



**PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA
AD INIZIATIVA PRIVATA**

(ai sensi dell' art. 28 L.1150/42 e s.m.i.)

Provincia di Napoli
Comune di Giugliano in Campania



UBICAZIONE : VIA RIPUARIA - LOCALITA' "I GELSI"

E.02

SCHEMA DI CONVENZIONE

TAVOLA	TITOLO ELABORATO		
Aprile 2019	1	2	3
DATA	AGGIORNAMENTI		

PROPRIETARI :

Pianese Pasquale
 Pianese Francesco
 Pianese Edoardo

PROGETTISTI :

Arch. Gallo Vittorio
 Arch. Lametta Gennaro

COLLABORATORI:

Arch. Pezone Angela
 Arch. Carleo Giovanna

VITTORIO GALLO, Architetto

pe.c: vittorio.gallo-arch@archiworldpec.it

GENNARO LAMETTA, Architetto

pe.c: archgennarolametta@arubapec.it

Via G. Marzzani n°14
 80014 Giugliano in Campania (NA)

INDICE

Articolo 1	Obbligo generale
Articolo 2	Disposizioni preliminari
Articolo 3	Termini per gli adempimenti
Articolo 4	Progettazione delle opere di urbanizzazione
Articolo 5	Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria
Articolo 6	Opere di urbanizzazione primaria
Articolo 7	Opere di urbanizzazione secondaria
Articolo 8	Opere di urbanizzazione in regime di esclusiva
Articolo 9	Opere di urbanizzazione estranee al regime convenzionale
Articolo 10	Dimensionamento di aree a standard
Articolo 11	Monetizzazione delle aree a standard non cedute
Articolo 12	Obblighi particolari
Articolo 13	Garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionali
Articolo 14	Realizzazione degli interventi edilizi
Articolo 15	Varianti
Articolo 16	Edifici con destinazione diversa
Articolo 17	Collaudo finale della lottizzazione
Articolo 18	Cessione delle aree destinate a standard
Articolo 19	Cessione delle opere di urbanizzazione primaria con le relative aree
Articolo 20	Pubblicità degli atti
Articolo 21	Spese
Articolo 22	Validità del piano
Articolo 23	Controversie
Articolo 24	Sanzioni
Articolo 25	Trascrizioni e benefici fiscali

CONVENZIONE URBANISTICA

DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE AD INIZIATIVA PRIVATA

Zona omogenea C/2 del P.R.G. – Zona di Espansione Residenziale Costiera (ai sensi della L.R. 22.12.2004 N.16 e L. 17.8.1942 n.1150) e s.m.i., D.G.R.C. n.635 del 21.04.2005.

Il giornodel mese di dell'anno duemiladiciannove, innanzi a me Dott....., Notaio in, con studio in via, iscritto al Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Napoli

(ovvero)

Innanzi al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, segretario comunale del Comune di Giugliano in Campania (NA), competente ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267

SONO PRESENTI

DA UNA PARTE

- Pianese Pasquale nato a Giugliano in Campania (NA) il 09/04/1950 e residente in Villaricca (NA) alla Via Della Resistenza n° 119, C.F. PNSPQL50D09E054Q;
 - Pianese Francesco nato a Giugliano in Campania (NA) il 24/09/1951 ed ivi residente alla Via M.Coppola n° 42, C.F. PNSFNC51P24E054Y;
 - Pianese Edoardo nato a Giugliano in Campania (NA) il 15/09/1956 ed ivi residente alla Via A.M.Pirozzi n° 52, C.F. PNSDRD56P15E054T,
- in qualità di proprietari dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Giugliano in Campania (provincia di Napoli), individuata ai mappali n. 27 e 97 del foglio n. 67 N.C.T. di complessivi mq 30.198,01, nel seguito del presente atto denominato semplicemente «**lottizzanti**»

DALL'ALTRA PARTE

Il dott. _____, nato a _____ il _____, domiciliato in Giugliano in Campania (NA) al Corso Campano n. 200, codice fiscale: _____, nella sua qualità di Dirigente protempore Responsabile del Settore Assetto del Territorio del Comune di Giugliano in Campania (NA) con sede al Corso Campano n. 200, Codice Fiscale: 80049220637, che qui interviene per nome e conto dello stesso Comune ai sensi dell'art.4, 2° comma del D.lgs. 165/2009 e dell'art. 107, commi 2 e

3 lettera c del D.lgs. 267/2000, a quanto infra autorizzato, giusto ai poteri di cui al vigente statuto comunale, autorizzato ai sensi dell'art. 97, comma 4 lettera c) del D.lgs. 267 del 18 agosto 2000 (Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti locali), con Decreto Sindacale n. del , che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera " ", nel seguito del presente atto denominato **"Comune"**

I suddetti della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo.

