

vincolante per il Comune dal momento della sua stipula mentre è impegnativa per il Soggetto Attuatore fin dal momento della sua sottoscrizione e presentazione al Comune al fine della sua approvazione da parte del Consiglio Comunale.

PREMESSO

che ai sensi della L.R. 16/2004 e del Regolamento di attuazione per il Governo del Territorio N.5/2011, in data 09.10.2020 Prot. N.10768 è stato presentato al Comune di San Vitaliano, il Piano Urbanistico Attuativo - Progetto Definitivo - Comparto C2.D, successivamente in data 24.12.2020 Prot. N.14543 ed in data 28.04.2021 prot. N. 5273/2021 sono stati presentati ulteriori elaborati a completamento della proposta progettuale definitiva, a firma dei tecnici Geom. Giuseppe Di Palma e Arch. Maria Barbara Miranda, su incarico dei seguenti proponenti:

- ✓ per l'I.D.S.C. Cav. Uff. Corcione Edoardo nella qualità di presidente pro-tempore dell'Istituto diocesano per il sostentamento del Clero di Nola, con sede in Nola (NA) alla via San Felice, 30 C.F. 92004630635;
- ✓ la Sig.ra ADAMO CATERINA, il Sig. FAMA DOMENICO, il Sig. PERRONE FRANCESCO, i Sigg. PERRONE GIOVANNI e DI MAIO GIUSEPPINA la Sig.ra PERRONE MARIA, in qualità di proprietari;

che i proponenti hanno facoltà di proporsi quale soggetti attuatori del Comparto Edificatorio C2_D, in quanto titolari della quota pari al 100% del complessivo valore imponibile, accertato ai fini dell'imposta comunale degli immobili in esso ricadenti, nonchè titolari in via esclusiva del 100% delle quote edificatorie attribuite allo stesso Comparto Edificatorio C2_D;

che il Piano Urbanistico Attuativo, oltre agli atti generali quali l'istanza, il titolo di proprietà, le visure catastali, si compone dei seguenti elaborati grafici e descrittivi:

Relazione Tecnica Descrittiva

Tav. 2 Progetto Architettonico

scheda di comparto

rilievo dell'area con indicazione delle superfici

tabella planovolumetrica di progetto

planimetria catastale aggiornata con indicazione della zona di progetto

Tav. 3 Progetto Architettonico

scheda di comparto

plano-volumetrico di progetto con indicazione delle aree a standards

posizionamento dell'edilizia privata e viabilità pubblica e di comparto rilievo plano-altimetrico

foto inserimento zona di comparto;

viabilità

Tav. 4.a Progetto Architettonico

Rete elettrica e condotta fognaria

Tav. 4.b Progetto Architettonico

Rete idrica e condotta del gas

Tav. 5 Progetto Architettonico - Tipologia edilizia

Lotto "E.R.P." edilizia convenzionata, tavola di verifica di fattibilità

Tav. 6 Progetto Architettonico - Tipologia edilizia

Tipologia Edilizia 1

Tav. 7 Progetto Architettonico - Tipologia edilizia

Tipologia Edilizia 2

Tav. 8 Progetto Architettonico - Tipologia edilizia

Tipologia Edilizia 3

Tav. 9 Progetto Architettonico - Tipologia edilizia

Tipologia Edilizia 4

Relazione specialistica: viabilità di progetto

Tav. 1_URB Viabilità di Progetto

Relazione Specialistica: dimensionamento fognatura

Tav. 2 URB_ Reti fognarie

Relazione Specialistica: sottoservizi

Tav. 3 URB_ Rete idrico - gas - elettrica

Tav. 4 URB_ Rete pubblica illuminazione

Relazione Geologica

Aggiornamento degli elaborati tecnici-economici:

Computo metrico estimativo

Elenco prezzi unitari

- che in data / / la Commissione Urbanistica del Comune di San Vitaliano valutava con esito positivo il progetto definitivo del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata (P.U.A.) Comparto Edificatorio C2.D, e l'UTC invitava il soggetto attuatore alla stesura dello schema di Convenzione definitivo;
- che con prot. del / / è stata integrata la documentazione con nuovo schema di convenzione Elaborato;
- che con Deliberazione di Giunta Comunale n. del / / veniva adottato il P.U.A. relativo al Comparto C2.D;
- che con nota prot. del / / il Piano veniva trasmesso alla Città Metropolitana di Napoli e pubblicato sul BURC n. del / / sul sito internet istituzionale del Comune e all'Albo Pretorio l'avviso di deposito;
- che il Piano è stato depositato presso il Comune di San Vitaliano alla pubblica visione dal / / per giorni 30 (trenta) e che
giunte osservazioni in merito;

