Repertorio n..... Raccolta n. .....

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

Relativa all'attuazione dell'intervento inserito nel PRUSST del Comune di Palermo - Intervento n. "059: "Realizzazione di un centro per il restauro conservativo del patrimonio artistico del territorio" proposto dalla Ditta [redacted]

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno ..... il giorno ....., il mese di .....

In Palermo, nei locali dell'Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale del Comune di Palermo, siti in Via Ausonia n. 69.

Innanzi a me, ...

Notaio in .....

Iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di....., senza l'assistenza dei testimoni, ai quali i comparenti infrascritti, d'accordo fra loro e con il mio consenso, rinunziano avendo i prescritti requisiti di legge.

Sono presenti:

- Il Signor [redacted] nato a Palermo il [redacted] residente in Palermo [redacted] il quale interviene ed agisce nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante dell'Impresa [redacted] con sede legale in Palermo, [redacted] capitale sociale €. ....., iscritta alla C.C.I.A.A. di Palermo con numero REA ....., codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Palermo: [redacted]

- il Dirigente pro tempore dell'Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale ..... domiciliato per la qualità infra spiegata in via Ausonia, n. 69, in rappresentanza del Comune di Palermo (codice fiscale

80016350821), ai sensi del "Regolamento per la disciplina dei Contratti", D.C.C. 98/96 e successive modifiche e integrazioni.

Detti comparenti, della cui identità personale, io notaio sono certo, in virtù del presente atto in primo luogo

PREMETTONO

- che con decreto ministeriale 8 ottobre 1998, n.1169, "Promozione di programmi in ambito urbano denominati Programmi di riqualificazione urbana e di sviluppo sostenibile del territorio"(PRUSST), pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 27 novembre 1998, n.278, è stato approvato il bando allegato ed avviato il procedimento di elaborazione dei programmi;

- che in data 31 maggio 2002 è stato sottoscritto, presso il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, l'Accordo Quadro tra lo stesso Ministero, la Regione Siciliana, la CC.DD.PP., il Comune di Palermo ed il rappresentante dei proponenti privati che ha fissato come data ultima di scadenza per l'attuazione degli interventi, il 31 maggio 2013;

- che accertata la fuoriuscita dal Programma di diversi interventi privati, l'Amministrazione Comunale ha richiesto al Ministero di esprimersi in merito alla possibilità e alle modalità da seguire per il reperimento di nuove iniziative private;

- che in riscontro a tale richiesta il Ministero delle Infrastrutture e Trasporti, ha comunicato che *"le procedure per reperire nuovi interventi privati in sostituzione di quelli ritirati, sono stabilite dai singoli soggetti promotori, in conformità alla normativa vigente"*;

- che l'Amministrazione Comunale pertanto con delibera di Giunta Comunale n. 31 del 15-02-2006 ha deciso di reperire nuove iniziative per rilanciare il "Programma di riqualificazione urbana e di sviluppo sostenibile del territorio" (PRUSST) denominato

"Società, lavoro e Ambiente per lo sviluppo delle reti urbane", ripercorrendo le tappe del precedente avviso del 1999, fissando i termini di scadenza per la presentazione delle iniziative al 20/09/2006;

- che in seguito all'istruttoria degli Uffici è stata richiesta l'indizione di una riunione del Collegio di Vigilanza, al fine di concordare gli atti da porre in essere per la presentazione della proposta di delibera avente ad oggetto *"Selezione e localizzazione di nuove proposte presentate a seguito dell'avviso del 20/08/2006 per il reperimento di nuove iniziative"*;

- che in data 24/10/2012, l'Amministrazione Comunale, di concerto con il Collegio di Vigilanza, ha inoltrato la richiesta di proroga al Ministero, chiedendo contestualmente di avere assegnato un ulteriore quinquennio per la chiusura del Programma, rinviandone quindi la conclusione al 2018;

- che nella seduta del 07/03/2013, il Collegio di Vigilanza, esaminata la nota Ministeriale prot. n. 1796 del 11/02/2013, relativa alla richiesta di proroga di cinque anni avanzata dall'Amministrazione Comunale per il completamento del PRUSST, ha ritenuto indispensabile, per potere adempiere alle richieste del Ministero, che il Consiglio Comunale deliberasse in merito agli interventi del secondo avviso per la rimodulazione del PRUSST, in tempi utili e cioè non oltre il 10 aprile 2013, al fine di consentire la conclusione dell'iter con le determinazioni di competenza del Collegio entro il 31/05/2013;