PREMESSO

A) che i sopraindicati intervenuti proprietari lottizzanti dichiarano di avere la piena proprietà e disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;

B) che le aree di cui alla convenzione hanno una superficie totale territoriale di mq 30.198 e nel vigente Piano Regolatore Generale approvato con D.P.G.R.C. n. 15415 in data 27/09/1985, sono classificate come zona omogenea «C2» "Zona di espansione residenziale costiera" per una superficie di mq 30.198 con l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un piano di lottizzazione convenzionata, qui denominato «Piano di lottizzazione "I Gelsi" »;

quanto dinanzi dichiarato, con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e 3, del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

C) che l'area non rientra nelle aree a rischio sismico, ma essendo il Comune di Giugliano in Campania classificato in Zona sismica 2 a pericolosità sismica media ai sensi dell'Ordinanza del P.C.M. n. 3519/2006, si è comunque ottenuto il parere favorevole in data prot. n. , rilasciato dal Settore provinciale Genio Civile Napoli servizio C.T.R. della Regione Campania ai sensi dell'articolo 15 della legge regionale n. 9/83 e s.m.i.;

D) che l'area ricade in zona è soggetta a Piano Assetto Idrogeologico L. 18.05.1989 n.183 e succ. mod., L.493/93 e L.R. 8/94; l'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale ha rilasciato parere favorevole con Delibera n° del ;

E) che l'area ricade in zona soggetta a Vincolo Paesaggistico, ai sensi dell'art.142 del D.Lgs. 42 del 22/01/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" e s.m.i. in relazione al quale è stato rilasciato parere del ;

il Settore Ambiente – Procedure V.A.S. del Comune di Giugliano in Campania ha rilasciato parere favorevole con Delibera n° del ;
F) che, oltre a quanto descritto ai punti precedenti, sull'area non gravano altri vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano di lottizzazione o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

VISTO

- A) la domanda di autorizzazione a lottizzare, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. del ;
B) il parere *favorevole* espresso dall'Autorità del Bacino Regionale della Campania Centrale con Delibera n° del ;
C) il parere Sanitario *favorevole* preventivo espresso dall'Azienda Sanitaria Napoli 2 della Campania Prot. n. del .
D) il parere *favorevole* preventivo espresso dal Comune di Giugliano in Campania - Settore Ambiente - Prot. n. del ;
E) il parere *favorevole* di compatibilità sismica ex art. 89 del DPR 380/2001 e L.R. n. 9/89 art. 15, pratica n. del rilasciato dal CTR – Genio Civile di Napoli;
F) il parere *favorevole* espresso con decreto n. dell' dal Settore Ambiente del Comune di Giugliano in Campania – Valutazione Ambientale Strategica;
- G) la deliberazione della Giunta comunale n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale veniva adottato il piano attuativo;
- H) l'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del piano attuativo, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;
(oppure, in presenza di osservazioni)
in seguito ai quali sono pervenute n. osservazioni;
- I) il parere di conformità, ai sensi della L.R. n. 14/82 di compatibilità, ai sensi della L.R. n. 16/04, espresso dalla Provincia di Napoli con delibera di Giunta Provinciale n. del
- J) la deliberazione della Giunta comunale n. in data _____, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano di lottizzazione;

(oppure, in presenza di osservazioni)

con la quale solo state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il piano attuativo, costituito dai seguenti elaborati:

- A) il decreto sindacale, pubblicato sul B.U.R.C. n. del di esecutività del piano di lottizzazione in oggetto;
- B) l' articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall' articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, L.R. 20/03/1982 n. 14, L.R. 28/11/2002 n. 19, L.R. 22/12/2004 n. 16.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. I soggetti lottizzanti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per sé vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con gli appositi atti deliberativi o certificazioni del Comune ai sensi della presente convenzione.