VISTA la Determinazione Dirigenziale della Città Metropolitana di Napoli n. del / / con la quale la Città Metropolitana ha formulato le osservazioni al PUA;

VISTA la Deliberazione di C.C. n. N° del / / con la quale si proponeva al Consiglio Comunale l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo C2.D presentato dal Soggetto Attuatore;

CONSIDERATO CHE il PUA in questione è stato trasmesso ai seguenti Enti per l'acquisizione dei pareri di competenza

e che gli stessi hanno espresso i seguenti pareri

VISTA la Deliberazione del Consiglio Comunale n. del / / , di approvazione del piano urbanistico attuativo (P.U.A.) relativo al comparto C2.D e presentato dai seguenti proponenti:

- ✓ per l'I.D.S.C. Cav. Uff. Corcione Edoardo nella qualità di presidente pro-tempore dell'Istituto diocesano per il sostentamento del Clero di Nola, con sede in Nola (NA) alla via San Felice, 30 C.F. 92004630635;
- ✓ la Sig.ra ADAMO CATERINA, il Sig. FAMA DOMENICO, il Sig. PERRONE FRANCESCO, i Sigg. PERRONE GIOVANNI e DI MAIO GIUSEPPINA la Sig.ra PERRONE MARIA, in qualità di proprietari;

e costituito dal progetto definitivo redatto dallo dal Geom. Giuseppe Di Palma e Arch. Maria Barbara Miranda, che consta degli elaborati di cui all'art.2;

CONSIDERATO CHE

Il comparto sviluppa una superficie territoriale di 21.800 mq, prevalentemente a carattere residenziale è caratterizzato dalla seguente definizioni di aree:

Superficie territoriale 21.800 mq.

Superficie fondiaria 14.170 mq. di cui 10.627,50 mq. di superficie fondiaria privata e 3.542,50 mq. di superficie dedicata all'edilizia convenzionata;

Aree a standard Ss per 5.960 mq di cui 2.500 mq. dedicate all'istruzione pubblica e 3.460 mq. riservati al verde attrezzato;

Viabilità pubblica per 1.670 mq.

COMPARTO EDIFICATORIO "C2d"

Caratteri del comparto	
Superficie territoriale St	21.800 mq
Indice territoriale It	0,9425 mc / mq
Superficie fondiaria Sf	14.170 mq (65 % di St)
Superficie compensativa Sc (Ss + Sv)	7.630 mq (35 % di St)
Indice fondiario If	1,4498 mc / mq
Altezza massima H	10 mt
Volume residenziale max realizzabile	20.546 mc
Volume residenziale privato	15.411 mc
Volume residenziale pubblico*	5.136 mc
(* 25% del volume max realizzabile)	
Aree a standard Ss	5.960 mq
di cui:	
Aree per l'istruzione	F1.5 = 2.500 mq
Interesse comune	---
Verde attrezzato	F3.13 = 3.460 mq
Parcheggi	---
Viabilità pubblica Sv	1.670 mq

Tali superfici sono state sviluppate per il progetto nel rispetto degli indici indicati nelle schede di comparto e delle norme tecniche di attuazione del Comune di San Vitaliano

L'ambito di riferimento si trova a ridosso della via Frascatoli, a confine delle linee ferroviarie della Circunvesuviana Napoli - Nola-Baiano. L'intera area del comparto è stata sostanzialmente divisa in tre zone di cui due dedicate all'edilizia privata ed una centrale che

accoglie gran parte del verde attrezzato e l'area da dedicare all'istruzione.

La viabilità interna è formata dalla suddetta strada primaria che attraversa l'intero comparto e da strade secondarie che servono le varie aree residenziali e non residenziali.

Tipologie Abitative

Il progetto prevede diverse tipologie residenziali:

Tipologia 1: trattasi di una unità plurifamiliare che si sviluppa su tre livelli ed accoglie 9 unità, dotata di piano interrato per le autorimesse.

Tipologia 2: palazzina che accoglie tre unità e si sviluppa su tre livelli con area esterna di pertinenza provvista di parcheggio pertinenziale

Tipologia 3: palazzina plurifamiliare che si sviluppa per tre piani fuori ed un piano interrato con due appartamenti per piano.

Tipologia 4: Trattasi di una unità unifamiliare indipendente dotata sia di piano interrato che collegata dall'interno al lastrico solare lo spazio esterno.

Tipologia ERP: per il lotto ERP il progetto presenta solo uno schema per verificare e cedere al comune una area che realmente possa accogliere la Volumetria ERP la cui progettazione esecutiva resta onere del Comune Stesso.