- che la nuova proposta di delibera avente ad oggetto *"Selezione e localizzazione di nuove proposte presentate a seguito dell'avviso del 20/08/2006 per il reperimento di nuove iniziative"*, veniva trasmessa al Consiglio Comunale in data 08/01/2013;

- che in data 02/05/2013, con deliberazione n. 33, il Consiglio Comunale ha selezionato positivamente n. 47 interventi di iniziativa privata, sulla base delle

istruttorie d'Ufficio riportate nelle relative schede e tra i quali rientra l'intervento in oggetto;

- che nella riunione del 13/05/2013, il Collegio di Vigilanza è stato informato sugli atti formali di offerta pervenuti dai proponenti ed ha preso atto che la nuova rimodulazione del PRUSST della città di Palermo è coerente con gli obiettivi del PRUSST e con i relativi indicatori e che l'inserimento delle nuove proposte selezionate dal Consiglio Comunale mantiene le caratteristiche del Programma;

- che nella riunione del 29/05/2013, il Collegio di Vigilanza su richiesta del Ministero ha effettuato una disamina puntuale di ciascun nuovo intervento approvato dal C.C. con la delibera n. 33 del 02/05/2013 e ne ha verificato favorevolmente la compatibilità con la strumentazione urbanistica e la sostenibilità ambientale;

- che con decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 14/02/2014, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana – Serie generale n. 130 del 7 giugno 2014, sono state stabilite le disposizioni per il completamento dei programmi e per l'utilizzo dei fondi ministeriali residui e delle economie accertate alla data di scadenza dell'Accordo quadro;

- che è nelle competenze del Collegio di Vigilanza la verifica del rapporto investimenti pubblici/privati;

- che per potere adempiere a quanto richiesto dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ai fini della concessione di proroga e al fine di dare seguito a quanto già riportato nell'Avviso, è stata invitata la Ditta promotrice dell'intervento in oggetto a produrre la seguente documentazione:

- Atto formale di offerta, reso a firma autentica, con esplicita dichiarazione della durata della validità della stessa, l'accettazione di tutte le clausole e condizioni derivanti dall'introduzione dell'offerta nel PRUSST di Palermo,

nonché l'impegno a presentare con la dovuta tempestività tutti gli elaborati ed integrazioni documentali richiesti;

- dichiarazione sostitutiva, resa dal proprietario dell'area e dalla Ditta proponente, ai sensi dell'art. 46 del DPR 445/2000 di "non sussistenza cause di divieto, di decadenza o di sospensione indicate dall'art. 67 del D.lgs. 06/09/2011, n° 159 e s.m.i. (codice antimafia)";
- idonee referenze bancarie per le risorse finanziarie di cui ha dichiarato la disponibilità;
- garanzia fideiussoria, per un importo pari al 2% del valore totale dell'intervento privato e pubblico qualora previsto, emesso da Istituto bancario o Società assicuratrice abilitata a rilasciare fideiussioni per enti pubblici, con la clausola del tacito rinnovo, in ossequio al contenuto della dichiarazione di presa d'atto e d'indirizzo dal Protocollo d'Intesa tra Comune e Ministero dei Lavori Pubblici (art. 2 comma 2) e la "rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta dell'Ente garantito", da mantenere valida fino alla conclusione del programma.

- Che al fine di una azione coordinata e integrata tra i soggetti pubblici e privati al comune di Palermo è apparsa indispensabile la sottoscrizione di una convenzione con i soggetti privati interessati alla realizzazione del PRUSST di Palermo;

- Che l'Impresa [redacted] con sede legale in Palermo, [redacted] come sopra rappresentata, ha presentato un'istanza di partecipazione e una proposta di intervento al PRUSST;

- che la proposta di intervento, individuata con il n° 059 è stata ritenuta ammissibile, positivamente valutata e quindi accolta con delibera di Consiglio Comunale n° 33 del

2 maggio 2013;

- che il soggetto proponente Impresa [redacted] ha la proprietà dell'area interessata dall'intervento e che detta proprietà proviene dal seguente titolo agli atti dell'Ufficio Pianificazione:

- Atto di compravendita del 13/11/2006 in Notaio [redacted] Notaio in Carini di Palermo, [redacted]

- che il soggetto proponente Ditta [redacted] ha predisposto e presentato il progetto definitivo per la "Realizzazione di un centro per il restauro conservativo del patrimonio artistico del territorio" (intervento n. 059), con gli elaborati previsti dal vigente R.E.C.;