Il Comune si impegna ad assentire entro i termini di legge, qualora presentati in conformità alle normative tecniche vigenti, i titoli edilizi previsti dalla presente convenzione.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

- 1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
- 2. I lottizzanti si obbligano in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai lottizzanti con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.
- 3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai lottizzanti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo, che il successivo avente causa a qualsiasi titolo, abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.
- 4. La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi alla stessa.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i permessi a costruire e denunce inizio attività relativi alle opere di urbanizzazione primaria e agli edifici previsti dal piano di lottizzazione, dovranno rispettare i termini previsti dagli articoli 15 e 23 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

2. Tutte le opere di urbanizzazione primaria devono essere iniziate prima della presentazione di qualsiasi permesso a costruire come previsto dal D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, relativi agli edifici previsti dal piano di lottizzazione.

3. Nessun permesso a costruire per gli edifici può essere rilasciato e nessuna denuncia di inizio attività può avere efficacia se non sia completata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primarie descritte, al servizio dell'intervento richiesto.

4. In deroga a quanto previsto dai comma 2 e 3, nel caso in cui i lottizzanti prestino la garanzia di cui al successivo art. 13 per un importo pari al 100% delle opere da eseguirsi, la costruzione degli edifici può avvenire contestualmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

5. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione primaria devono essere eseguite ed ultimate entro il termine di dieci anni, decorrenti dalla data del di pubblicazione sul B.U.R.C. del decreto definitivo di approvazione del Piano di lottizzazione e fermo restando il termine ultimo inderogabile di validità del piano di cui all'art. 22. Entro lo stesso termine i lottizzanti devono aver conseguito l'ottenimento dei Permessi di Costruire come previsto dal D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, per la completa realizzazione degli edifici previsti dal piano di lottizzazione. Motivate proroghe possono essere autorizzate dal Settore Assetto del Territorio, fermo restando il termine ultimo inderogabile di validità del piano di cui all'art.24. La realizzazione del solo tappetino di usura delle strade pubbliche e di uso pubblico e dei relativi marciapiedi con le opere d'arte, può essere differita fino all'ultimazione degli edifici all'interno del piano di lottizzazione.

ART. 4 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria deve essere coerente con il progetto definitivo integrante il piano di lottizzazione, con le osservazioni accolte e gli emendamenti introdotti in sede di approvazione definitiva o comunque concordati tra le parti in attuazione delle deliberazioni comunali. Alla progettazione esecutiva si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui agli articoli 37, 38, 39, 41, 42 e 44 del D.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554 e s.m.i.

2. Il progetto esecutivo deve essere presentato al Comune in triplice copia cartacea e su supporto informatico, per la prescritta validazione ai sensi dell'art. 47 e 48 del D.P.R. n. 554/99 e approvazione entro sei mesi dalla stipula della presente convenzione.

3. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione è redatto da tecnici abilitati individuati dai lottizzanti, a loro cura e spese. In caso di mancato rispetto del termine di cui al comma 2, salvo proroghe motivate, il Comune può, previa diffida notificata ai lottizzanti, procedere alla redazione d'ufficio, mediante l'affidamento a tecnici abilitati, a propria cura ma a spese dei lottizzanti.

4. Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione e prima del collaudo, il progetto esecutivo deve essere integrato, a cura del direttore dei lavori, dagli elaborati che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché da un piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni dell'articolo 40 del D.P.R. n. 554 del 1999 e s. m. i.

5. Le spese tecniche per la redazione del piano di lottizzazione e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono estranee alla presente convenzione.

ART. 5 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite direttamente dai lottizzanti, a propria cura e spese, in conformità al progetto esecutivo di cui all'articolo 4 e nel rispetto dell'art. 2 comma 5 della legge 109/94.

2. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche, di cui all'articolo 2, comma 2, lettera b), della legge 11 febbraio 1994, n. 109 e successive modifiche e integrazioni, ovvero titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo, di cui agli articoli 2, 3 e 6 del decreto legislativo 17 marzo 1995, n. 158. Tali opere sono eseguite e dirette dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico dei lottizzanti; esse sono individuate e disciplinate all'art. 8.