PRECISATO CHE

- il complesso di che trattasi è identificato in catasto al foglio n. 4 p.lle 17, 18, 22, 313, 520, 521, 785,861 (ex 15), 20, 23 del Comune di San Vitaliano.
- con riferimento alla viabilità interna al P.U.A., il progetto presentato prevede una strada primaria che attraversa l'intero

comparto e da strade secondarie che servono le varie aree residenziali e non residenziali; in particolare l'asse stradale principale è collocato in posizione pressoché perpendicolare a via Frascatoli, in linea con gli assi viari sono stati previsti anche tutti gli impianti di servizio quali:

impianto di metanizzazione;

impianto di distribuzione energia elettrica;

impianto illuminazione pubblica;

impianto di distribuzione Telecom;

rete fognarie ed idriche principali.

- tali predette opere rispettano gli obiettivi prefissati circa la riqualificazione dell'area, il decongestionamento ed il conseguente miglioramento della viabilità locale nonché il miglioramento della qualità ambientale dell'area.
- l'Amministrazione non ha nelle sue disponibilità le somme necessarie alla realizzazione di tali opere pubbliche e/o di pubblico interesse, ovvero avendo difficoltà, date le dimensioni del bilancio comunale, a destinare somme per gli interventi di riqualificazione urbana in aree marginali.

PRESO ATTO CHE la realizzazione delle opere pubbliche e/o di pubblico interesse è di notevole importanza ai fini della riqualificazione dell'area dal punto di vista ambientale e sociale;

VISTO il progetto presentato dal Soggetto Attuatore;

ACQUISITA la progettazione presentata dal Soggetto Attuatore in ordine agli interventi di interesse pubblico e/o di pubblico interesse;

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO SI STABILISCE E SI SPECIFICA QUANTO SEQUE

ART.1 - LE PREMESSE FORMANO PARTE INTEGRANTE DELLA PRESENTE CONVENZIONE GENERALE.

ART.2 - CONTENUTI DELL'INTERVENTO

2.1 L'attuazione dell'intervento del PUA ricadente sul terreno sito in Comune di San Vitaliano di proprietà dei Sign.ri:

- FABIO CHIARIELLO nato a Sant' Antimo (NA) il 08/04/1971, residente a Sant'Antimo (NA) in via Vittorio Alfieri n.1 e Pozzolini Catia nata a Pontedera il 24.09.1968 in qualità di liquidatori della Immobil Progett s.r.l., con sede legale a Follonica (GR), Via del Sugheraio 230 CAP 58022, e sede amministrativa in Sant'Antimo (NA), alla Via A. Gramsci, proprietaria dei suoli identificati catastalmente al Foglio 6 p.lla 23 con una percentuale in comparto 25,25%;
- CALABRIA RAFFAELE nato a Napoli il 08/02/1948 residente in San Vitaliano (NA) alla via Frascatoli n. 87, e Calabria Mario Matteo nato a Napoli il 08/02/1948, residente in San Vitaliano (NA) alla via Frascatoli n. 87, proprietari, dei suoli identificati Catastalmente al Foglio 6 p.lle 313 e 785 (ex 398) con una percentuale in comparto del 24,7 %;
- per l'I.D.S.C. Cav. Uff. CORCIONE EDOARDO nato a Lauro il 23/11/1933 C.F. CRCDRD33S23E487G nella qualità di presidente pro-tempore dell'Istituto diocesano per il sostentamento del Clero di Nola, con sede in Nola (NA) alla via San Felice, 30 C.F. 92004630635, proprietario dei suoli identificati catastalmente al Foglio 6 p.lla 20 con una percentuale in Comparto del 15,82 %;
- ADAMO CATERINA, nata a Nola (NA) il 23.01.1974 e residente a Sarzana (SP) in via Privato Prinelli civ. 12, codice fiscale DMACRN 74°63 F924L, e FAMA DOMENICO, nato a San Vitaliano (NA) il 05.11.1947 e

residente in Firenze alla via Francesco Baracca n. 1\N, codice fiscale FMA DNC 47S05 I391M proprietari dei suoli identificati Catastalmente al Foglio 6 p.lle 446, 1333, 1928 e 430 con una percentuale in comparto del 16,26 %

- PERRONE FRANCESCO, nato a San Vitaliano (NA) il 24.09.1952 e residente in Ariano Irpino in Via Rampa Covotti n.52/8 codice fiscale PRR FNC 52P24 I391E, PERRONE GIOVANNI, nata a San Vitaliano (NA) il 23.06.1960 codice fiscale PRR GNN 60H23 I391C e DI MAIO GIUSEPPINA o Giuseppina Assunta nata a Brusciano il 15.08.1957 codice fiscale DMI GPP 57M55 entrambi residenti a Lavagna in Via de nr. 17/19, e PERRONE MARIA, nata a San Vitaliano (NA) il 17.01.1954 e residente in San Vitaliano (NA) alla Via Frascatoli, 100 Codice Fiscale PRR MRA54A57 I391I proprietari dei suoli identificati catastalmente al Foglio 6 p.la 22 con una percentuale in comparto del 6,22%;
- ESPOSITO PASQUALINA nata a Scisciano il 21/01/1936, residente in Scisciano via Roma, in qualità di proponente proprietaria, che agisce per la sua parte e su delega per la quota dei figli sigg. Serpico Filomena, Stefano ed Antonio proprietari del suolo identificato Catastalmente al Foglio 6 p.la 861 (ex 15) con una percentuale in comparto del 11,70%;

