

COMUNE DI POZZUOLI

PROVINCIA DI NAPOLI

P.U.A.- PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

art. 34 NORME DI ATTUAZIONE P.R.G. PUBBLICATO SUL
B.U.R.C. N.10 DELL'11/02/2002

INTERVENTO DI NUOVA EDIFICAZIONE - SUBZONA D4_1 "ARTIGIANALE E COMMERCIALE DI PROGETTO" - AMBITO RIONE TOIANO -

ELABORATI

- R RELAZIONE
- NTA NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- DF DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO ATTUALE
- RG RELAZIONE GEOLOGICA
- EDV ELENCO DITTE E VISURE CATASTALI
- TP TITOLI DI PROPRIETA'
- DP DELEGHE
- SC SCHEMA DI CONVENZIONE
- 01 AEROFOTOGRAMMETRIA, PLANIMETRIA CATASTALE, STRALCIO PRG, STRALCIO PTP
- 02 PLANIMETRIE: STATO DEI LUOGHI, INDICAZIONE DEI LOTTI, INDIVIDUAZIONE CORPI
- 03 PLANIMETRIA CON URBANIZZAZIONI PRIMARIE, PROFILI ALTIMETRICI, PARTICOLARI
- 04 TIPOLOGIE EDILIZIE
- VP VISTE PROSPETTICHE

SC

SCHEMA DI CONVENZIONE

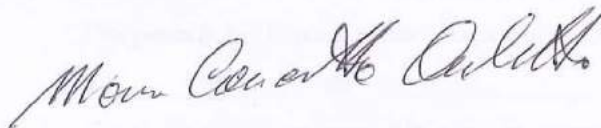
SCALA —

DATA

novembre 2012

AGGIORNAMENTI

PROPONENTE



PROGETTISTA

ING. TORTORELLI GENNARO
Viale Bognar n. 13
Pozzuoli (NA)





COMUNE DI POZZUOLI

Provincia di Napoli

Repertorio n° _____

CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI POZZUOLI E LA SIGNORA AULITTO MARIA CONCETTA ED ALTRI, PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ESECUTIVO DELLA SUBZONA D4_1 - ARTIGIANALE E COMMERCIALE DI PROGETTO - IN AMBITO RIONE TOIANO DEL COMUNE DI POZZUOLI.

PREMESSO

1. che la Sig.ra AULITTO Maria Concetta nata a Pozzuoli il 24/03/1960 ed ivi residente alla via Marcaurelio n. 35, codice fiscale: LTTMCN60C64G964O, è comproprietaria di un'area nel territorio del Comune di Pozzuoli, contraddistinta al Catasto Terreni con i mappali n. 494 - 793 - 795 del foglio 23 e rappresentante delegata dagli altri proprietari delle aree contraddistinte dai mappali 1442 - 1203 - 1204 - 1144 - 1445 del foglio n. 23, per una superficie complessiva di mq. 16.888, oltre la scarpata della variante A.N.A.S. S.S. VII QUATER di circa mq. 9.112, anch'essa compresa nella subzona D4_1 avente una superficie territoriale complessiva di mq. 26.000, come meglio identificata nelle planimetrie allegate al progetto in argomento;
2. che detto progetto si inquadra nelle previsioni di P.R.G. del Comune di Pozzuoli (adottato con delibera di C.C. n. 117/Comm. del 4/12/96 ed approvato con D.P.G.P. n. 69 in data 23/01/2002);
3. che per l'utilizzazione a scopo edilizio dell'area di cui trattasi il progetto esecutivo è stato redatto dal Dott. Ing Gennaro TORTORELLI secondo quanto disposto dall'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni;
4. che sull'aspetto tecnico - urbanistico della soluzione presentata si è espresso favorevolmente il Dirigente del II Dipartimento - Gestione - Tutela e Sicurezza del territorio - con proprio parere prot. n. _____ del _____;
5. che il Piano Urbanistico Attuativo in oggetto è stato approvato con deliberazione della G.C. n. _____ del _____, ai sensi della L.R. 29.12.04 n. 16;

6. che il citato Piano Urbanistico interessa una superficie di mq. 26.000 che, utilizzata secondo l'indice di densità edilizia territoriale di mc/mq 1,00 permette una edificabilità massima pari a mc. 26.000;

7. che la superficie interessata è suddivisa secondo le seguenti destinazioni d'uso:

- insediamenti artigianali/commerciali	mq. 13.178	50,68 %
- insediamenti commerciali	mq.	%
- insediamenti per uffici	mq.	%
- verde pubblico	mq. 860	3,31 %
- verde pubblico (scarpata A.N.A.S.)	mq. 9.112	35,05 %
- parcheggi pubblici	mq. 850	3,27 %
- attrezzature di interesse comune	mq.	%
- strade	mq. 2.000	7,69 %
per complessivi	mq. 26.000	100%

8. che la cubatura edificabile è ripartita come segue:

insediamenti artigianali/commerciali	mc. 19.866,75	100 %
insediamenti per uffici	mc.	%
per complessivi	mc. 19.866,75	100 %