3. Alle prestazioni della direzione dei lavori si applicano le medesime disposizioni previste per l'esecuzione delle opere ai sensi del comma 1.

4. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione primaria devono essere soggetti qualificati ai sensi del d.P.R. 25 gennaio 2000, n. 34 e, ove occorra, ai sensi della legge 5 marzo 1990, n. 46.

5. Al Comune è riconosciuta la facoltà di richiedere, per esigenze tecniche più generali, quale la necessità delle opere di allacciamento dei servizi a rete, l'anticipata realizzazione di una o più tra le opere di urbanizzazione primaria di seguito descritte.

ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Le opere di urbanizzazione primarie a carico dei lottizzanti, così come evidenziate negli elaborati di progetto del piano di lottizzazione, che saranno meglio precisate nel progetto esecutivo di cui all'articolo 4, sono:

A.1. strade veicolari, previste dal piano di lottizzazione;

A.2. percorsi pedonali e marciapiedi;

B.1. spazi di sosta e di parcheggio;

C.1. fognature per acque nere;

C.2. fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali;

C.3. allacciamento e recapito delle fognature di cui ai punti C.1 e C.2 alle reti di fognatura pubblica esistente ovvero al sistema di smaltimento, mediante fitodepurazione, evapotraspirazione e trincee disperdenti, appositamente realizzate come da progetto esecutivo, all'interno del piano stesso;

D.1. rete idrica per l'acqua potabile;

D.2. rete idrica per l'acqua meno pregiata per usi compatibili senza il requisito della purezza potabile;

D.3. n. 5 idranti antincendio stradale del tipo a colonna;

E.1. rete di distribuzione del gas metano;

F.1. rete di distribuzione dell'energia elettrica;

F.2. rete di pubblica illuminazione completa di punti luce;

F.3. n. 1 cabina/e di trasformazione da media tensione a bassa tensione con capacità Kw;

G.1. rete telefonica fissa;

H. spazi a verde _____ .

2. La potenzialità minima dei servizi è di Kw per l'energia elettrica, di Kw per il gas metano, di n. utenti per la rete telefonica e di n. 315 abitanti teorici serviti per l'acqua. Tali potenzialità devono essere distribuite razionalmente. Ogni maggiore richiesta che si rendesse necessaria nel futuro è comunque a carico dei lottizzanti o dei singoli utilizzatori, comunque estranea alle obbligazioni del Comune.

3. Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con le modalità previste dalla «Direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo» impartita dal

Ministero dei lavori pubblici il 3 marzo 1999 (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 58

in data 11 marzo 1999) e con i criteri di cui all'articolo 40 della legge 1° agosto 2002, n. 166.

4. Tutte le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e, se queste ultime lo richiedano, al parere dell'A.R.P.A o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale.

5. Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui al titolo III, capi III e IV e all'allegato 5 del decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152, nonché delle altre norme da questo richiamate.

6. I lottizzanti assumono inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari:

A. per ogni servizio tecnologico, almeno un idoneo allacciamento predisposto per ogni lotto, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete;

B. segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa;

C. allacciamento autonomo con punto di consegna per la pubblica illuminazione in modo da rendere possibile l'erogazione del servizio a soggetti diversi;

D. impianto di depurazione delle acque reflue con capacità non inferiore a n. abitanti equivalenti;

E. piazzole per la localizzazione dei contenitori per la raccolta dei rifiuti solidi urbani e dei rifiuti differenziati secondo il regolamento comunale che disciplina la raccolta dei rifiuti.

7. E' parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria a completamento della viabilità e pertanto deve essere realizzato, contemporaneamente alla formazione del cassonetto stradale, un muretto di delimitazione, in calcestruzzo armato, interamente sulla proprietà privata ed esterno agli spazi destinati alla cessione al Comune o all'uso pubblico.

Tale muretto deve essere di dimensioni adeguate ed in ogni caso con larghezza non inferiore a cm 20 ed altezza non inferiore alla quota

prevista della pavimentazione finita o della superficie sistemata finale dello spazio destinato alla cessione al Comune o all'uso pubblico.

