

Comune di Giugliano in Campania

Provincia di Napoli

PUA

PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA AD INIZIATIVA PRIVATA IN LOCALITA' MASSERIA RAMMIERE VECCHIO DENOMINATO "PAFRAL"

Adeguamento del PUA PAFRAL (31.12.2012) al progetto di viabilità a sostegno della Base Nato di cui alla Delibera C.S.N.813/2014

Progettista: Arch.Dario Bracci

Proprietà: SOC. PAFRAL S.R.L.

Relazioni

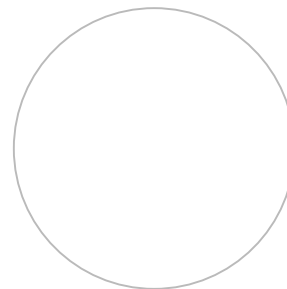
R1	Relazione illustrativa
R2	N.T.A. norme tecniche di attuazione
R3	Schema di convenzione urbanistica
R4	Titoli di proprietà
R5	Valutazione Ambientale
R6	Descrizione e calcolo opere di urbanizzazione primaria
R7	Computo metrico opere di urbanizzazione primaria

Elaborati di analisi

A1	Inquadramento territoriale
A2	Stralcio P.R.G.-Stralcio Catastale - Stralcio areofotogram.
A3	Documentazione fotografica Rilievo celerimetrico con curve di livello e confini
A4	Particolare catastale con elenco ditte e limite PUA
A5	Verifica di compatibilità geologica

Elaborati di progetto

P1	Schemi quotati planimetrici ed altimetrici con destinazioni d'uso.
P2	Planimetria con quote altimetriche, viabilità ed aree a parcheggio.
P3	Planimetria su mappa catastale ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria
P4	Profili altimetrici di progetto
P5	Planimetria aree ed opere urbanizzazione secondaria
P6	Lottizzazione
P7	Schema frazionamento PUA
P8	Planovolumetria (Sagome indicative dei fabbricati)
P9	Disegni costruttivi delle opere di urbanizzazione primaria
P10	Impianto di Biodepurazione con eliminazione del refluo



R3

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

Data 30/07/2018

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE ad iniziativa privata

(art. 26 L.R.22/12/2004, artt. 13 e 28 della L. 17/08/1942 n. 1150 e s.m.i.; delibera di G.R. n. 635 del 21/04/2005)

denominato "PAFRAL"

CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO DI LOTTIZZAZIONE

L'anno duemila _____ addì _____ del mese di _____
_____ avanti al sottoscritto ufficiale rogante
dottor _____ notaio in _____
(ovvero)

avanti 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 si è costituito il Signor: Palumbo Antonio nato a Napoli il 24/07/1981 cod. fisc. PLMNTN81L24F839Z

In qualità di Amministratore unico della società PAFRAL S.R.L., C.F. 06361000638, con sede in Napoli alla via E. De Nicola Isolato ES – Centro Direzionale di Napoli – 80133 Napoli, quest'ultima titolare della proprietà esclusiva dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Giugliano in Campania (provincia di Napoli), individuata ai mappali n. 246-247-2011 del foglio n. 55 N.C.T.R., di mq 61.207;

nel seguito del presente atto denominato semplicemente «**lottizzanti**», da una parte;

e il sig. _____, nato a _____. Il _____ in qualità di responsabile/Dirigente del Settore _____ pro tempore del Comune di Giugliano in Campania (NA) con sede al Corso Campano n. 200, C.F.: 80049220637, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 3010312001, n. 165 e dell'art. 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con la deliberazione del _____ comunale n. _____ in data _____

(ovvero)

con atto del Sindaco n. _____ in data _____ ai sensi dell'articolo 50, comma 10, del citato decreto legislativo n. 267 del 2000, nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune», dall'altra parte;

PREMESSO

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

B). che le aree di cui alla convenzione hanno una **superficie totale territoriale di mq. 61.207** e sono classificate nel vigente Piano Regolatore generale approvato con D.P.G.R.C. n. 15415 in data 27/10/1985, **come zona omogenea «G2 -Zona direzionale dell'area costiera» per una superficie di mq 52.600**, con l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un piano di lottizzazione convenzionato, qui denominato «**Piano di lottizzazione PAFRAL**»;

quanto dianzi dichiarato, con la sottoscrizione della convenzione da parte dei rappresentanti del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e 3, del D.P.R. 06/06/2000 n. 380.