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

L'anno duemila_____ il giorno _____ del mese di _____ nell'Ufficio di Segreteria del Comune di Pozzuoli,

TRA

il Comune di Pozzuoli rappresentato dal Responsabile del Settore Urbanistica,
_____, nato a _____ residente a _____

E

La Sig.ra AULITTO Maria Concetta nata a Pozzuoli il 24/03/1960 ed ivi residente in via Marcaurelio n. 35, codice fiscale: LTTMCN60C64G964O, che sottoscrive il presente atto in nome proprio e per conto degli altri proprietari delle aree suddette e interessate dall'intervento, di cui alle allegate deleghe sottoscritte ai sensi di legge ed allegate alla presente sotto le lettere _____, nel presente atto in seguito denominata "soggetto proponente",

SI CONVIENE E STIPULA

con riserva delle approvazioni di legge per quanto concerne il Comune, ma in modo fin d'ora definitivamente impegnativo per quanto concerne il soggetto proponente, quanto segue:

Art. 1 - Premesse

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

Art. 2- Dati tecnici e quadro economico

Il Comune di Pozzuoli autorizza la realizzazione del Piano Urbanistico Attuativo secondo il progetto redatto dal Dott. Ing. Gennaro Tortorelli sul terreno sito nel Comune di Pozzuoli riportato in Catasto ai mappali nn. 494 – 793 – 795 – 1142 – 1203 - 1204 - 1144 – 1145 del foglio n. 23 , approvato con deliberazione esecutiva della G.C. di Pozzuoli n. _____ del _____.

L'autorizzazione si intende accordata sotto l'osservanza delle prescrizioni del *P.R.G. del Comune di Pozzuoli adottato con delibera di C.C. n. 117/Comm. del 4.12.96 ed approvato con D.P.G.P. n. 69 in data 23/01/2002*, delle leggi urbanistiche nazionale e regionale, in conformità alle norme della presente convenzione, salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi, compreso il Comune come Ente patrimoniale.

Art. 3 - Condizioni generali

Le condizioni ed i vincoli posti dalla Legge Urbanistica vigente, per il rilascio di autorizzazioni comunali su aree edificabili, sono:

- a) cessione gratuita al Comune di tutte le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- b) assunzione a totale carico del soggetto proponente di tutti gli oneri relativi alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria;
- c) assunzione a carico del soggetto proponente di una quota parte degli oneri relativi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria.

Pertanto il soggetto proponente si impegna per sé e per delegati, associati e/o consorziati, successori ed aventi causa, a cedere al Comune di Pozzuoli le seguenti aree:

- 1) area pari a mq. 2.000 destinata a strade pubbliche
- 2) area pari a mq. 850 destinata a parcheggi pubblici
- 3) area pari a mq. 860 destinata a verde pubblico
- 4) area pari a mq. destinata ad attrezzature di interesse comune

per un totale di mq. 3.710 indicati nell'elaborato grafico Tav. 2

Fermo restando quant'altro eventualmente stabilito dalla L.R. 16/04 in merito alle procedure da adottare per le varianti planovolumetriche.

Art. 4 – Opere di urbanizzazione primaria.

Il soggetto proponente si impegna inoltre per sé e per delegati, associati e/o consorziati, successori ed aventi causa, a provvedere a proprie spese alle seguenti opere:

- a. costruzione degli spazi di sosta o di parcheggio;
- b. costruzione della rete di distribuzione dell'acqua potabile e della rete antincendio;
- c. costruzione della rete di fognatura e dell'impianto di depurazione, ove necessario;
- d. costruzione dell'impianto di pubblica illuminazione delle aree esterne ai lotti;
- e. costruzione della rete di distribuzione di energia elettrica e di cabine a servizio degli edifici ed impianti, ove necessarie;
- f. costruzione della rete di distribuzione gas metano ove necessaria;
- g. costruzione della rete telefonica;
- h. costruzione degli spazi di verde attrezzato.

Si può prevedere che tali opere di urbanizzazione primaria ammonteranno a circa Euro _____ con una incidenza di Euro _____/mc.

Il soggetto proponente, si impegna inoltre per sé e per delegati, associati e/o consorziati, successori ed aventi causa, a versare al Comune l'eventuale differenza a pareggio del contributo dovuto per le opere di urbanizzazione primaria secondo le tariffe vigenti all'atto del rilascio dei permessi a costruire.

Si rimanda agli allegati elaborati del P.U.A. ed al disciplinare tipo conforme alle direttive dell'Ufficio Tecnico Comunale - Settore LL.PP. -, da cui si potranno desumere quantità e qualità delle eventuali nuove strade di progetto, modalità e materiali di realizzazione di fognature, illuminazione pubblica ecc..

Art.5 - Opere di urbanizzazione secondaria.

Il soggetto proponente si impegna per sé e per delegati, associati e/o consorziati, successori ed aventi causa, a provvedere a proprie spese agli allacciamenti ai pubblici servizi ed alla costruzione delle opere di urbanizzazione secondaria che il Comune vorrà realizzare nell'area destinata ad attrezzature di interesse comune.

