

CITTA' DI SORRENTO
PROVINCIA DI NAPOLI

ATTO DI CONVENZIONE

L'anno duemilaquindici, addì (.....) del mese di alle ore, nella residenza comunale, presso l'Ufficio di Segreteria, avanti a me, Segretario Comunale del Comune di Sorrento, Dott.ssa Elena Inserra, autorizzato a rogare, nell'interesse del Comune, gli atti in forma pubblica amministrativa, non assistito da testimoni per espressa rinuncia concordemente fatta dai comparenti aventi i requisiti di legge e con il mio consenso, sono presenti:

Il Sig. _____, nato a _____ il _____, non in proprio ma nella qualità di _____ del Comune di Sorrento, nella cui sede è domiciliato per la carica e nel cui nome, interesse e conto stipula il presente atto ai sensi e per gli effetti dell'art. 107 comma 3 del D. Lgs. n. 267 del 18.08.2000, nonché in virtù del _____ (Codice Fiscale del Comune);

Il Sig Nicola Esposito, nato a Sant'Agnello (Na) il 10 maggio 1957, C.F. SPSNCL57E10I208B, nella qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e Legale Rappresentante della "Cooperativa Edilizia Penisola Sorrentina (C.E.P.S.) S.p.A." con sede in Sorrento (Na) alla via Bernardino Rota n. 5 con numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Napoli e C.F.: 03293500637, iscritta al R.E.A. di Napoli al n. 329374, proprietaria del suolo in Sorrento alla località Atigliana di estensione pari a complessivi mq 11.252 identificati al Catasto Terreni al foglio 5 particelle 3094, 927, 928, 3098, 3096, 936, 3103, 3100, in seguito chiamato Soggetto Attuatore *legittimato a sottoscrivere il presente atto in forza della Delibera del C.d A. o dell'assemblea n. ___ del _____*

della cui identità personale e capacità giuridica io Segretario Comunale sono personalmente certo;

PREMESSO

Che il Comune di Sorrento, aderendo alla proposta da parte della **Cooperativa Edilizia Penisola Sorrentina "C.E.P.S." S.p.A.** (ex "Consorzio Cooperative Edilizie Penisola Sorrentina soc. coop. a.r.l.") ha aderito ad individuare un ambito di trasformazione urbana in esecuzione all'art. 7 comma 2 della L.R. 19/2009 e successive modifiche ed integrazioni provvedendo con delibera di Giunta n. 38 del 16/2/2015 ad adottare il relativo Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) dichiarando nel contempo anche la pubblica utilità per i piccoli tratti viari necessari ad accedere all'ambito in questione.

Che per quanto attiene tutti gli aspetti succedutisi si rimanda al succitato deliberato nel quale sono cadenzati i vari *steps* qui dati totalmente ripetuti e trascritti.

Che nello specifico si ribadisce che come già stabilito con nota prot. 44958 del 27/10/2014 la Cooperativa Edilizia Penisola Sorrentina "C.E.P.S." S.p.A. si è impegnata – a fronte della positiva evasione della pratica edilizia - a farsi carico di quanto segue:

- 1) Prevedere forme di garanzia per il "*carattere di edilizia sociale*" dell'iniziativa a farsi;

- 2) Provvedere a proprio carico e spese della progettazione esecutiva delle opere urbanizzazioni proposte nonché alla successiva completa realizzazione, anche se le stesse dovessero eccedere il 50% degli oneri di competenza, impegnandosi a versare all'Ente il restante ed in ogni caso almeno il 50% degli oneri dovuti.
- 3) Della rinuncia incondizionata al contenzioso instaurato per dichiarate lesioni private operate - a loro dire - dal Comune di Sorrento, relativamente alla costruzione del palazzetto dello Sport in località Atigliana nonché ad ogni ulteriore successiva pretesa.

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

Tutto quanto premesso costituisce parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Art. 1 – La presente si intende effettivamente efficace solo dopo che si sia pervenuti all'approvazione del P.U.A. (Piano Urbanistico Attuativo) di cui al deliberato di Giunta Comunale n. 38 del 16/2/2015 nella sua conformazione adottata.

