree sottoposte a vincolo tutorio e/o inibitorio di qualsivoglia natura (idrogeologico, forestale, paesaggistico-ambientale, di rispetto stradale, ferroviario, di elettrodotto, etc.)
- j) Cronoprogramma dei lavori soprattutto quando si procederà per stralci funzionali successivi.

**3. Presentazione di un Progetto preliminare planovolumetrico dell'immobile da realizzare con specificazione:**

- A. Della superficie utile e del volume da realizzare, nonché degli abitanti teorici da insediare;
- B. Del calcolo degli standard urbanistici da soddisfare in applicazione del disposto del paragrafo 5.4 della Relazione Generale allegata al PSC.

Istruzione 10 *mq/ab*

Parcheggi 5 *mq/ab*

Attrezzature collettive 5 *mq/ab*

Verde 20 *mq/ab*

**TOTALE** 40 *mq/ab*

- C. Della sistemazione generale dell'area interessata con individuazione delle quantità connesse ai parametri di ambito, dei materiali impiegati, della tipologia della sistemazione a verde e dell'essenze e del numero di alberature da porre a dimora;
- D. Dei collegamenti e degli allacciamenti necessari a dotare l'immobile da realizzare di tutti i servizi residenziali (acqua, luce, fognatura, smaltimento acque bianche, gas, linea telefonica, pubblica illuminazione, etc.) con le relative calcolazioni delle quantità e delle dimensioni di ciascun servizio, individuando il punto di fornitura al quale connettersi;
- E. Della viabilità necessaria a collegare l'area interessata in modo da rendere agevole il transito di accesso e di uscita, con l'individuazione di eventuali percorsi pedonali e delle relative quantità per ciascuna tipologia di percorso;
- F. Delle quantità di aree che si intende cedere e di quelle di cui si propone la monetizzazione;
- G. Delle Piante, dei Prospetti, delle Sezioni in scala di rappresentazione non inferiore a 1: 200, con indicazioni delle modalità di calcolo delle superfici, delle altezze, delle distanze e dei volumi;

- H. Del rendering dell'immobile, o degli immobili, e del suo/loro inserimento nel contesto preesistente;
  - I. Dell'eventuale esecuzione del progetto preliminare presentato per stralci funzionali differiti nel tempo.
4. Rilascio delle seguenti dichiarazioni rese in forma asseverata, in applicazione delle vigenti disposizioni in materia (art. 46 del DPR 445/2000), sia da parte del soggetto attuatore che dei tecnici incaricati delle singole prestazioni progettuali anche in fase esecutiva:
- I. Che l'area interessata non è stata utilizzata per la formazione di altra volumetria in epoca antecedente alla presentazione della presente istanza, anche in forma di cessione di diritti edificatori;
  - II. Che le reti adduttrici dei pubblici servizi esistenti (acqua, fogna, acque bianche, elettrica, gas) sono dimensionalmente idonee a soddisfare il fabbisogno derivante dalle nuove utenze da insediare, con esplicita dichiarazione di sollevare la Pubblica Amministrazione, a tal proposito, da qualsiasi responsabilità ne dovesse derivare in caso di disservizio dovuto a propria mendace asserzione;
  - III. Che in caso di cessione, a qualsiasi titolo, dell'area interessata dal presente progetto, il soggetto attuatore si obbliga a trasferire al nuovo avente causa tutti gli obblighi che assumerà con la sottoscrizione della Convenzione allegata al Permesso di Costruire rilasciato a seguito della presente richiesta;
  - IV. Che l'area interessata non è sottoposta a risanamento ambientale per la presenza di elementi inquinanti di qualsivoglia natura (amianto, idrocarburi, rifiuti speciali, etc.);
  - V. Che il soggetto attuatore è disponibile a sottoscrivere lo Schema di Convenzione preliminare che si allega, nonché gli impegni economici e finanziari che da esso derivano soprattutto a garanzia della perfetta esecuzione delle opere urbanizzative.

## **SECONDA fase**

- 2.1** - Presentazione, a mezzo della piattaforma SUE, di un progetto esecutivo in attuazione di quello preliminare assentito, completo di tutti gli elaborati, anche dichiarativi, previsti dalla citata piattaforma SUE.
- 2.2** - Presentazione del progetto esecutivo completo di tutti gli elaborati (di cui al D.Lgs. 36/2023) delle opere di urbanizzazione necessarie di cui al progetto preliminare.
- 2.3** - Eventuale indizione della Conferenza dei Servizi in applicazione delle vigenti disposizioni di legge.
- 2.4** - Rilascio del Permesso di Costruire convenzionato reso nelle forme di legge con annessa Convenzione.
- 2.5** - Registrazione, nelle forme di legge, della Convenzione.

## **DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE DI APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE PER IL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**

Relaziona in merito l'Arch. Angiolino Aronne Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale.