Tale muretto, che resta di proprietà dei lottizzanti e può essere sopralzato per la realizzazione delle recinzioni in conformità alle norme locali, deve essere previsto e realizzato su tutti i lati confinanti con gli spazi pubblici o di uso pubblico.

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Non sono previste opere di urbanizzazione secondaria che il lottizzante assume a proprio totale carico.

ART. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Le opere di cui ai punti di cui all'articolo 6, sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva di cui all'articolo 5, comma 2, i quali ne curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo tecnico e funzionale delle stesse.

2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria.

3. Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva, si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente dei lavori murari o diversi, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi sono eseguiti ed assolti con le stesse modalità previste per tutte le altre opere di urbanizzazione primaria.

ART. 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive dei lottizzanti a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:

a) eventuali strade a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previsti come da cedere al Comune né da asservire all'uso pubblico, dal progetto esecutivo o dal planovolumetrico, da chiudere con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;

b) passaggi pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;

c) posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;

d) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;

e) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;

f) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.

2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

ART. 10 - DIMENSIONAMENTO DI AREE A STANDARD

1. Ai sensi del D.M. LL.PP. 2 aprile 1968, n. 1444 e delle LL.RR. n. 14/82 e n. 16/04 le aree a standard per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria che competono al piano di lottizzazione, sono così quantificate:

Sigla	Parametri urbanistici del P.L.	u.m.	Normativa P.R.G	Previsti dal piano
St.	Superficie territoriale	Mq.	Lotto Min. 10.000,00	Lotto 29.522,00
I.f.t.	Indice fabbricabilità territoriale	mc/mq	1,00	1,00
V	Volume max consentito	mc	29.522,00	29.176,00
At	Abitanti teorici (Volum /80mc/ab)	n.		315
Sf	Sup. fondiaria lotti Residenziali	Mq.		12.222,00
Sf	Sup. fondiaria lotto Commerciale	mq		2.160,00
Sc	Sup. coperta edifici residenziali	mq		3.172,00
Sc	Sup. coperta edificio commerciale	mq		1.000,00
Sv	Superficie sede stradale	mq.		5.150,00
Hmax	Altezza massima fabbricati	ml	10,00	10,00
Np	Numero di piani	n.		3 max
Ds	Distacco strade	ml	5,00	≥ 5,00
Df	Distacco tra i fabbricati	ml	10,00	≥ 10,00
Dc	Distacco dai confini	ml	5,00	≥ 5,00
STANDARDS URBANISTICI PER AREA RESIDENZIALE				
S1	Parcheggi	Mq/ab.	788,00	987,00
S2	Verde Pubblico	Mq/ab.	3.150,00	3.150,00
S3	Attrezzature comuni	Mq/ab.	788,00	788,00
S4	Istruzione	Mq/ab.	1.575,00	1.575,00
As	Aree a standards totali	Mq/ab.	6.300,00	6.500,00
STANDARDS URBANISTICI PER AREA COMMERCIALE				
S1.	Parcheggi	mq	1.500,00	1.600,00
As	Aree a standards totali	mq	1.500,00	1.600,00

2. In relazione all'attuazione delle previsioni del Piano Regolatore Generale, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del piano di lottizzazione, all'interno di quest'ultimo sono reperite direttamente aree a standard ordinario ai sensi del comma 1, che vengono cedute gratuitamente al Comune, per una superficie di mq 8.100,00.

Si dà atto che della predetta superficie complessiva, mq. 8.100,00 indicati alla TAV. 03, verranno ceduti in piena proprietà al Comune in sede di stipula notarile della convenzione, per gli standard verranno asserviti all'uso pubblico perpetuo;

3. Ai sensi dell'articolo 3, secondo comma, lettera c), del d.m. 2 aprile 1968, n. 1444, non costituiscono aree a standard e non possono pertanto essere computate come tali:

a) le aree di manovra e di viabilità che siano utilizzate per il disimpegno degli accessi ai lotti o comunque che costituiscano strade al servizio degli insediamenti privati anche se utilizzate promiscuamente per l'accesso ai parcheggi pubblici o di uso pubblico;

b) le aree a verde lungo le strade utilizzate per spartitraffico, delimitazione percorsi, scarpate, aiuole, reliquiati o altre aree a verde assimilabili che non siano effettivamente utilizzabili per la destinazione a parco, gioco o sport;

c) le aree di rispetto stradale, ferroviario o cimiteriale, salvo che, compatibilmente con la loro ubicazione e la situazione oggettiva, siano destinate a parcheggi ovvero ad ampliamento in continuità ad ambiti di verde pubblico preesistenti.