C). che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano di lottizzazione o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

(ovvero in alternativa)

C.1). che tutta l'area / parte dell'area per circa mq _____ in posizione _____ è gravata da vincolo culturale imposto ai sensi della parte II del decreto legislativo 22/01/2004 n. 42 in relazione al quale è stata _____ ottenuta l'autorizzazione in data _____ prot. n. _____;

C.2). che tutto l'area / parte dell'area per circa mq _____ in posizione _____ è gravata da vincolo _____ paesistico ambientale imposto ai sensi della parte III del decreto legislativo 22/01/2005 n. 42, in relazione al _____ quale è stata ottenuta l'autorizzazione in data _____ prot. n. _____;

C.3). che sull'area grava il vincolo di zona sismica in relazione al quale è stato ottenuto il parere favorevole _____ in data _____ prot. n. _____ rilasciato dal C.T.R. della Campania ai sensi dell'articolo 15 della legge regionale n. 9/83;

C.4). che sull'area grava il vincolo idrogeologico di cui all'articolo 1 dei R.D.L. 30/12/1923, n. 3267, in _____ relazione al quale è stato ottenuto il parere favorevole della Provincia di Napoli in data _____ prot. n. _____;

C.5). che l'area ricade in zona soggetta a Piano Assetto Idrogeologico L. 18.05.1989 n. 83 e succ. mod. _____ L.493/93 e L.R. 8/94, in relazione al quale è stato ottenuto il parere favorevole dell'Autorità dei Bacini Nord Occidentale della Campania in data _____ prot. n. _____;

C.6). che sull'area grava il vincolo _____;

C.7). 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;

VISTI

A) la delibera del Consiglio Comunale n. _____ in data _____ con la quale, ai sensi dell'art. 25 _____ della L.R. n. 16104, è stato approvato il Programma Triennale degli interventi di tutela, valorizzazione, _____ trasformazione e riqualificazione del territorio comunale;

B) la domanda di autorizzazione a lottizzare, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. _____ del _____;

C) il parere favorevole n. _____ del _____ espresso dal C.T.R., ai sensi dell'articolo 15 della legge _____ regionale n. 9/83 dal Genio Civile di Napoli, ai sensi dell'articolo 89 dei D.P.R. 380/01;

D) la delibera del Consiglio Comunale/ Giunta Comunale n. _____ in data _____ esecutiva ai _____ sensi di legge, con la quale è stato adottato il piano di lottizzazione in oggetto;

E) il parere di conformità, ai sensi della L.R. n. 14182/1 compatibilità, ai sensi della L.R. n. 16/04, n. _____ dei _____ espresso dalla _____ Provincia di Napoli;

F) l'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del piano di lottizzazione, nelle forme di _____ legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;

(ovvero, in presenza di osservazioni)

in seguito ai quali sono pervenute n. _____ osservazioni;

G) La delibera di Giunta Comunale n. _____ in data _____, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è _____ stato approvato definitivamente il piano di lottizzazione;

(ovvero, in presenza di osservazioni)

con la quale sono state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni _____ ed è stato definitivamente approvato il piano di lottizzazione;

- H) la delibera di Giunta Municipale n. in data _____ esecutiva ai sensi di legge, con la quale _____ è stato approvato il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria;
- I) il decreto sindacale, pubblicato sul B.U.R.C. n. _____ del _____ di esecutività del piano di lottizzazione in _____ oggetto;
- L) 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 lottizzanti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. I lottizzanti sono obbligati 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 allo stesso.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i permessi a costruire e denunce di 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 o della denuncia di inizio attività, nei casi previsti 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 descritte al servizio dell'intervento richiesto.
4. In deroga a quanto previsto dai commi 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 e ultimate entro il termine di cinque anni, decorrenti dalla data di stipula della presente convenzione. Entro lo stesso termine i lottizzanti devono aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato le denunce di inizio attività, nei casi previsti 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 dei Territorio, fermo restando il termine ultimo inderogabile di validità del piano di cui all'art. 22.