### **Premesso che:**

- a) Il Comune di Scalea è dotato di Piano Strutturale Comunale approvato in data 17/02/2010 con Delibera Consiliare n.6;
- b) L'art. 28bis - Permesso di Costruire Convenzionato del DPR 380/2001 prevede che qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata è possibile il rilascio di un Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC) e che la relativa Convenzione deve essere approvata con Delibera di Giunta Comunale.

### **Considerato che:**

- 1) la Regione Calabria non ha provveduto a normare tale suddetta evenienza;
- 2) l'art. 28bis del DPR 380/2001 è, per come ampiamente motivato nella documentazione allegata alla presente Delibera del Consiglio Comunale, direttamente efficace ed applicabile al nostro territorio. Pertanto si rende necessario predisporre apposita Convenzione Urbanistica;
- 3) lo schema di Convenzione Urbanistica predisposto e proposto contiene le prescrizioni, clausole e garanzie necessarie ad una corretta realizzazione dell'intervento convenzionato allorché ne ricorrano le condizioni di legge.

### **Tutto ciò premesso, visto:**

- l'art. 28bis del DPR 380/2001 e s.m.i.;
- il Piano Strutturale Comunale e l'annesso REU per come integrato ed adeguato in applicazione delle vigenti disposizioni di Legge in materia, sia regionali che statali;
- il/i Verbale/i della competente Commissione Consiliare;
- il parere favorevole espresso dai Responsabili dei Servizi, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;
- il parere favorevole espresso dal Responsabile Finanziario ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000.

Sentiti gli interventi dei Consiglieri Comunali, nonché le precisazioni del Sindaco e dell'Assessore al ramo.

Dopo aver proceduto alla votazione resa per appello nominale, che ha dato il seguente risultato proclamato dal Presidente: consiglieri presenti ....., astenuti ....., votanti , voti favorevoli... voti contrari;

### **DELIBERA**

- I. di dare atto che le premesse qui integralmente richiamate, formano parte integrante e sostanziale del presente atto deliberativo;

- II. di approvare per quanto di competenza, l'allegato schema di Convenzione per il rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC);
- III. di demandare alla Giunta Comunale eventuali modifiche non sostanziali del presente schema di Convenzione, nonché l'approvazione delle singole Convenzioni connesse al rilascio di ciascun PdCC;
- IV. di demandare al Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale ogni conseguente azione utile all'attuazione del presente atto.

Con successiva votazione resa nelle forme di legge la presente Deliberazione viene dichiarata immediatamente esecutiva.

## **Indice della Convenzione**

Art. 1 - Le parti

Art. 2 - Oggetto della Convenzione ed allegati

Art. 3 - Durata della Convenzione e sua validità

Art. 4 - Esecuzione per stralci funzionali

Art. 5 - Area oggetto di intervento

Art. 6 - Tutele e vincoli dell'area oggetto di intervento - bonifiche ambientali

Art. 7 - Superfici e volumi da realizzare

Art. 8 - Verifica dei servizi primari esistenti (compreso verde attrezzato e park)

Art. 9 - Progettazione e Realizzazione dei servizi primari necessari

Art. 10 - Opzione Distretto Autonomo

Art. 11 - Garanzie esecuzione delle opere urbanizzative

Art. 12 - Trasferimento degli obblighi convenzionali

Art. 13 - Collaudo dei servizi primari realizzati

Art. 14 - Cessione delle aree: frazionamento ed accatastamento

Art. 15 - Monetizzazione degli oneri di Convenzione

Art. 16 - Trascrizione

Art. 17 - Ulteriori obblighi del Soggetto Attuatore

Art. 18 - Manutenzione delle aree e delle opere sino alla consegna

Art. 19 - Foro delle Controversie

## **Premessa**

Considerato che

il Comune di Scalea è dotato di PSC approvato con Delibera di Consiglio n.6 del 17/02/2010;

il Sig./i Sigg.ri ..... (in qualità di Amministratore della Soc. .... con sede), denominato d'ora in poi "Soggetto Attuatore", ha presentato istanza per la valutazione e conseguente approvazione di un Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC) in applicazione dell'art. 28bis del DPR 380/2001 e del Punto 58 del Quadro delle Definizioni Uniformi del RET Comunale da realizzarsi in Ambito .....

Con Determina n° ..... del ..... è stato espresso parere favorevole a detto progetto planivolumetrico.

Con Delibera della Giunta Comunale n° ..... del ..... è stato approvato il progetto esecutivo in attuazione del richiamato Progetto Planivolumetrico con annessa Convenzione come di seguito trascritta integralmente.

Tutto ciò premesso

SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE:

### **Art. 1 - Le parti**

1.a - Il Sig./I Sig.ri ..... (nella qualità di Legale Rappresentate della Soc. .... con sede ..... per come risulta dall'allegata Visura Camerale in data ..... ) nato a ..... il ..... CF ..... , residente in ..... domiciliato presso ..... , identificato a mezzo di ..... con scadenza il ..... , d'ora in poi denominato "soggetto attuatore"

1.b. - Il Sig. Arch. Angiolino Aronne Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Scalea, nato a ..... il ..... residente a ..... domiciliato per la carica presso le Sede Istituzionale del medesimo Comune alla via ..... , CF ..... in rappresentanza del Comune di Scalea in forza della Delibera della Giunta Municipale n° .... Del .... (Ordinanza Sindacale n° .... in data .... ), parte che in seguito sarà denominata "il Comune".