ART. 11 - MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD NON CEDUTE

1. Non sono previste aree a standard che competono alla lottizzazione e che non vengono cedute al Comune.

ART. 12 - OBBLIGHI PARTICOLARI

1. La realizzazione del presente Piano di Lottizzazione comporta inoltre l'esecuzione a carico dei lottizzanti delle opere necessarie per allacciare il comparto ai pubblici servizi e precisamente di quelle evidenziate negli elaborati progettuali e che dovranno essere oggetto della progettazione definitiva di cui al precedente articolo 4. E' altresì a carico dei lottizzanti:

- l'obbligo di impiegare fondi e tecnologie alternative per il contenimento dei consumi energetici;
- l'obbligo di adottare tecniche e tecnologie costruttive di bioarchitettura per la realizzazione dei manufatti edilizi previsti dal piano;

ART. 13 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese dei lottizzanti e dei relativi oneri accessori ammonta a euro 996.349,63 (euronovecentonovantaseimilatrecentoquarantanove/63), come risulta dal quadro economico rimodulato del progetto definitivo approvato, comprensivo delle spese generali (I.V.A., spese tecniche per progettazione, direzione lavori e collaudi, spese per allacciamenti, imprevisti, ecc.).
2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i lottizzanti prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo pari al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 1, con polizza fideiussoria n. in data emessa da S.p.a. per euro con scadenza incondizionata fino al (*almeno 12 mesi dopo la data di scadenza del piano*)
3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo definitivo di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei lottizzanti, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.
4. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i lottizzanti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.
5. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei lottizzanti di cui all'articolo 19, comma 1, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che

ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

ART. 14 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione, l'approvazione del progetto esecutivo, la notifica del permesso a costruire e l'inizio dei lavori per le opere di urbanizzazione primaria, i lottizzanti possono presentare domanda per ottenere il permesso di costruire ovvero le denunce di inizio attività, nei casi previsti dal DPR 380/01 e succ. mod. e int., per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano di lottizzazione, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.

2. L'efficacia del Permesso o della denuncia di inizio attività, in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e del contributo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria, pari al 50% del contributo di urbanizzazione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/01 e succ. mod., con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio del permesso.

L'agibilità degli edifici del Piano di lottizzazione di cui trattasi, potrà essere concessa qualora sia stato rilasciato il certificato di collaudo, o di collaudo parziale, delle opere di urbanizzazione primaria.

ART. 15 - VARIANTI

1. E' consentito apportare in fase di esecuzione varianti per modificazioni planovolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano di lottizzazione, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

2. Non sono considerate varianti di cui alla procedura richiesta per l'approvazione di un nuovo piano di lottizzazione e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del piano di lottizzazione e ai criteri costruttivi ivi previsti:

- a) l'edificazione di volumi o di spazi con configurazione diverse dagli esempi descritti negli elaborati del Piano di Lottizzazione;
- b) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano di

lottizzazione, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione;

c) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;

d) la suddivisione interna dei lotti con lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero degli stessi e dei corpi di fabbrica di cui alle previsioni plano volumetriche, nel rispetto dei limiti volumetrici e planimetrici di cui alle N.T.A. e fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.

e) la suddivisione, in distinti lotti funzionali indipendenti, delle opere di urbanizzazione, ai soli fini esecutivi e comunque nel rispetto del progetto unitario.

f) la modifica del progetto di smaltimento dei reflui e delle acque, per sopravvenute necessita di natura tecnica e di variazione dei ricettori finali.

g) l'ubicazione e lo spostamento planimetrico degli edifici previsti all'interno dei lotti edificabili.

3. Le varianti di cui al comma 2 e non eccedenti le ipotesi di cui al comma 1, devono essere esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del Settore Assetto del Territorio.

4. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano di lottizzazione, che tenga conto di quanto già realizzato.