censito al Catasto del Comune di San Vitaliano, foglio n. 4 p.lle 17, 18, 22, 313, 520, 521, 785,861 (ex 15), 20, 23, ciò in conformità alle norme di cui alla presente Convenzione generale ed alla proposta costituita dagli elaborati sotto indicati, depositati presso l'archivio dell'UTC del Comune di San Vitaliano:

Relazione Tecnica Descrittiva

Tav. 2 Progetto Architettonico

scheda di comparto

rilievo dell'area con indicazione delle superfici

tabella planovolumetrica di progetto
planimetria catastale aggiornata con indicazione della zona di progetto

Tav. 3 Progetto Architettonico
scheda di comparto
plano-volumetrico di progetto con indicazione delle aree a standards
posizionamento dell'edilizia privata e viabilità pubblica e di comparto rilievo plano-altimetrico
foto inserimento zona di comparto;
viabilità

Tav. 4.a Progetto Architettonico
Rete elettrica e condotta fognaria

Tav. 4.b Progetto Architettonico
Rete idrica e condotta del gas

Tav. 5 Progetto Architettonico - Tipologia edilizia
Lotto "E.R.P." edilizia convenzionata, tavola di verifica di fattibilità

Tav. 6 Progetto Architettonico - Tipologia edilizia
Tipologia Edilizia 1

Tav. 7 Progetto Architettonico - Tipologia edilizia
Tipologia Edilizia 2

Tav. 8 Progetto Architettonico - Tipologia edilizia
Tipologia Edilizia 3

Tav. 9 Progetto Architettonico - Tipologia edilizia
Tipologia Edilizia 4

Relazione specialistica: viabilità di progetto

Tav. 1_URB Viabilità di Progetto
Relazione Specialistica: dimensionamento fognatura

Tav. 2 URB_ Reti fognarie
Relazione Specialistica: sottoservizi

Tav. 3 URB_ Rete idrico - gas - elettrica

Tav. 4 URB_ Rete pubblica illuminazione
Relazione Geologica
Aggiornamento degli elaborati tecnici-economici:
Computo metrico estimativo
Elenco prezzi unitari

2.2 Eventuali precisazioni che non costituiscono variazioni al Programma Costruttivo nell'elaborazione dei progetti esecutivi e/o in fase esecutiva, saranno ammesse previa acquisizione di pareri e/o nulla osta

degli Uffici competenti, rimanendo comunque vincolante quanto disposto nelle "norme di attuazione", nonché dalla presente convenzione.

2.3 Qualora il progetto contenga l'indicazione delle tipologie edilizie previste, per i successivi interventi e la costruzione dei fabbricati potrà essere attivata una Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

ART.3 - OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE

Il Soggetto Attuatore ai sensi dell'art. 28 della Legge 17/08/1942 N.1150 e successive modificazioni ed integrazioni, si obbliga per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo:

- a cedere gratuitamente al Comune ai sensi del citato art. 28 entro i termini stabiliti nei successivi articoli del presente atto, le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nel progetto, così come le opere stesse dopo la realizzazione a collaudo avvenuto, e precisamente:
 - viabilità: strade previste in progetto (opera completa e collaudata);
 - Aree per Istruzione F1.5 di circa mq _____ (cessione gratuita dell'area interessata);
 - Aree per Edilizia Residenziale Pubblica di circa mq _____ (cessione gratuita dell'area interessata);
 - Verde attrezzato F3.13 di circa mq _____ (opera completa e collaudata);
 - opere di urbanizzazione primaria all'interno del comparto (opera completa e collaudata);
 - allacci di tutte le opere di urbanizzazione alle infrastrutture esistenti esterne (opera completa e collaudata).

Il Soggetto Attuatore garantisce che le aree da cedere, sono libere da pesi, vincoli, livelli, servitù, diritti reali altrui e affitti agricoli.

Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare secondo il progetto esecutivo:

- Strade, spazi di sosta e spazi destinati ad alloggiamento contenitori per R.S.U. e raccolte differenziate;
- Fognatura "bianca"
- Fognatura "nera"
- Pubblica illuminazione;
- Rete idrica e rete gas metano;
- Rete con nuova cabina di distribuzione dell'energia elettrica;
- Rete con nuova cabina per gli allacci telefonici.