### **Art. 2 - Oggetto della Convenzione ed allegati**

**2.a** - La presente Convenzione, in applicazione dell'art. 28bis del DPR 380/2001 e del Punto 58 del Quadro delle Definizioni Uniformi del RET Comunale annesso al PSC vigente, è riferita alla piena attuazione del Progetto Preliminare, Definitivo ed Esecutivo, presentato dal Soggetto Attuatore, e relativo alla utilizzazione, ai fini edificatori, dell'area interessata e contraddistinta in Catasto al Fg ..... Part.IIa/Ile ..... ricadente in Ambito ..... del vigente PSC.

**2.b** - In particolare il Soggetto Attuatore, con la sottoscrizione della presente Convenzione, si impegna a realizzare a sua cura e spese, senza eccezione alcuna, le seguenti opere di urbanizzazione a scomputo totale e/o parziale della quota di contributo afferente agli oneri di urbanizzazione dovuti:



- a) potenziamento/integrazione della rete idrica, della rete fognaria e della rete di pubblica illuminazione comunale a servizio dell'intervento proposto dal Soggetto Attuatore, se le stesse suddette reti, ad insindacabile giudizio dell'Ufficio Tecnico Comunale competente, dovessero essere dichiarate non idonee a supportare il nuovo carico urbanistico emergente dal medesimo intervento proposto. Quanto necessario sarà realizzato, dal Soggetto Attuatore, sino a raggiungere il conferimento/prelievo al tratto (pozzetto, punto luce) che sarà indicato dal medesimo Ufficio Tecnico;
- b) potenziamento/integrazione della rete stradale carrabile e pedonale (marciapiedi) a servizio del lotto (terreno) interessato, da realizzarsi secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale competente. Detto tratto viario dovrà avere le stesse caratteristiche tipologiche della viabilità cui si dovrà collegare e lo smaltimento delle acque meteoriche dovrà avvenire a mezzo di cunette ai margini della carreggiata, collegate alla rete comunale di smaltimento;
- c) potenziamento/integrazione delle reti adduttrici principali del gas, dell'energia elettrica, della rete telefonica secondo le specifiche che saranno fornite al Comune dall'Ente Gestore il servizio, compresa la realizzazione di cabine, armadietti, pozzetti, etc.;
- d) di tutte le suddette opere il Soggetto Attuatore dovrà predisporre idoneo progetto esecutivo, nelle forme di legge con particolare riguardo alle disposizioni afferenti la progettazione delle opere pubbliche, elaborato da tecnico competente iscritto al relativo Albo Professionale, che dovrà svolgere anche la relativa Direzione dei Lavori nella fase esecutiva nonché tutti le incombenze connesse con la Sicurezza dei Cantieri;
- e) nel caso in cui le opere realizzate dal Soggetto Attuatore possano essere utilizzate da altro/altri soggetto/i non partecipanti al presente progetto, lo stesso potrà richiedere ai medesimi soggetti la compartecipazione alle spese sostenute e documentate con la specificazione che in assenza, il Soggetto Attuatore avrà titolo a non consentire l'utilizzazione delle strutture realizzate;
- f) tutti i progetti esecutivi, compreso quello relativo all'immobile da realizzare, dovranno essere conformi al progetto planivolumetrico approvato e rispettosi delle prescrizioni eventualmente formulate al momento della sua approvazione.

**2.c** - Il Soggetto Attuatore, in applicazione delle citate disposizioni, si impegna a cedere al Comune le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, nonché quelle per l'urbanizzazione secondaria nelle quantità previste del vigente REU, e cioè:

Istruzione	10 mq/ab
Parcheggi	5 mq/ab
Attrezzature collettive	5 mq/ab
Verde	20 mq/ab
<b>TOTALE</b>	40 mq/ab

Dette aree dovranno essere reperite in prossimità e/o all'interno dell'area di intervento, e nel caso in cui dovessero determinare complessivamente una quantità inferiore a mq 500 si procederà alla loro monetizzazione in applicazione delle modalità vigenti nel Comune.

**2.d** - Restano a carico del medesimo Soggetto Attuatore i costi relativi al frazionamento ed all'accatastamento delle aree cedute che dovranno avvenire prima della concessione/formazione del Certificato di Agibilità delle unità abitative realizzate.

**2.e** - Si allegano alla presente Convenzione, per farne parte integrante e sostanziale, i seguenti elaborati:

XXXXXXXXXX

### **Art. 3 - Durata della Convenzione e sua validità**

**3.a** - In applicazione del comma 5 punto 3) dell'art. 28 della Legge 1150/42 e ss.mm.ii. la durata massima del PdCC è fissata, al fine dell'esecuzione delle opere urbanizzative, in anni **10** a decorrere dalla data di trascrizione della relativa Convenzione.