La realizzazione del solo tappetino di usura delle strade pubbliche e di uso pubblico può essere differita fino all'ultimazione degli edifici previsti all'interno del piano di lottizzazione.

ART. 4 - PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria (nel caso di cui all'art. 7 comma 1 aggiungere *secondaria*) 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 dei D.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554 e succ. mod. e int..

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 dei D.P.R. n. 554/1999 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 dei termini 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.

5. 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 interrate, nonché da un piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni dell'articolo 40 dei D.P.R. n. 554 del 1999 e succ. mod. e int..

6. 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 dei 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 primaria, così come evidenziate negli elaborati del progetto definitivo integrante il piano di lottizzazione, che saranno meglio precisate nel progetto esecutivo di cui all'articolo 4, sono:

- A.1. strade veicolari, sia quelle previste dal Piano Regolatore generale che quelle previste dal piano di lottizzazione;
- A.2. percorsi pedonali e marciapiedi;
- A.3. pista ciclabile;
- 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 CA e C.2 nelle reti di fognatura pubblica esistente;
- 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. almeno n. _____ idranti antincendio stradale del tipo a colonna;
- E.1. rete di distribuzione del gas metano;
- E.2. almeno n. _____ cabina/e di decompressione / depressurizzazione / controllo per il gas metano;
- F. 1. rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- F. 2, rete di pubblica illuminazione completa di punti luce;
- F.3. almeno n. _____ cabina/e di trasformazione da media tensione a bassa tensione con capacità _____ Kw;
- G.1. rete telefonica fissa;
- G.2. siti per l'installazione delle antenne per la rete di telefonia mobile;
- G.3. cavidotto predisposto per rete di cablatura telematica;
- H. spazi di verde

2. La potenzialità minima dei servizi è di:

- a) _____ Kw per l'energia elettrica,
- b) _____ Kw per il gas metano,
- c) n. _____ utenti per la rete telefonica
- d) n. _____ 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 l' 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 111, capi 111 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. impianto automatico temporizzato e comandato a distanza, per l'irrigazione delle aiuole, degli spartitraffico e delle altre aree verdi o comunque piantumate;

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

E. impianto di depurazione delle acque reflue con capacità non inferiore a _____ abitanti equivalenti;

F. piazzuole 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. I lottizzanti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria, a scomputo totale / parziale degli oneri di urbanizzazione, così come evidenziate sugli elaborati del piano di lottizzazione, che saranno meglio precisate nel progetto esecutivo di cui all'articolo 4, e di seguito descritte:

a) _____

b) _____

c) _____

d) _____

e) _____

(ovvero, in alternativa)

non sono previste opere di urbanizzazione secondaria che i lottizzanti assumono a proprio totale carico.

ART. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Le opere di cui ai punti _____, _____, _____, _____, _____ e _____ dell'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 ciclabili e 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 dei medesimo.

ART. 10 - DIMENSIONAMENTO DI AREE A STANDARD

I. 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 dei P.L.		Previsti dalle norme	Previsti dal piano
St.	Superficie territoriale	mq.		
Sf	Superficie fondiaria	mq		
At	Abitanti teorici (Volume /80)	n.		452
Ift	Indice fabbricabilità territoriale	mc/mq		
Iff	Indice fabbricabilità fondiaria	mc/mq		
Sm	Superficie minima dei lotto	mq		T-
Sti	Superficie totale dei lotti	mq		T-

Sv	Superficie sede stradale	mq.		
Sc	Superficie coperta	mq		
Rc	Rapporto di copertura	mq/mq		T-
Vmc	Volume max consentito	mc		
Hm	Altezza massima	mi		
Np	Numero di piani	mi		T-
Ds	Distacco strade			
Df	Distacco fabbricati	mi		T-
Dc	Distacco confini	mi		
	STANDARDS URBANISTICI			
S1.	Parcheggi mq/ab	mq	2,50	2,50
S2.	Verde Pubblico mq/ab	mq	10,00	10,00
S3.	Attrezzature comuni mq/ab	mq	2,50	2,50
S4.	Istruzione mq/ab	mq	5,00	5,00
A	Aree a standards tot. mq/ab	mq	20,00	20,00

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 (B).