Art. 2 - Le Aree interessate dal progetto di insediamento ai sensi dell'art. 7 della Legge Regionale della Campania n. 19/2009 e s.m. ed i., risultano:

n. particella	estensione nell'ambito di riqualificazione	estensione di fuori ambito	
3094	2071	56	2127
927	382		
928	82		
3098	1803		
3096	4479		
936	86		
3103	1632		
3100	661		
	11196		

- Superficie complessiva ricadente nella Zona C del PUC di mq. 11.196
 - Superficie lorda max di solaio residenziale edificabile = mq 4.478
 - Sup. lorda residenziale complessiva = mq 4.428
 - Nr. appartamenti 48
 - Insediamento n. abitanti 180
- Che il totale delle aree destinate a standards che la CEPS S.p.a cederà al Comune risultano superiori alla dotazione minima inderogabile; e precisamente:

superfici per istruzione	mq	810	a)
superfici per attrezzature di interesse comune	mq	360	b)
superfici per spazi pubblici attrezzati	mq	3240	c)
superfici per parcheggi	mq	450	d)
superfici per parcheggi aggiuntivi	mq	893,81	d)
superfici per viabilità	mq	365,18	e)
ulteriore superficie a verde	mq	902,46	c1)
superfici da destinare ad edilizia residenziale sociale e pertanto esclusa dal computo delle quantità minime inderogabili degli standards	mq	390	a1)
	mq	7411,45	

- Che la viabilità di progetto interessa anche un piccolo tratto ricadente in "zona C" ma non di proprietà della CEPS S.p.a. (particella n.932 foglio 5 per mq 14 e particella 935 per 172 mq) ed un ulteriore piccolo tratto già destinato a viabilità dal vigente PUC (particella n.2495 del foglio 5 per mq 276 e particella n. 1554 del foglio 5 per mq 93) aree sulle quali con delibera di G.M. 38/2015 ne è stata dichiarata la Pubblica utilità

Foglio	particella	Ditta	Area da espropriare		parz/tot
5	932	Fiorentino Massimo nato in Grecia il 23/11/1952	14	mq	totale
5	935	Fiorentino Massimo nato in Grecia il 23/11/1952	178	mq	parziale
5	2495	Ioviero Salvatore nato a Sorrento il 28/7/1909	257	mq	parziale
5	1554	Casa Antonino nato a Massalubrense il 27/2/1950	93	mq	parziale

oggetto peraltro anche di opere di urbanizzazione, che la CEPS S.p.a. si impegna realizzare, estendendo preventivamente la progettazione esecutiva anche a questi tratti.

Art. 3 Attuazione del progetto

Il Sig. Nicola Esposito, nella qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e Legale Rappresentante della "Cooperativa Edilizia Penisola Sorrentina (C.E.P.S.) S.p.A.", fornisce con la sottoscrizione della presente al Comune di Sorrento la più ampia ed illimitata garanzia per la disponibilità delle aree suindicate e si impegna a dare esecuzione al progetto di cui alla premessa, ivi incluse tutte le opere di urbanizzazione, i cui elaborati fanno parte integrante e sostanziale del presente, anche se materialmente non allegati, assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti fin qui, nonché

per gli aventi causa a qualsiasi titolo.

Al fine di garantire l'assoluto carattere sociale dell'intervento, presupposto fondante sul quale è stato consentito l'applicazione del disposto normativo di cui all'art. 7 della L. R. 19/09 e s.m.i., *l'intervento costituirà necessariamente un intervento di edilizia sociale residenziale finalizzata ad incrementare l'offerta abitativa per giovani coppie, famiglie in difficoltà o con forte disagio abitativo, emigrati nati e che lavorano a Sorrento.* Pertanto gli affidatari, i cui elenchi dovranno acquisire il preventivo nulla-osta da parte del Comune, dovranno avere oltre tutti i requisiti di legge previsti dalla legislazione vigente per l'Edilizia Residenziale Sociale, anche i suddetti ulteriori requisiti:

- a. Di essere in precarie situazioni abitative, mediante esibizione di perizia giurata redatta da parte di tecnico abilitato;
- b. Di non essere in possesso né il richiedente né altro membro del suo stato di famiglia di altro immobile – su tutto il territorio nazionale - in qualità di proprietario e/o usufruttuario
- c. Di possedere la residenza a Sorrento da almeno 10 anni dalla data di sottoscrizione della presente convenzione o di essere nato a Sorrento;

Art. 4 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria - Cessione di aree

Il Soggetto Attuatore si obbliga per sé, e aventi causa, a cedere in proprietà a titolo gratuito al Comune di Sorrento la superficie complessiva di mq 7.411,45, di cui in premessa riportate ed evidenziate con le lettere a), a1), b), c), d), e), c1) nella tavola n. 1F.c (prot. 8120 del 16/2/2015) necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, nel rispetto di quanto stabilito dal comma 2. dell'art. 7 della L.R. n. 19/2009 e s.m.i, dal D.M. n.1444/1968 e dall'art. 11 del Titolo III° del P.U.T., di cui in precedenza.