**3.b** - La realizzazione del Progetto Edilizio autorizzato con il PdCC, in applicazione dell'art. 15 del DPR 380/2001 resta fissata in anni **tre** a decorrere dalla data di inizio lavori che dovrà avvenire entro un anno dalla data del rilascio il PdCC. Il mancato rispetto delle suddette scadenze determinerà la decadenza del titolo edilizio.

**3.c** - Resta ammessa, qualora richiesta e perfettamente individuata negli elaborati a corredo dell'istanza del rilascio del PdCC, l'esecuzione per stralci funzionali per come individuato dal successivo articolo 4; pertanto in tal caso il Soggetto Attuatore dovrà, sempre e comunque, garantire per ogni stralcio funzionale, la perfetta realizzazione delle opere urbanizzative a servizio di ciascuno stralcio funzionale. In caso di mancata realizzazione delle opere urbanizzative non sarà ammesso il rilascio del Certificato di Agibilità, relativo all'edificio interessato, in qualunque forma richiesto.

**3.d** - Restano ammesse le proroghe dei termini suddetti, qualora ricorrano le condizioni di legge per la loro concessione.

**3.e** - Nel caso di decadenza dei termini suddetti e/o del mancato rispetto anche di uno soltanto degli impegni assunti con la presente Convenzione da parte del Soggetto Attuatore, tutte le opere realizzate e/o in corso di realizzazione saranno, *ope legis*, dichiarate abusive per ogni conseguente effetto.

### **Art. 4 - Esecuzione per stralci funzionali**

**4.a** - Nel caso in cui l'intervento proposto dal Soggetto Attuatore si articoli in una pluralità di interventi edificatori, resta ammessa la possibilità di una loro esecuzione per stralci funzionali che dovranno essere perfettamente individuati già nella fase di presentazione del Progetto Preliminare, cui si darà attuazione con successivi progetti esecutivi per ciascuno degli stralci previsti.

**4.b** - Per ciascuno dei suddetti stralci dovrà essere indicato il tempo necessario alla sua esecuzione e la data del presunto inizio dei lavori anche per tempi successivi.

**4.c** - Ogni stralcio funzionale dovrà, sempre e comunque, garantire i servizi necessari al singolo immobile realizzato in termini di dotazioni urbanizzative.

**4.d** - Si specifica che in assenza del completamento anche di una sola delle opere urbanizzative necessarie, non sarà possibile ottenere il Certificato di Agibilità relativo al fabbricato ultimato.

## **Art. 5 - Area oggetto di intervento**

**5.a** - L'area oggetto dell'intervento resta perfettamente individuata dai seguenti elaborati grafici:

- a) stralcio della CTR in scala 1: 5000;
- b) planimetria catastale estesa ad un raggio di 500 ml dal punto di intervento;
- c) rilievo plano altimetrico strumentale con: apposizione di riferimenti significativi sul terreno interessato, posizionamento dei fabbricati fronte stanti i confini perimetrali del lotto con la loro altezza e le principali caratteristiche tipologiche, individuazione della viabilità di accesso al lotto e delle vie di grande comunicazioni (se esistenti in prossimità del terreno interessato), profili e livellette stradali, localizzazione dei pozzetti e dei punti significativi dei sottoservizi esistenti in prossimità del terreno interessato, individuazione dei parcheggi pubblici e delle aree a verde di prossimità, localizzazione delle alberature significative, etc.;
- d) vista aerea di un significativo intorno dell'area interessata;
- e) localizzazione dell'area interessata nell'Ambito Urbanistico definito dal PSC con sovrapposizione dei suoi confini catastali.

## **Art. 6 - Tutele e vincoli dell'area oggetto di intervento - bonifiche ambientali**

**6.a** - Il Soggetto Attuatore si impegna, prima dell'inizio dei lavori, a effettuare un'indagine ambientale preliminare del sito, ai sensi del D.Lgs. 152/2006, al fine di individuare, nelle aree sede di una precedente attività, i centri di pericolo del sito, le zone di deposito, di accumulo di sostanze e materiali potenzialmente pericolosi o, comunque, inquinanti per il suolo e le acque di falda.

**6.b** - Nel caso non si accertino passività ambientali (contaminazioni nel suolo e nelle acque), il Soggetto Attuatore dovrà predisporre apposita asseverazione, nelle forme di legge, in merito.

**6.c** - In caso di contaminazione, il Soggetto Attuatore si impegna a procedere alla messa in sicurezza d'emergenza dell'area, allo smaltimento dei materiali rinvenuti secondo quanto previsto dalla vigente normativa e, al termine degli eventuali lavori di demolizione, alla successiva predisposizione e presentazione del Piano di Caratterizzazione del sito e dell'eventuale Documento di Analisi del Rischio, redatto ai sensi del D.Lgs. 152/2006, dando corso alle eventuali operazioni di bonifica necessarie.

**6.d** - In caso di demolizione, il Soggetto Attuatore si impegna a completare l'indagine preliminare sulle aree non indagate e, nell'eventuale presenza di contaminazione, a procedere secondo quanto previsto dal precedente comma.