ART.4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il Soggetto Attuatore si obbliga e si impegna ad eseguire tutte le opere di urbanizzazione e le opere extra standard secondo le disposizioni impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale e secondo i pareri degli enti competenti, e con riferimento alle disposizioni, leggi e regolamenti vigenti in materia di lavori pubblici, servizi e forniture.

Il soggetto attuatore si obbliga a realizzare gli allacciamenti di tutte le reti da collegarsi ai pubblici servizi esistenti così come evidenziato dagli elaborati del progetto definitivo, parte integrante del piano attuativo.

Le opere di urbanizzazione sono eseguite dal soggetto attuatore nel rispetto delle normative tecniche di settore.

Per le opere di urbanizzazione primaria il cui importo è inferiore alla soglia comunitaria trova applicazione il comma 2 bis dell'art. 16 del TU Edilizia (dpr 380/2001) così come introdotto dall'art. 45 comma 1 del DL 201/2011 convertito nella L. 214/2011 che così dispone: " *Nell'ambito*

degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28 comma 1 lett. C) del D.lgs. 12 aprile 2006 n. 163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il D.lgs. 50 del 18 aprile 2016 n. 36 comma 3".

Ove l'importo delle opere di urbanizzazione da eseguire fosse di rilevanza comunitaria resta fermo quanto disposto dal Codice dei Contratti Pubblici, con l'indizione della gara, in procedura aperta o ristretta, sulla base di un progetto preliminare che l'Ente può richiedere al titolare del permesso, con possibilità da parte dello stesso di svolgere funzione di stazione appaltante. Il soggetto attuatore dell'intervento dovrà attestare in maniera idonea l'avvenuto espletamento di cui sopra, ad affidamento concluso, con dichiarazione ai sensi del DPR n. 445/2000 di avvenuta esecuzione della procedura, accompagnata da idonea documentazione illustrativa della stessa.

Si dà atto che la esecuzione delle opere in argomento verrà effettuata a scomputo dell'intero contributo dovuto per oneri di urbanizzazione calcolato in via presuntiva in base al presente progetto, ed in via definitiva in base al manufatto che si realizzerà ed in base ai computi metrici estimativi facenti parte dei progetti definitivi/esecutivi all'atto del rilascio dei titoli abilitanti con l'applicazione dei costi in quel momento vigenti.

Ove tale importo risulti essere superiore a quello determinato in base all'applicazione delle tabelle parametriche vigenti per il calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria ed allacciamenti, nulla sarà dovuto al

Comune circa il versamento di tale parte di contributo da parte del Soggetto Attuatore cui compete, comunque, la completa realizzazione a sua cura e spese delle opere suddette, anche qualora lo sviluppo dei progetti esecutivi comporti un incremento del costo complessivo come sopra determinato.

Tutte le opere di urbanizzazione primaria saranno cedute al Comune senza corrispettivo.

Con il passaggio di proprietà viene trasferito a carico del Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il soggetto attuatore assume l'obbligo di realizzare a proprie spese le opere di urbanizzazione secondaria, così come evidenziate sugli elaborati del piano attuativo.

Per le opere di urbanizzazione secondaria il cui importo sia inferiore alla soglia comunitaria il soggetto attuatore del PUA ha l'obbligo di eseguire procedura negoziata senza pubblicazione di un bando di gara, con mezzi propri e con garanzia di risultato, rivolgendo l'invito ad almeno 5 (cinque) soggetti aventi i requisiti per l'esecuzione di lavori pubblici. Configurandosi la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri come appalto di lavori pubblici, le ditte esecutrici dei lavori devono possedere i requisiti per la realizzazione di lavori pubblici in relazione all'importo delle opere da eseguire secondo quanto previsto dalla normativa sui lavori pubblici.

Ove l'importo delle opere di urbanizzazione da eseguire fosse di rilevanza comunitaria resta fermo quanto disposto dal vigente Codice dei Contratti Pubblici, con l'indizione della gara, procedura aperta o ristretta, sulla base di un progetto preliminare che l'Ente può richiedere al titolare del permesso, con possibilità da parte dello stesso di svolgere funzioni di stazione appaltante.

Tutte le opere di urbanizzazione secondaria realizzate saranno cedute al Comune senza corrispettivo.

Con il passaggio di proprietà viene trasferito a carico del Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

ART.5 - IMPORTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE, RELATIVO SCOMPUTO E CONTRIBUTO CONCESSIONARIO

Gli importi delle opere di urbanizzazione, delle quali l'operatore assume l'onere della realizzazione con il presente atto convenzionale, risultano, come da computo metrico estimativo e/o quadro economico del progetto definitivo (salvo costi diversi derivanti dalla redazione del computo del progetto esecutivo):

- opere di urbanizzazione primaria e secondaria e relativi allacci:

503.809,11 Euro;

Gli oneri di urbanizzazione, relativi alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed agli allacci, e determinati per la volumetria da realizzare di _____, risultano:

- oneri di urbanizzazione primaria e secondaria: **186.464,47 Euro**

La quota di contributo di cui all'art. 16 del T.U. 380/2001 relativa agli oneri di urbanizzazione verrà scomputata secondo gli importi fissati.