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, reliquati 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). Le aree a standard che competono alla lottizzazione e che non vengono cedute assommano a mq (A _____ - B _____) = mq _____ . (C)

2. Tali aree sono monetizzate _____ al prezzo unitario _____ di _____ euro (euro

_____) al metro quadrato, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:

mq _____ x euro/mq _____ = euro _____ (euro _____)

3. L'importo totale della monetizzazione è versato dai lottizzanti alla Tesoreria del Comune all'atto della sottoscrizione della presente convenzione, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dai lottizzanti medesimi in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili.

(ovvero, in alternativa)

4. 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 di opere necessarie per allacciare il comparto ai pubblici servizi, e precisamente:

A)

B)

C)

I lottizzanti assumono a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione di dette opere, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di piano di lottizzazione e che saranno meglio precisate nel progetto esecutivo di cui al precedente art. 4.

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 755.140,00

(euro settecentocinquantacinquemilacentoquaranta,00), come risulta dal quadro economico 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 50% (cinquanta per cento) di quello previsto al comma 1, con polizza fideiussoria n. _____ in data _____ emessa da _____ per euro _____ con scadenza incondizionata fino al _____ (almeno 12 mesi dopo la data di scadenza del piano)

(ovvero, in alternativa nel caso che la costruzione degli edifici avvenga contestualmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria):

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 _____ 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 non radicalmente 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 l'introduzione di una o più dividende con la variazione del numero degli stessi e dei corpi di fabbrica di cui alle previsioni piano volumetriche nel rispetto dei limiti volumetrici e planimetrici di cui all'art. 7 delle N.T.A.

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 reperate 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 STANDARDS

1. Le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria (standards) di cui al comma 2 del precedente art. 10, sono cedute in forma gratuita al Comune direttamente sin d'ora con la firma della convenzione.

2. Tali aree saranno consegnate al Comune a semplice richiesta di quest'ultimo e sono individuate nella planimetria allegata alla presente convenzione, per farne parte integrante e sostanziale, come segue:

- cedute gratuitamente al Comune a titolo di standards, con il colore _____, per mq _____;

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

come segue:

- cedute gratuitamente al Comune a titolo di standards, mappal____,____,____,____ (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 confini 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 assumono 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 procedano 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. le stesse sono individuate nella planimetria allegata alla presente convenzione, per farne parte integrante e sostanziale, come segue:

~ cedute gratuitamente al Comune per l'urbanizzazione primaria, con il colore _____, per mq _____

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

- cedute gratuitamente al Comune per l'urbanizzazione primaria, mappal _____, _____, _____ (foglio n _____).

3. La manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e la conservazione delle relative aree resta a totale carico dei lottizzanti 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) relazione illustrativa;

b) norme tecniche di attuazione;

c) elaborati grafici urbanistici in n..... tavole;

d) progetto definitivo delle opere di urbanizzazione;

e) computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;

f) quadro economico indicante tutti gli oneri accessori e connessi agli obblighi convenzionali;

g) elaborato planimetrico per l'individuazione delle aree delle quali è prevista la cessione gratuita al Comune.

h) 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 al comma 1, 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 di 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 quanto non siano stati costruiti e dichiarati ultimati tutti gli edificiprevisti nel piano e comunque non oltre dieci anni dalla data di pubblicazione sul B.U.R.C. ndel.....di esecutività dello stesso.

ART. 23 - CONTROVERSIE

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e l'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 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI I.

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, Il.....

I Lottizzanti

per il Comune