5. Le variazioni di cui al precedente comma 3 non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

ART. 16 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. Qualora su parte dell'area inclusa nel piano di lottizzazione siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo atto di assenso o di presentazione della denuncia di inizio attività sono reperite le aree a standard nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quanto precedentemente previsto per il dimensionamento del piano di lottizzazione.

2. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree a standard urbanistico in eccedenza, con conguaglio a favore dei lottizzanti, non si procede ad alcuna restituzione da parte del

Comune, né in termini di quantità di area, né in termini di

monetizzazione. Ciò sia in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione che per il divieto alla diminuzione degli spazi ad uso pubblico, nonché in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti dalla collettività rappresentata dal Comune in seguito alla stipula della convenzione.

3. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai mutamenti di destinazione d'uso, compatibili con la normativa urbanistica vigente, relativi ad edifici in corso di costruzione o ultimati, che siano richiesti prima della scadenza del Piano di Lottizzazione.

ART. 17 - COLLAUDO FINALE DELLA LOTTIZZAZIONE

1. Ultimate le opere di urbanizzazione primaria e ogni altro adempimento costruttivo, i lottizzanti presentano al Comune la dichiarazione di avvenuta ultimazione, il certificato di regolare esecuzione, i collaudi tecnici e i collaudi in corso d'opera a firma di un tecnico abilitato e la documentazione fotografica; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese dei lottizzanti che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi.

2. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, il Comune provvede al collaudo finale entro sei mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, ovvero provvede alla sua approvazione entro i successivi sei mesi dall'emissione del certificato di collaudo finale, a meno negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.

3. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione della presente convenzione, e della presenza dei collaudi tecnici e funzionali delle reti, degli impianti e dei collaudi in corso d'opera della lottizzazione. In difetto il Comune, previa diffida ai lottizzanti, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese dei lottizzanti.

4. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata dei lottizzanti ovvero a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune per esigenze proprie quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere.

5. Il Comune, dopo l'approvazione del collaudo finale e solo dietro sua richiesta esplicita, prenderà in consegna le aree e le opere di urbanizzazione primaria quando le stesse sono giudicate di interesse generale.

ART. 18 - CESSIONE DELLE AREE DESTINATE A STANDARD

1. Le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria (standard) di cui al comma 2 del precedente art. 10, sono cedute in forma gratuita al Comune a semplice richiesta di quest'ultimo, ovvero:

- cedute gratuitamente al Comune a titolo di standard, per mq. ;

3. Le stesse aree di cui al comma 2, sono identificate nel frazionamento catastale, redatto da e approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale di Napoli in data al numero , come segue:

- cedute gratuitamente al Comune a titolo di standard, mappali ... foglio n. ;

4. Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

5. La cessione delle aree è fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il piano di lottizzazione e con la convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che i lottizzanti possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.

6. I lottizzanti si impegnano, e a tal fine assumono ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assume ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

7. Qualora per qualunque motivo, in sede di collaudo o comunque nei dieci anni successivi al medesimo, sia accertato che le aree cedute o da cedere al Comune, ovvero asservite o da asservire all'uso pubblico, siano accertate in misura inferiore a quella prevista dalla presente convenzione, i lottizzanti sono obbligati in solido al reperimento delle aree mancanti. Il Comune, con adeguata motivazione, può disporre che in luogo del reperimento delle aree mancanti o delle quali non sia possibile

l'utilizzazione, i lottizzanti procedono alla loro monetizzazione al prezzo di mercato fermo restando ogni risarcimento del danno.

ART. 19 - CESSIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA CON LE RELATIVE AREE

1. Le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria saranno cedute al Comune in forma gratuita unitamente alle opere stesse con le modalità previste dal comma 5 del precedente art. 17, come segue:

- cedute gratuitamente al Comune per l'urbanizzazione primaria, per mq
.....

2. Le stesse aree di cui al comma 1, sono identificate nel frazionamento catastale, redatto da _____ e approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale di Napoli in data _____ al numero _____, come segue

- cedute gratuitamente al Comune per l'urbanizzazione primaria, mappale... foglio n. _____.

3. La manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e la conservazione delle relative aree resta a totale carico dei lottizzanti e/o dei suoi aventi causa, sino alla data del verbale di consegna di cui all'articolo 17, comma 5.