**6.e** - Il Soggetto Attuatore si impegna, inoltre, a trattare i materiali derivanti dalla demolizione degli edifici esistenti nonché a gestire i materiali derivanti dall'attività di scavo e gli eventuali manufatti in amianto presenti nell'area, secondo le disposizioni vigenti in materia, dando successiva comunicazione agli uffici competenti dell'avvenuto smaltimento e/o recupero dei materiali stessi.

## **Art. 7 - Superfici e volumi da realizzare**

**7.a** - Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare l'immobile/gli immobili per i/il quale/li ha ottenuto il PdCC in conformità al progetto approvato, con particolare riferimento alla seguente superficie complessiva (SC) ed al relativo volume:

$$SC = mq ..... - Volume totale mc .....$$

**7.b** - Ogni eventuale variazione delle suddette quantità comporterà la formazione di un'apposita variante progettuale preventiva, che, se ammissibile, determinerà la decadenza della presente Convenzione e la necessità della stipula di una nuova Convenzione, con tutti gli oneri accessori connessi a carico del Soggetto Attuatore, che tenga conto delle variazioni quantitative intervenute con la variante approvata.

**7.c** - La eventuale variante potrà essere autorizzata solo e soltanto a mezzo di nuovo PdCC anche se le opere variate potrebbero rientrare nella fattispecie di altro titolo edilizio.

## **Art. 8 - Verifica dei servizi primari esistenti (compreso verde attrezzato e parcheggi)**

**8.a** - Il Soggetto Attuatore dovrà procedere, di concerto con l'Ufficio Tecnico Comunale preposto, alla verifica dei servizi primari esistenti, il cui stato dovrà risultare da apposito verbale di constatazione, redatto in contraddittorio con il rappresentante del medesimo Ufficio Comunale.

**8.b** - In detto verbale dovrà essere data esplicita menzione della presenza, in prossimità dell'area di intervento, di aree pubbliche con destinazione a parcheggio e/o verde attrezzato e del relativo stato d'uso.

**8.c** - Nel caso in cui fossero presenti dette aree ma il loro stato manutentivo non ne consentisse un'agevole utilizzazione, il Soggetto Attuatore dovrà farsi carico del loro ripristino con oneri a suo carico da computarsi da quelli per le urbanizzazioni primarie, quantificati sulla scorta di apposito computo metrico e progetto esecutivo.

## **Art. 9 - Progettazione e Realizzazione dei servizi primari necessari**

**9.a** - Il Soggetto Attuatore dovrà predisporre adeguati progetti esecutivi, per come definiti in materia di opere pubbliche, per la realizzazione di tutte le opere urbanizzative da cedere al Comune.

**9.b** - Detta progettazione, elaborata da un tecnico abilitato, dovrà definire i relativi costi per ciascuna delle opere da realizzare, in applicazione del vigente Prezziario Regionale delle Opere Pubbliche vigente al momento della predisposizione di detta progettazione.

**9.c** - L'esecuzione di dette opere dovrà avvenire con la Direzione dei Lavori di un tecnico abilitato nominato dal Soggetto Attuatore, i cui compensi, compresi quelli per la progettazione, restano a carico del medesimo Soggetto Attuatore.

**9.d** - Allo stesso modo restano a carico del Soggetto Attuatore tutti gli oneri comunque connessi all'esecuzione delle opere urbanizzative previste dalla presente Convenzione, nonché gli oneri contributivi e fiscali da essa derivanti.

## **Art. 10 - Opzione Distretto Autonomo**

**10.a** - Per gli interventi di PdCC da attuarsi negli Ambiti Urbanizzabili del PSC, Il Comune si riserva la possibilità, qualora ciò sia conveniente ed opportuno, di dare attuazione alla disposizione di cui al Comma 4 dell'art. 20 lett. B del Tomo IV del QTRP (Distretto Autonomo), attribuendo al Soggetto Attuatore la gestione perenne di tutte le opere urbanizzative a servizio del medesimo PdCC.

**10.b** - In tale ultimo caso si applicherà il suddetto Comma 4, che recita: *"I soggetti proponenti strumenti attuativi in ambiti urbanizzabili, in alternativa al pagamento degli oneri per il Titolo abilitativo, in misura pari all'aumento maggiorato per una percentuale pari al 50%, possono optare per la costituzione del regime di "Distretto Autonomo", ovvero provvedono alla realizzazione e gestione perenne dei servizi occorrenti e alla gestione dell'ambito così come edificato."*

## **Art. 11 - Garanzie esecuzione delle opere urbanizzative**

**11.a** - Il Soggetto attuatore garantisce l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 9 e di quanto altro previsto a suo esclusivo carico in attuazione della presente Convenzione, a tal fine presta, alla stipula della presente Convenzione, fidejussione (bancaria e/o assicurativa) per un importo corrispondente al 100% dell'importo complessivo delle opere urbanizzative suddette e degli altri eventuali oneri comunque a suo carico.