Art. 5 Opere di urbanizzazione primaria - ESECUZIONE

Il Soggetto Attuatore si obbliga all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria riportate nelle tavole nn. 1F.c, 2F.c, 3F.c, 4F.c, 5F.c e 6F.c estendendo la redazione della progettazione esecutiva e della successiva realizzazione, sempre a propria cura e spese anche alle particelle di cui al foglio 5 n. 932, n.935, n.2495, n.1554 , oggetto d'intervento di dichiarazione di pubblica utilità per la realizzazione delle strade di accesso all'ambito in questione. Il soggetto Attuatore si impegna ad eseguire gli interventi di urbanizzazione contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento edilizio-abitativo (art. 12 comma 2 DPR 380/2001)

Art. 6 Garanzie - ONERI

A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi col presente assunti dal soggetto Attuatore, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, contestualmente alla firma di questo atto, allegano polizza fideiussoria pari all'importo delle stesse desunto dal computo metrico estimativo riportato nella tavola n. 5F.c. La polizza avrà effetto solo e soltanto se il Comune di Sorrento rilascerà il Permesso a Costruire del progetto di cui alla premessa.

Art. 7 Rapporti con Aziende ed Erogatori di Servizi

Sarà cura del Comune di Sorrento l'acquisizione dei pareri delle autorità competenti, degli Enti e delle Aziende preposte all'erogazione dei pubblici servizi, per l'esecuzione delle opere di pertinenza inerenti urbanizzazione e viabilità nonché per l'allacciamento ai pubblici servizi. Gli eventuali oneri invece saranno ad esclusivo carico della Società Cooperativa Edilizia Penisola Sorrentina (C.E.P.S.) S.p.A.”,

Art. 8 Obblighi

Sarà a carico del Soggetto Attuatore la redazione dei Progetti Esecutivi, la Sicurezza e la Direzione dei Lavori delle opere di urbanizzazione le cui opere non potranno avere inizio se non si è provveduto al rilascio del relativo permesso a costruire. Ad ultimazione delle opere sarà redatto apposito atto di collaudo amministrativo, da parte di tecnico abilitato, scelto dall'Ente con oneri a carico della Soggetto Attuatore.

Solo all'esito positivo del collaudo, le opere verranno definitivamente trasferite all'Ente comunale e potranno essere prese in carico dall'Ente Comunale per la relativa manutenzione ordinaria e straordinaria. Solo subordinatamente a tale atto potrà essere iniziata la definitiva assegnazione delle unità immobiliari agli interessati e rilasciato - qualora ne ricorrano i presupposti tecnico/amministrativi – il certificato di agibilità dei singoli fabbricati.

Art. 9 Corresponsione degli Oneri e Scomputo

Gli oneri di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/01, saranno calcolati al momento del rilascio del permesso a costruire.

Il soggetto Attuatore si impegna a realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione necessarie alla completa realizzazione dell'intervento, anche se le stesse eccedono il 50% degli oneri di competenza, impegnandosi a versare all'Ente il restante ed in ogni caso almeno il 50% degli oneri dovuti.

L'importo residuo prevedrà un primo acconto tale da ristorare i proprietari delle aree oggetto di esproprio, mentre l'importo restante sarà corrisposto in 5 rate semestrali di uguale importo ed in ogni caso saldate entro sessanta giorni dall'ultimazione dei lavori di realizzazione degli immobili.

Art. 10 Rinunce

Il Soggetto Attuatore rinuncia fin d'ora incondizionatamente al contenzioso instaurato per dichiarate lesioni privatistiche operate - a suo dire - dal Comune di Sorrento, relativamente alla costruzione del palazzetto dello Sport in località Atigliana nonché ad ogni ulteriore successiva pretesa.

Art. 11 Trascrizione e spese contrattuali

Il presente atto verrà trascritto con ogni effetto di legge. A tal fine, le parti dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che può sorgere in dipendenza della presente convenzione, esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo. Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico del Soggetto Attuatore.

Art. 12 Esecutività della Convenzione

Il presente atto diverrà esecutivo soltanto dopo l'avvenuta trascrizione presso l'Agenzia del Territorio e la registrazione nei modi stabiliti dalla Legge per gli atti pubblici.