Il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è superiore agli oneri di urbanizzazione, pertanto questi ultimi verranno scomputati e comunque l'operatore sarà tenuto alla completa realizzazione delle opere, senza onere alcuno per il Comune.

All'atto di collaudo saranno effettuate le definitive verifiche in merito al valore delle opere realizzate e qualora il valore delle opere di urbanizzazione risulti inferiore all'importo stimato in sede di progetto definitivo, l'operatore verserà quanto dovuto a conguaglio, prima

dell'approvazione del collaudo stesso, ove viceversa risulti superiore nulla è dovuto da parte del Comune.

Il costo di costruzione di cui all'art. 16 del T.U. 380/2001 sarà versato dal Soggetto attuatore, all'atto del rilascio dei permessi di costruire o altro titolo abilitante secondo le modalità previste dalla vigente normativa.

ART. 6 - PUA E RELATIVI PERMESSI DI COSTRUIRE

Il progetto presentato dal soggetto Attuatore definisce un lotto edificabile su cui è presentato anche il Titolo edilizio con i relativi allegati previsti dalle N.T.A. La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento deve avvenire con regolarità e continuità contestualmente agli interventi sugli edifici serviti dalle opere stesse.

L'esecuzione delle opere inerenti l'intervento pubblico, è comunque subordinata alla predisposizione di un progetto esecutivo da redigersi a cura e spese del Soggetto Attuatore.

ART. 7 - VARIANTI

È consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni plano-volumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del Piano, 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.

Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio ed, in particolare, alle norme di attuazione del Piano e ai criteri costrittivi ivi previsti:

- L'edificazione di volumi e spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano di lottizzazione, sempre nel rispetto delle distanze legali;
- 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;
- La formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;
- Lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra lotti, con la variazione del numero di quest'ultimi, fatta salva la non modificabilità della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico e delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie;
- Tutte le varianti consentite dalla Segnalazione Certificata di Inizio Attività di cui all'art. 23 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.

Per le varianti ammesse di cui sopra dovranno essere rispettate le procedure di cui al D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.

Nel caso in cui, successivamente alla stipula della convenzione, intervengano leggi, regolamenti, o nuovi strumenti urbanistici comunali che consentano un incremento della volumetria ulteriore rispetto alla massima precedentemente consentita, è sufficiente presentare, presso l'ufficio tecnico, l'istanza necessaria per legge al fine di ottenere il rilascio dei titoli autorizzativi senza la necessità di stipulare nuova convenzione.

ART. 8 - INDIVIDUAZIONE LOTTO FONDIARIO

Il PUA individua il lotto fondiario strettamente necessario a comprendere l'area di sedime del fabbricato nonché eventuale parcheggio pertinenziale interrato, all'interno della "superficie integrata" costituita dagli

stessi lotti fondiari e dalle aree destinate a standard indotti dall'intervento.

Cedono a carico del Soggetto Attuatore tutti gli oneri e le procedure catastali connesse alla individuazione del lotto o dei lotti fondiari.

ART. 9 - MODALITÀ DELLE CESSIONI DELLE OPERE E DEGLI IMPIANTI

La cessione delle opere e degli impianti relativi alle urbanizzazioni primarie e secondarie avverrà dopo che esse saranno state eseguite in conformità alle indicazioni dei progetti definitivi/esecutivi.

Le cessioni delle opere ed impianti saranno effettuate ad avvenuta loro ultimazione e collaudo secondo i tempi ed i termini previsti dal crono programma.

Le opere da cedere rimarranno in custodia gratuita del Soggetto Attuatore fino al momento della consegna al Comune o ad altro Ente interessato.

ART.10 - GARANZIE

10.1 Il Soggetto Attuatore, in relazione al disposto della L.R. 16/04, costituirà a garanzia della esatta e piena esecuzione dei lavori, delle opere di urbanizzazione primaria e delle eventuali opere extrastandards così come riportato all'art. 4 ed ai relativi sotto articoli della presente convenzione, e della successiva manutenzione delle opere e dei lavori medesimi, una polizza fideiussoria da esibire al Comune di San Vitaliano all'atto.

Tale garanzia per le opere di urbanizzazione e per le eventuali opere extrastandards, come riportate all'art. 3 della presente scrittura, è pari al 100% del valore di massima stimato per la loro realizzazione, come da computo metrico presentato dal Soggetto Attuatore.