**11.b** - La suddetta Garanzia fidejussoria ha causali diverse in quanto viene prestata:

- per un importo pari ad € ..... per gli oneri di urbanizzazione;
- per un importo pari ad € ..... quale importo dovuto per la cessione delle aree per l'urbanizzazione secondaria e/o per la loro monetizzazione.

**11.c** - Il Soggetto Attuatore può richiedere la riduzione degli importi garantiti in relazione allo stato di avanzamento dei lavori la cui accettazione dovrà risultare da apposito verbale di constatazione in contraddittorio con il Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale. Tale riduzione non può essere superiore all'80% fino al collaudo delle opere e fino all'agibilità per gli interventi edilizi realizzati.

**11.d** - In caso di violazione degli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore, il Comune escute le garanzie prestate "a prima richiesta", con esclusione della preventiva escussione del debitore principale, previa diffida all'esatto adempimento. Decorso il termine assegnato per l'adempimento, il Comune effettua la rivalsa diretta nei confronti dei fidejussori che hanno rilasciato le garanzie, i quali, in deroga all'art. 1945 Codice Civile, non possono opporre alcuna eccezione che potrebbe opporre il Soggetto Attuatore ed inoltre non possono avvalersi delle eccezioni di cui all'art. 1957 Codice Civile. In caso di inutile decorso del termine assegnato per l'adempimento, il Comune procede a recupero coattivo delle somme, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

**11.e** - Il Soggetto Attuatore dovrà sollevare il Comune, anche a mezzo di idonea polizza assicurativa, da eventuali responsabilità rispetto a danni che dovessero essere causati a soggetti terzi nel corso dell'esecuzione dei lavori relativi alle opere urbanizzative.

**11.f** - Allo stesso modo il Soggetto Attuatore dovrà fornire al Comune polizza decennale postuma, a beneficio del medesimo Comune, a copertura del rischio di eventuali difetti di costruzione delle opere urbanizzative realizzate che dovessero limitarne il loro uso e/o godimento.

## **Art. 12 - Trasferimento degli obblighi convenzionali**

**12.a** - Tutti gli obblighi previsti dalla presente Convenzione sono assunti dal Soggetto Attuatore per sé ed i suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

**12.b** - In caso di alienazione totale o parziale delle aree interessate dalla presente Convenzione, tutte le obbligazioni assunte dal Soggetto Attuatore si intendono trasferite in capo al soggetto acquirente (o soggetto subentrante a qualsiasi titolo). Resta inteso che il Soggetto Attuatore rimane comunque solidalmente obbligato nei confronti del Comune per l'esatto e completo adempimento delle obbligazioni medesime, fino a quando il nuovo soggetto avente titolo non avrà a sua volta presentato, a suo nome, le garanzie previste.

**12.c** - Negli atti contrattuali di cessione/trasferimento deve essere inserita apposita clausola con cui si convenga espressamente il trasferimento e l'assunzione anche in capo agli aventi causa delle obbligazioni tutte derivanti dalla presente Convenzione. Il Soggetto Attuatore è tenuto a dare dettagliata comunicazione a mezzo PEC e/o Raccomandata A/R al Comune entro 15 giorni dalla alienazione delle aree.

**12.d** - Il Soggetto Attuatore si impegna, altresì, nel caso di alienazione, a volturare tempestivamente il PdCC al nuovo soggetto che pertanto diverrà responsabile diretto di tutte le obbligazioni originarie.

**12.e** - Il Soggetto Attuatore, o suo avente causa, al fine di garantire il regolare adempimento degli obblighi assunti con la presente Convenzione, si impegna sin d'ora ad inserire tali pattuizioni negli eventuali futuri atti di compravendita delle singole unità immobiliari.

## **Art. 13 - Collaudo dei servizi primari realizzati**

**13.a** - Ad ultimazione dei lavori delle opere urbanizzative primarie debitamente certificata dal Direttore dei Lavori e comunicata al Comune, il Soggetto Attuatore dovrà rendere disponibile al Comune stesso tutta la documentazione necessaria per la formazione del Collaudo tecnico amministrativo di tutte le opere realizzate.

**13.b** - In particolare dovranno essere forniti:

- i rilievi delle opere realizzate opportunamente confrontate con i progetti delle stesse per come originariamente approvati;
- le caratteristiche tecniche dei materiali impiegati con le opportune certificazioni di qualità ed idoneità rilasciate da apposito laboratorio di prova sui materiali, con particolare riguardo ai calcestruzzi, ai ferri di armatura ed agli asfalti;
- le caratteristiche tecniche delle apparecchiature poste in opera (chiavi di arresto, saracinesche, pompe di sollevamento, pozzetti di manovra, pezzi speciali, materiale elettrico, etc.);

- un'attestazione, asseverata nelle forme di legge, a firma del Direttore dei Lavori di conformità delle opere realizzate e di idoneità del materiale impiegato per la realizzazione delle opere urbanizzative medesime.