- che con delibera di Giunta Comunale n° 114 del 23/05/2003, sono state approvate le modalità per il calcolo dell'ammontare del Contributo Straordinario Minimo (CSM) in aggiunta a quello ordinario di cui all'art. 7 della Legge Regionale n. 16 del 10 agosto 2016, da applicare per il rilascio del Permesso di Costruire in variante agli strumenti urbanistici;

- che al fine di raccogliere i pareri di legge dagli uffici competenti l'Amministrazione Comunale ha promosso ai sensi dell'art.89 della L.R.S. n.6/2001 e L.R.S. n.2/2002 una Conferenza di Servizi, dandone pubblicità con deposito degli atti con le modalità di cui all'art.3 della legge 71/78 così come previsto dalle norme sopraccitate.

Alla Conferenza dei Servizi, indetta con Determinazione Sindacale n. 73/DS del 13/06/2016, convocata per la prima riunione in data 10/02/2017 presso l'Area della Pianificazione del Territorio in via Ausonia n. 69, hanno partecipato i delegati dei seguenti Enti ed Uffici:

- Assessorato Regionale Territorio e Ambiente - Dipartimento Regionale

dell'Urbanistica;

- Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali di Palermo - Sezione Archeologica;

- A.S.P. - U.O.C. SIAV - Igiene degli Ambienti di Vita;

- Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Palermo;

- Ufficio del Genio Civile;

- Area Tecnica della Riqualificazione Urbana e delle Infrastrutture - Ufficio Città Storica;

- Area Tecnica della Riqualificazione Urbana e delle Infrastrutture - Ufficio Edilizia Scolastica;

- Area Tecnica della Riqualificazione Urbana e delle Infrastrutture - Ufficio Edilizia Pubblica Cantiere Comunale e Autoparco;

- Settore Lavoro, Impresa e Sviluppo AA.PP. – Servizio SUAP,

senza giungere all'emissione di un parere definitivo.

Nelle riunioni della Conferenza dei Servizi del 18 luglio 2017 e del 15 settembre 2017, gli Enti ed Uffici intervenuti si sono espressi sull'intervento n. 059: "Realizzazione di un centro per il restauro conservativo del patrimonio artistico del territorio" proposto dalla Ditta [redacted] e sono stati acquisiti i seguenti pareri:

- Assessorato Regionale Territorio e Ambiente - Dipartimento Regionale dell'Urbanistica, parere favorevole.
- Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali di Palermo - Unità Operativa di Base Sezione per i Beni Paesaggistici e Demoetnoantropologici, parere favorevole a condizione che le coloriture dei prospetti vengano preventivamente concordate durante l'esecuzione dei lavori con funzionari della Soprintendenza;

- A.S.P. - U.O.C. SIAV - Igiene degli Ambienti di Vita, parere favorevole a condizione che l'indiana venga fognata e che sia realizzato un sistema di areazione che impedisca l'entrata delle acque meteoriche;
- Il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco in sede di riunione della Conferenza del 10 febbraio 2017 ha fatto presente che non necessita acquisire parere preventivo antincendio sul progetto di che trattasi, in quanto le attività di rilievo, ai fini antincendio, ricadono tutte in categoria A, ai sensi dell'Allegato I del DPR 151/2011, e che la Ditta è tenuta a presentare la SCIA ai sensi dell'art. 4 DPR 151/2011 (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) al completamento dei lavori e dimostrare che sono rispettate le condizioni di sicurezza richieste dalla normativa di riferimento;
- Ufficio del Genio Civile, parere favorevole ai sensi dell'art. 13 della Legge 64/74, con le prescrizioni contenute nel relativo studio geologico;
- Settore Lavoro, Impresa e Sviluppo AA.PP. – Servizio SUAP, parere favorevole.

- Che in data 28/09/2017 l'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente - Dipartimento Regionale dell'Urbanistica, ha trasmesso il parere positivo n. 28/S2.1 del 27/09/2017 senza prescrizioni, ma con il divieto di futuri frazionamenti e/o cambi di destinazione d'uso da riportare nel titolo abilitativo all'edificazione;

- che con nota dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente protocollo n. 20365 del 10/09/2015, è stato acquisito il Decreto Assessoriale n. 413 del 07/09/2015 di non assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art. 6, comma 3, del D.L.vo 152/06 e s.m.i dell'Unità di Staff 4 – Procedure VAS per pianificazione territoriale e strumenti urbanistici del Dipartimento dell'Urbanistica dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente.