Lo svincolo della garanzia avverrà a completamento delle opere di urbanizzazione e di quelle extrastandards, previo collaudo favorevole e

adempimento di tutti gli obblighi convenzionali. E' ammesso che essa sia progressivamente svincolata a misura dell'avanzamento dell'esecuzione.

10.2 Le spese di collaudo tecnico-funzionale e tecnico-amministrativo in corso d'opera e/o finale delle opere sopra citate sono a totale carico del Soggetto Attuatore. Cioè con spese a carico del Soggetto Attuatore, ivi comprese quelle relative ai compensi da corrispondere alla Commissione di collaudo tecnico amministrativo nominata dal Comune, che vi provvederà nei termini previsti dalle norme.

Il Soggetto Attuatore provvederà inoltre, a propria cura e spese, agli eventuali lavori che, nel corso della convenzione, dovessero rendersi necessari anche per l'osservanza di disposizioni sopravvenute, nonché il ripristino funzionale o lo spostamento delle utenze in genere.

10.3 Per ipotesi di inadempimenti degli obblighi di cui alla presente convenzione il Soggetto Attuatore autorizza il Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità, a qualunque titolo, per i pagamenti o prelievi che il Comune dovrà fare.

In caso di ritardo nell'attuazione degli interventi pubblici di cui alla presente convenzione, al Soggetto Attuatore verrà applicata e introitata dal Comune di San Vitaliano, per ogni mese di ritardo, una penalità pari allo 0,015% (zero virgola zero quindici per cento) dell'importo totale delle opere, potendo il Comune di San Vitaliano avvalersi a tale scopo della garanzia di cui i commi precedenti.

10.4 Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi pubblici di cui all'art. 3, in sostituzione del Soggetto Attuatore ed a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in

vigore, quando esso non vi abbia provveduto nei termini previsti dai relativi permessi e dalle norme di attuazione del Programma Costruttivo. Entro 30 giorni dall'approvazione del collaudo finale si provvederà, con la sottoscrizione di apposito verbale, al trasferimento al Comune di tutte le opere di urbanizzazione oggetto del collaudo stesso. Fino alla data del predetto verbale cederanno al carico dei costituiti gli oneri relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opere compreso l'onere relativo all'illuminazione stradale.

ART. 11 - INADEMPIENZA

Nella presente Convenzione Urbanistica sarà previsto quanto segue in relazione alle eventuali inadempienze del Soggetto Attuatore, così come individuate all'art. 217 del D.L 50/2016:

"In caso di inadempienza da parte del Soggetto Attuatore ad una qualsiasi delle clausole della presente Convenzione Urbanistica, il Comune, previa messa in mora, con assegnazione di un termine ad adempiere di giorni 60 (sessanta), adotterà tutti i provvedimenti sanzionatori finalizzati alla puntuale e perfetta esecuzione della presente convenzione ivi compresi la sospensione dell'esecuzione dei lavori e dei permessi di costruire o altro titolo abilitante, e potrà relativamente alle opere pubbliche o di interesse pubblico procedere d'ufficio in danno del soggetto attuatore inadempiente previo formale preavviso di giorni 30 (trenta) ai fini della presa di possesso delle aree e prosecuzione dei lavori.

Avvenuto l'adempimento o l'esecuzione in danno, previo recupero delle spese sostenute dal Comune, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei titoli abilitanti con conseguente diritto dei concessionari di prosecuzione degli interventi.

Resta comunque subordinato il rilascio del certificato di agibilità alla perfetta adempienza di tutti gli obblighi di cui alla presente convenzione."

ART. 12 - ACQUISIZIONE DEL PROGETTO

Qualora i lavori relativi alla realizzazione delle attrezzature di cui al presente atto non abbiano inizio entro il termine di cinque anni dalla data della stipula della convenzione il Comune diverrà titolare del progetto definitivo ed esecutivo, in ogni caso, redatti a spese del Soggetto Attuatore.

ART. 13 - TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

Agli effetti della trascrizione degli obblighi, oneri e vincoli risultanti dalla presente Convenzione, si descrivono di seguito le relative aree con destinazione pubblica, della superficie totale di mq. _____, di cui

- Aree per Istruzione F1.5 - foglio _____ part. _____ di sup. nominale catastale _____, _____ mq;
- Aree per Edilizia Residenziale Pubblica - foglio _____ part. _____ di sup. nominale catastale _____, _____ mq;
- Verde attrezzato F3.13 - foglio _____ part. _____ di sup. nominale catastale _____, _____ mq;
- Viabilità pubblica di superficie catastale di _____ mq, individuata al Catasto terreni del comune di San Vitaliano al foglio _____ part. _____ di sup. nominale catastale _____, _____ mq.