**13.c** - Il Comune provvederà nei 30 giorni successivi alla comunicazione di cui al punto 13.a. a nominare un Collaudatore che provvederà a svolgere le operazioni di sua competenza nei successivi 60 giorni dalla sua nomina. Le spese, comunque connesse, al collaudo restano a totale carico del Soggetto Attuatore.

**13.d** - In caso di Collaudo favorevole, previa la formazione di apposito verbale da predisporre in contraddittorio con il Soggetto Attuatore, il Direttore dei Lavori ed un rappresentante del Comune, lo stesso Comune prenderà in carico le opere suddette sgravando il Soggetto Attuatore dagli obblighi di manutenzione e sorveglianza delle opere consegnate sino a quel momento a suo carico.

**13.e** - In caso dovessero emergere, durante le operazioni di Collaudo, un'esecuzione non conforme delle opere e/o una mancata loro realizzazione a regola d'arte, il Collaudatore assegnerà al Soggetto Attuatore un tempo utile al fine di rimuovere i vizi riscontrati, al termine del quale si provvederà a nuova visita ispettiva di verifica che si potrà concludere o con l'emissione del Certificato di Collaudo o con la constatazione del mancato rispetto dei termini contrattuali con conseguente escussione delle garanzie rilasciate dal Soggetto Attuatore.

**13.f** - Il Comune si riserva la facoltà di agire nei confronti del Soggetto Attuatore per il risarcimento dei danni che dovessero derivare, a qualsiasi titolo, dalla mancata consegna delle opere a causa della esecuzione non conforme delle opere medesime.

**13.g** - Nel caso di articolazione dell'intervento per stralci funzionali il Comune procede al Collaudo delle opere di urbanizzazione/attrezzature previste e realizzate in ogni stralcio secondo le modalità descritte nel presente articolo.

#### **Art. 14 - Cessione delle aree: frazionamento ed accatastamento**

**14.a** - Ad avvenuto Collaudo delle opere urbanizzative primarie realizzate, il Soggetto Attuatore provvederà a trasferire al Comune le stesse opere nonché le aree su cui insistono, unitamente alle aree reperite al fine del soddisfacimento dello standard di Piano, se non monetizzate per come stabilito al successivo art. 15.

**14.b** - Dette aree da cedere dovranno essere esattamente individuate dal Soggetto Attuatore a mezzo di rilievo strumentale plano altimetrico ed opportunamente picchettate sul terreno. Ad accettazione avvenuta da parte del Comune, sempre il medesimo Soggetto Attuatore provvederà al frazionamento delle stesse ed alla loro intestazione a favore del Comune.

**14.c** - Quanto previsto ai punti precedenti del presente articolo, sarà a totale carico del Soggetto Attuatore sia per quanto attiene i costi del tecnico incaricato che i costi relativi al medesimo frazionamento.

## **Art. 15 - Monetizzazione degli oneri di Convenzione**

**15.a** - Il Soggetto Attuatore ha provveduto alla monetizzazione di un superficie pari a mq ..... necessaria al fine di far fronte al reperimento degli standard per servizi secondari per come definito al punto 2.c. dell'art. 2 della presente Convenzione.

**15.b** - L'importo relativo alla suddetta monetizzazione è stato calcolato in € ..... (euro.....) così come stabilito nella Delibera del Consiglio Comunale n° ... del .....

**15.c** - L'importo relativo alla monetizzazione di eventuali stralci successivi è stimato in € ..... da aggiornare al momento della sua corresponsione in base alla variazione degli indici ISTAT dei prezzi al consumo.

**15.d** - L'introito connesso alla monetizzazione derivante dall'attuazione della presente Convenzione viene prioritariamente destinato alla riqualificazione/adeguamento dei servizi secondari prossimi all'area di intervento.

## **Art. 16 - Trascrizione**

**16.a** - In applicazione dell'art. 28 della Legge 1150/1942, il Soggetto Attuatore autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del competente Funzionario dell'Agenzia del Territorio di Cosenza da ogni responsabilità al riguardo.

**16.b** - Tutte le spese e tasse inerenti e conseguenti alla presente Convenzione sono a carico del Soggetto Attuatore.

## **Art. 17 - Ulteriori obblighi del Soggetto Attuatore**

**17.a** - Il Soggetto Attuatore assume, esplicitamente, l'obbligo di inserire nei singoli contratti di vendita delle diverse unità immobiliari e comunque in ogni cessione a qualsiasi titolo delle aree interessate dalla presente Convenzione, il richiamo agli specifici impegni assunti con la medesima Convenzione.

**17.b** - Il Comune, in ragione della complessità e/o ampiezza dell'intervento proposto, si riserva la facoltà di assoggettare il Soggetto Attuatore ad una penale pecuniaria nel caso di palese ritardo rispetto alla tempistica individuata nel Cronoprogramma dei Lavori presentato, previa diffida ad adempiere. Detta penale resta definita nello 0,03 % dell'importo complessivo delle opere urbanizzative da realizzare in applicazione della presente Convenzione, per ogni giorno di ritardo. Nel caso in cui l'inadempimento degli obblighi convenzionali dovesse protrarsi per n. 90 giorni consecutivi, il Comune può risolvere gli accordi definiti dalla presente Convenzione introitando le relative fidejussioni e con riserva di escutere i maggiori danni accertati.