Tutto ciò premesso, considerato e descritto e da valere come parte integrante del presente schema di convenzione, le parti come sopra specificato convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1. Oggetto e contenuto della convenzione

La presente convenzione regola i rapporti e le reciproche obbligazioni tra:

- la Ditta [redacted] con sede legale in Palermo, [redacted] qui rappresentata dal comparente Sig. [redacted] soggetto proponente, che d'ora in avanti viene nominato "soggetto attuatore" del progetto di intervento per la ""Realizzazione di un centro per il restauro conservativo del patrimonio artistico del territorio" (intervento n.059);

- il Dirigente pro tempore dell'Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale ..... domiciliato per la qualità infra spiegata in via Ausonia, n. 69, in rappresentanza del Comune di Palermo (codice fiscale 80016350821), ai sensi del "Regolamento per la disciplina dei Contratti", D.C.C. 98/96 e successive modifiche e integrazioni, d'ora in avanti nominato "Amministrazione Comunale".

In particolare, la presente convenzione è volta a definire:

Tempi e condizioni di realizzazione dell'intervento proposto (art. 2);

Oneri a carico del soggetto attuatore (art. 3);

Compiti del Comune (art. 4);

Garanzie finanziarie (art. 5);

Responsabilità del soggetto attuatore (art. 6);

Clausole finali (art. 7).

Art. 2. Tempi e condizioni per la realizzazione degli interventi

Il soggetto attuatore, Ditta [redacted] che dovrà essere in regola con la

normativa antimafia, si impegna con l'Amministrazione Comunale a realizzare il progetto indicato in premessa, nell'area di cui detiene la su area più precisamente identificata nella planimetria catastale che si allega al presente schema di convenzione come allegato "A".

Qualora il soggetto attuatore entro il termine di mesi tre dall'approvazione della variante urbanistica da parte del Consiglio Comunale non dovesse sottoscrivere la convenzione definitiva e nei successivi mesi due richiedere il Permesso di Costruire, il Comune potrà rivalersi riscotendo la polizza fideiussoria.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo abilitativo e quello di ultimazione entro il quale l'opera deve essere completata non può superare tre anni dall'inizio dei lavori. I termini che precedono sono prorogati di due anni rispettivamente di inizio e ultimazione, previa comunicazione motivata dell'interessato da notificarsi prima della scadenza dei medesimi termini, a condizione che i lavori non siano in contrasto con la variante urbanistica approvata.

Il mancato rispetto delle condizioni sopra indicate, comporta l'immediata caducazione della variante urbanistica, come deliberato dal Consiglio Comunale con atto deliberativo n° .... del ....., nonché la riscossione della polizza fideiussoria, stipulata all'atto dell'adesione al PRUSST, che dovrà essere attiva fino alla conclusione dei lavori.

Art. 3. Oneri a carico del soggetto attuatore

Sulla base dell'intervento proposto e della planimetria allegata sotto la lettera "A", il soggetto attuatore si obbliga, nei confronti del Comune:

a) alla corresponsione del contributo per il rilascio del Permesso di Costruire, di cui all'art. 7 della legge 10 agosto 2016 n. 16. Tale importo sarà definitivamente calcolato all'atto del rilascio del Permesso di Costruire e corrisposto con le modalità

di cui al provvedimento vigente al momento del rilascio;

b) alla corresponsione di un contributo straordinario minimo (C.S.M.), pari a € .....(Euro.....), determinato ai sensi della D.G.M. n. 114 del 23/05/2003 e s.m.i., quale corrispettivo per il rilascio del Permesso di Costruire in variante allo strumento urbanistico vigente;

c) al mantenimento della destinazione d'uso richiesta per l'intervento in oggetto per il quale sono altresì vietati eventuali futuri frazionamenti.

La Società [redacted] come sopra rappresentata, si obbliga a provvedere alla realizzazione degli allacciamenti e delle connessioni interne, sia per le opere stradali sia per le opere di fognatura, acqua, gas ed altri eventuali impianti, assicurando la manutenzione delle stesse opere e corrispondendo i relativi oneri di utenza in proporzione alla quota condominiale di propria pertinenza, senza alcun onere per il Comune restando a carico del soggetto proponente la realizzazione delle opere di urbanizzazione delle quali si è assunto l'onere (rete idrica, fognaria, elettrica e di illuminazione, del gas, etc.) necessarie a soddisfare le esigenze dell'intervento proposto.