In caso di alienazione totale o parziale delle aree e delle opere oggetto della presente convenzione, le obbligazioni assunte dal Soggetto Attuatore in ordine al pagamento del contributo per il rilascio dei permessi di costruire, alla esecuzione delle opere di urbanizzazione, nonché in ordine alla presentazione delle relative garanzie nonché alla

cessione delle aree, si intenderanno trasferite in capo al soggetto acquirente.

Qualora la cessione fosse effettuata prima del rilascio dei permessi di costruire, le stesse dovranno essere direttamente intestate al soggetto subentrante.

Qualora la cessione fosse effettuata dopo il rilascio dei permessi di costruire, le stesse dovranno essere tempestivamente volturati a favore del soggetto subentrante.

Pertanto, gli obblighi concernenti la presente convenzione, nel caso in cui non siano state ancora eseguite le opere e le cessioni faranno capo al soggetto acquirente e al titolare dei permessi di costruire, quest'ultimo come responsabile in via diretta, oppure quale subentrante per volturazione.

ART. 14 - DIVIETO DI CESSIONE DELLA CONVENZIONE

È fatto espresso divieto al Soggetto Attuatore, pena la decadenza della Convenzione, di cedere, in tutto o in parte, la Convenzione a terzi senza la preventiva autorizzazione del Comune di San Vitaliano.

Parimenti è fatto espresso divieto al Soggetto Attuatore, pena la decadenza della Convenzione, di stipulare qualsiasi sub-Convenzione anche parziale senza la preventiva autorizzazione del Comune di San Vitaliano.

ART. 15 - RISOLUZIONE E REVOCA

È in facoltà del Comune di San Vitaliano, risolvere la presente convenzione in caso di grave inadempimento del Soggetto Attuatore, nei casi previsti dalle norme vigenti. La convenzione può comunque essere risolta per revoca in caso di diversa disciplina urbanistica sopraggiunta nella zona tale da non consentire il mantenimento delle condizioni di cui alla presente convenzione, nei casi previsti dalle norme vigenti sempre che non siano ancora iniziati i lavori.

ART. 16 - CONTROVERSIE

Il Comune di San Vitaliano ed il Soggetto Attuatore unitamente definiscono che qualunque controversia dovesse insorgere tra le parti nella interpretazione e nella attuazione della presente Convenzione verrà demandata alla magistratura competente, restando espressamente escluso, per volontà delle parti, il ricorso a procedure arbitrali. Per ogni controversia è comunque competente il Foro di Nola.

ART. 17 - ONERI INERENTI ALLA CONVENZIONE

Tutte le spese relative alla presente convenzione restano a totale carico del soggetto attuatore. Sono altresì a carico del soggetto attuatore le spese di bollo. Si precisa che l'imposta di bollo viene assolta mediante versamento con modello F23 attraverso la menzione del codice tributo 456T, cos' come l'imposta di registro, attraverso il codice tributo 109T

ART. 18 - NORMATIVA ANTIMAFIA

Il costituito Soggetto Attuatore dichiara che non sussistono alla stipula della presente Convenzione cause ostative previste dalla vigente legislazione antimafia. Il costituito Soggetto Attuatore comunque si impegna a procedere, entro il termine di quindici giorni dalla data di sottoscrizione della presente Convenzione, a compiere quanto di sua competenza per l'acquisizione, da parte del Comune di San Vitaliano, delle necessarie certificazioni e di quanto altro obbligatorio in base alla normativa vigente in tema antimafia. Se risultassero cause ostative, la presente Convenzione si avrà per mai stipulata, a parte il risarcimento dei danni cui il Soggetto Attuatore sarà tenuto, né tanto meno il Soggetto Attuatore potrà pretendere alcun che, a titolo di penale o a qualsiasi titolo, per somme erogate o attività svolte.

ART. 19 - NORME FINALI

Il Soggetto Attuatore, in caso di vendita dell'intera area o di porzione di aree relative a singoli stralci funzionali e/o di singoli lotti, si impegna a riportare nei relativi contratti di compravendita gli estremi della convenzione stipulata.

Il mancato rispetto di tale obbligo e/o della relativa trascrizione potrà comportare la annullabilità degli atti di compravendita.

Il richiamo della convenzione dovrà essere messo in evidenza in ogni forma di iniziativa pubblicitaria ed in ogni forma di comunicazione, evidenziando i contenuti della presente convenzione come sopra descritto anche negli eventuali contratti preliminari.

Il mancato rispetto, da parte del Soggetto Attuatore e/o aventi causa, di tale obbligo, solleva il Comune da qualsiasi responsabilità.

Letto, approvato e sottoscritto.

SOGGETTO ATTUATORE

IL RESPONSABILE UTC

IL SEGRETARIO COMUNALE