4. Se le opere non vengono giudicate di interesse generale, tali oneri restano a carico dei lottizzanti in via permanente, anche dopo l'approvazione del collaudo. I lottizzanti si obbligano, altresì, a menzionare per esteso detti oneri, in tutti gli atti di vendita delle aree ricomprese nel Piano.

ART. 20 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di piano di lottizzazione è composto da:

a) numero 27 elaborati come di seguito elencati:

T. TAVOLE PROGETTUALI

T.01	Inquadramento Territoriale	Varie
T.02	Ambito d'intervento –Stato di fatto- Opere di urbanizzazione esistenti	1:500
T.03	Destinazione d'uso delle Aree	1:500
T.04	Viabilità - Aree a verde - Parcheggi	1:500
T.05	Planovolumetrico	1:500
T.06	Planimetria di Progetto su Mappa Catastale	1:1000
T.07	Profili Altimetrici	1:500
T.08	Suddivisioni in Lotti e Tipologie Edilizie	1:500
T.09	Parametri urbanistici dei Lotti e Distanze dai confini	1:500
T.10	Tipologia Edilizia “ A ”	1:100
T.11	Tipologia Edilizia “ B ”	1:100
T.12	Tipologia Edilizia “ C ”	1:100
T.13	Tipologia Edilizia “ D ”	1:100
T.14	Rete Viaria	Varie

T.15	Rete Fognaria e Trattamento Reflui	Varie
T.16	Rete Elettrica e Pubblica Illuminazione	Varie
T.17	Rete Idrica e Rete Antincendio	Varie
T.18	Rete Gas e Rete Telefonica	Varie

R. - RELAZIONI

R.01	Relazione Generale
R.02	Relazione Opere di Urbanizzazione
R.03	Relazione Clima Acustico
R.04	Relazione Paesaggistica

E.- ELABORATI

E.01	Norme Tecniche di Attuazione
E.02	Schema di Convenzione
E.03	Computo Metrico Estimativo e Quadro Economico di spesa
E.04	Titoli di Proprietà

Elenco Elaborati

b) frazionamento catastale per l'individuazione delle aree delle quali è prevista la cessione gratuita al Comune.

2. Il progetto di piano di lottizzazione è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i lottizzanti, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui alla premessa, lettere a), b), c), d), e) ed f), quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

3. Per tutta la durata della convenzione i lottizzanti si obbligano a fornire gratuitamente al Comune, anche su richiesta di terzi interessati o controinteressati, un numero di 6 (sei) copie degli elaborati di cui al comma 1, oltre a quelle già depositate in Comune o da depositare ai fini istituzionali.

ART. 21 - SPESE

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

ART. 22 – VALIDITA' DEL PIANO

Il piano di lottizzazione ha validità fino a quando non siano stati costruiti e dichiarati ultimati tutti gli edifici previsti nel piano e comunque non oltre dieci anni dalla data di pubblicazione sul B.U.R.C. n. del di di esecutività dello stesso (Allegato)

ART. 23 - CONTROVERSIE

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione della presente convenzione che non fosse possibile comporre bonariamente, è competente esclusivo il Foro di Napoli.

ART. 24 – SANZIONI

In caso di inosservanza da parte della ditta lottizzante degli obblighi assunti con la presente convenzione si richiamano le sanzioni di legge.

Inoltre il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:

- a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti previa comunicazione scritta di messa in mora; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato applicando i prezzi unitari desunti dal progetto esecutivo e aggiornati se trascorso più di un anno dalla stipula della presente convenzione;
- b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte dei lottizzanti rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dai competenti uffici tecnici, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto a); nelle ipotesi di cui ai punti a) e b), il Comune potrà realizzare le opere mancanti o non collaudabili, anche su aree non cedute ricomprese nel perimetro di piano.

Le ditte lottizzanti, proprietarie delle aree, autorizzano, ora per allora, i lavori necessari sulle suddette aree.

ART. 25 - TRASCRIPTIONI E BENEFICI FISCALI

1. I lottizzanti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. I lottizzanti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e

manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore Generale; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342, per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

Letto, confermato e sottoscritto.

Giugliano in Campania, li _____

I Lottizzanti

per il Comune

Pianese Pasquale

Pianese Francesco

Pianese Edoardo