La Società [redacted] come sopra rappresentata, prende atto che nel caso in cui l'intervento non si realizzi così come approvato, verranno confermate le destinazioni delle aree vigenti alla data antecedente alla Delibera del Consiglio Comunale n. ..... del ..... di approvazione in variante urbanistica dell'intervento.

Art. 4. Compiti del Comune

L'Amministrazione Comunale si adopererà a far rilasciare il Permesso di Costruire necessario alla realizzazione dell'intervento così come approvato, dal competente Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 5. Garanzie finanziarie

La Società [redacted] come sopra rappresentata, prende atto che il pagamento del contributo per il rilascio del permesso di Costruire, il CSM e l'importo delle opere dell'intervento n. 059: "Realizzazione di un centro per il restauro conservativo del patrimonio artistico del territorio", sono garantiti da fideiussione bancaria o assicurativa, sottoscritta dal soggetto attuatore, che dovrà prevedere la clausola del *"tacito rinnovo"*, in ossequio al contenuto della dichiarazione di presa d'atto e d'indirizzo dal Protocollo d'intesa tra Comune e Ministero dei Lavori Pubblici (art. 2 comma 2) e la *"rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta dell'Ente garantito"*.

Detta fideiussione, rilasciata da un soggetto in possesso dei requisiti di cui all'art. 107 del Decreto legislativo 1/9/93 n. 385, nonché autorizzato alla costituzione di cauzioni con polizze fideiussorie a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri Enti pubblici, ai sensi della legge 10 giugno 1982 n. 348, con firme autenticate, garantisce:

a) il contributo relativo al costo di costruzione, maggiorato di un terzo e ciò ai fini di garantire anche l'eventuale corresponsione degli interessi legali di mora, della penale o dell'aumento del contributo ai sensi di quanto previsto dall'art. 15 della L. 10/77, fatta altresì salva l'eventuale variazione del tasso di interesse legale che dovesse formalmente intervenire;

b) il 2% dell'importo dei lavori dell'intervento principale n. 059: "Realizzazione di un centro per il restauro conservativo del patrimonio artistico del territorio"

c) il 100% del C.S.M. determinato ai sensi della D.G.M. n. 114 del 23/05/2003 e sm.i., quale corrispettivo per il rilascio del Permesso di Costruire in variante allo

strumento urbanistico vigente.

Essa sarà svincolata dall'Amministrazione Comunale, con sua espressa dichiarazione, ultimati e collaudati i relativi lavori, e verificato l'esatto adempimento degli obblighi di cui alla presente convenzione.

In mancanza, la fideiussione, previa esecuzione con esito positivo di tutte le opere, si intenderà comunque svincolata dopo il decorso di mesi 6 dalla ricezione da parte del Comune di Palermo della relativa richiesta liberatoria, senza che, in detto periodo, l'Amministrazione Comunale abbia dichiarato la sussistenza di inadempimenti.

Il soggetto attuatore autorizza il Comune, per il caso di inadempimento, a disporre delle fideiussione di cui ai precedenti commi nel modo più ampio, con esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovesse effettuare.

Art. 6. Responsabilità del soggetto attuatore

La società proponente, come sopra rappresentata, assume la responsabilità della progettazione ed esecuzione dei lavori senza potere invocare, a sollievo della propria responsabilità, la intervenuta approvazione del progetto e delle metodologie esecutive.

Si obbliga a garantire volontariamente e tenere indenne il Comune di Palermo da qualunque pretesa, azione, domanda, molestia o altro che possa derivargli da terzi in dipendenza degli obblighi della presente Convenzione o per mancato adempimento dei medesimi o comunque in conseguenza diretta della Convenzione stessa.

Art. 7. Clausole finali

La società proponente, come sopra rappresentata, assume a totale proprio carico tutti gli oneri sia notarili che tecnici relativi e conseguenti alla presente convenzione e si riserva di richiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione si fa riferimento alla normativa vigente in materia.

In caso di controversie, il foro competente è quello della città di Palermo.

Le parti mi esonerano dalla lettura degli allegati, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto, dichiarando di averne esatta conoscenza.

Per il Dirigente dell'Ufficio	Per la Società
Pianificazione Urbana e Territoriale	[redacted]
Il Capo Area	
(Arch. Nicola Di Bartolomeo)	

lì 19/12/2017

Elenco allegati:

- planimetria catastale - All. A

Direzione Provinciale di Palermo Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore CAGGEGI LAURA

Vis. tel. esente per fini istituzionali

omune: PALERMO
oglio: 47 All: H

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

30-Nov-2017 10:43:4
Prot. n. T107325/2017