## **Art. 18 - Manutenzione delle aree e delle opere sino alla consegna**

**18.a** - La manutenzione, la pulizia e la conservazione delle aree e delle opere realizzate (compresa l'eventuale raccolta dei rifiuti), restano a carico del/i soggetto/i attuatore/i fino all'avvenuta consegna al Comune.



**18.b** - L'onere della manutenzione e della conservazione delle aree e delle opere è trasferito al Comune anche nel caso di cessione a seguito di collaudo, limitatamente alla parte collaudata e ceduta e nel caso di presa in consegna parziale.

**18.c** - Fanno eccezione alla disciplina di cui ai commi precedenti gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dal/i soggetto/i attuatore/i o dai loro aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati; tali interventi di riparazione, ripristino, sostituzione o manutenzione devono essere effettuati tempestivamente dal/i soggetto/i attuatore/i; ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia fidejussoria.

**18.d** - Fino all'avvenuta cessione di cui al comma 17.a dell'articolo precedente, il/i soggetto/i attuatore/i deve/devono curare l'uso delle opere realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisorie e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione. Fino alla cessione resta in capo al/i soggetto/i attuatore/i ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione.

**18.e** - (comma da inserire qualora per alcune delle opere di urbanizzazione gli oneri di manutenzione siano posti a carico del/i soggetto/i attuatore/i in via permanente – **Distretto Autonomo**) In deroga a quanto previsto ai commi 18.a e 18.b, gli oneri ivi previsti, con riferimento alle aree e alle opere di urbanizzazione di cui all'articolo 9 della presente Convenzione), e più precisamente:

a) \_\_\_\_\_;

b) \_\_\_\_\_.

restano a carico del/i soggetto/i attuatore/i o dei loro aventi causa a qualsiasi titolo, in via permanente anche dopo il collaudo e la consegna.

## **Art. 19 - Foro delle Controversie**

**19.a** - Per tutte le controversie che dovessero insorgere relativamente al rispetto delle clausole e condizioni della presente Convenzione e che non si siano potute definire in via amministrativa, l'autorità giudiziaria competente è il Foro di Paola.

Spett.le

COMUNE DI SCALEA

**Fidejussione n. ....**

Premesso

- 1) visto il P.d.C. Convenzionato approvato con Delibera di C.C. n°.....del.....relativo a \_\_\_\_\_ nella zona \_\_\_\_\_
- 2) che il sig. ....in qualità di legale rappresentante della società ..... e/o in proprio si assume l'onere, nei confronti del Comune di Scalea di eseguire le opere previste nel P.d.C. Convenzionato approvato in data \_\_\_\_\_ come da convenzione da stipularsi fra le parti;
- 3) che la convenzione citata per la esecuzione delle opere, prevede la costituzione di una garanzia fidejussoria a favore del Comune di Scalea per un importo complessivo di Euro \_\_\_\_\_ = ( \_\_\_\_\_ )

Tutto ciò premesso

la sottoscritta Banca / Compagnia assicurativa debitamente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni ai sensi di legge....., con sede legale in....., Via ....., n°....., a mezzo del sottoscritto Signor.....nato a ....., nella sua qualità di funzionario, autorizzato con procura conferitagli con atto.....in data ....., si costituisce fidejussore a favore del Comune di Scalea fino alla concorrenza massima di Euro....., a garanzia della esatta e piena esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, manutenzione delle opere e dei lavori medesimi, nonché a garanzia degli impegni assunti con la sottoscrizione della convenzione e degli obblighi che da essa derivano, per l'attuazione di tutte le opere di urbanizzazione previste nel P.d.C. Convenzionato, ivi comprese quelle aggiuntive, interessante un'area sita in Scalea, località .....

Pertanto la banca / Compagnia assicurativa ..... si obbliga, senza riserva alcuna e a Vostra prima semplice richiesta scritta a mezzo raccomandata A/R a pagarVi entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta stessa, tutte le somme che indicherete come dovute dalla Società "....." e/o Soggetto Attuatore per il titolo di cui sopra, fino al limite sopra indicato, ogni eccezione rimossa e nonostante eventuali opposizioni da parte della stessa, e/o controversie pendenti sulla sussistenza e/o esigibilità del Vostro credito, con espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'articolo 1944, 2° comma, del Codice Civile e all'eccezione di cui all'art. 1957, 2° comma, del Codice Civile.

Il mancato pagamento del premio / commissione non può essere opposto al Comune e, quindi, non priverà di efficacia la garanzia.

Resta inteso che la presente fidejussione sarà valida e duratura fino ad espressa dichiarazione liberatoria del Comune di Scalea e restituzione del presente atto in originale.

Per qualsiasi eventuale controversia che dovesse sorgere in dipendenza del presente impegno, sarà competente a giudicare esclusivamente il Foro di Paola.

FIRMA