Per l'esecuzione delle citate opere di urbanizzazione secondaria dovrà essere richiesta apposito permesso di costruire, se non compresi nei progetti da presentare per l'ottenimento dei permessi a costruire relativi agli edifici da realizzare.

Il soggetto proponente provvederà a versare al Comune, prima del ritiro del permesso a costruire, l'eventuale differenza a pareggio del contributo dovuto per le opere di urbanizzazione secondaria che

sarà determinato da parte dell'Ufficio Comunale preposto al rilascio del Permesso.

Qualora detto versamento non venisse effettuato in unica soluzione ma in modo frazionato, prima del rilascio di ciascun permesso di costruire in proporzione alla volumetria richiesta, la relativa tariffa sarà aggiornata a tale epoca.

Le opere di urbanizzazione secondaria sopra indicate, che il soggetto proponente si impegna a realizzare, possono essere sostituite, con semplice delibera di Consiglio Comunale, con altre di pari valore iniziale, purché realizzate nella medesima località.

Le eventuali modifiche nei costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria conseguenti alla progettazione esecutiva delle stesse non comportano la formale modifica della convenzione quando contenuti in una fascia di oscillazione del 10%. Per margini superiori la convenzione dovrà essere integrata da un semplice atto d'obbligo unilaterale, sottoscritto dal soggetto proponente.

Art.6 - Tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere attuate contemporaneamente alle costruzioni oggetto dei permessi di costruire da rilasciarsi per i singoli lotti, in modo comunque da assicurare agli edifici ultimati ed alle attrezzature pubbliche la perfetta funzionalità dei servizi indispensabili [ossia tutto quanto indicato dalla lettera a) alla lettera e) dell'art. 4].

Il soggetto proponente, se previsto dall'art.5, si impegna per sé e per delegati, successori ed aventi causa, a realizzare le opere di urbanizzazione secondaria anche se il loro ammontare, ad integrazione di quanto fissato in tale articolo e visti i costi iniziali fissati, superi la quota degli oneri di urbanizzazione secondaria stabilita dai provvedimenti comunali vigenti al momento della stipula della convenzione.

Art.7 - Modalità di attuazione delle opere di urbanizzazione.

Prima dell'inizio dei lavori, il soggetto proponente dovrà richiedere all'Ufficio Tecnico Comunale – Settore Urbanistica - la determinazione e la fissazione sul terreno degli allineamenti, delle quote di livello ed ogni chiarimento necessario per la perfetta realizzazione delle opere previste.

Ove nell'esecuzione degli scavi si incontrassero manufatti preesistenti per pubblici servizi, dovrà usarsi cautela per non danneggiarli e dovrà esserne data contemporanea comunicazione scritta al Comune per i provvedimenti del caso.

Tale comunicazione dovrà essere estesa anche alla Soprintendenza territorialmente competente, nel caso di rinvenimento di reperti di pregio artistico o storico o di opere o di oggetti di interesse archeologico o paleontologico.

Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere ottenuto regolare permesso di costruire, presentando i progetti esecutivi delle opere d'urbanizzazione con relativi calcoli di stabilità, e dovranno essere

comunicati al Comune i nomi dell'Impresa costruttrice e del Direttore dei lavori.

Eventuali sostituzioni o integrazioni degli stessi nel corso dei lavori dovranno essere immediatamente denunciati.

L'Ufficio Tecnico Comunale – Settori L.L. P.P. ed Urbanistica - dovrà essere tempestivamente informato dell'inizio dei lavori e del loro progressivo andamento.

Nessuna variante quantitativa e qualitativa potrà essere attuata se non sia stata autorizzata dal Comune previa presentazione di regolare domanda e relativa documentazione.

All'Ufficio Tecnico Comunale – Settore LL.PP. - competerà il controllo dei lavori in corso d'opera e, pertanto, esso avrà diritto ad ogni assistenza e gratuita prestazione di mano d'opera e mezzi per l'esecuzione di prove, assaggi e quant'altro occorrente per l'accertamento della buona esecuzione dei lavori stessi.

All'Ufficio Tecnico Comunale – Settore LL.PP. – e/o altri tecnici eventualmente incaricati dall'Amministrazione, di comune gradimento con il soggetto proponente, competerà il collaudo finale delle opere di urbanizzazione realizzate, che sarà eseguito entro 6 (sei) mesi dall'ultimazione dei lavori e dalla presentazione del certificato di regolare esecuzione rilasciato dal Direttore dei lavori, compresi i certificati degli impianti, i collaudi delle eventuali opere d'arte, i tipi di frazionamento e quant'altro necessario per la stipula degli atti pubblici definitivi.

I relativi oneri saranno a completo carico del soggetto proponente.

L'inattendibilità del certificato di regolare esecuzione comporterà necessariamente la segnalazione del Direttore dei lavori al competente Collegio od Ordine professionale e l'esecuzione in danno della Ditta proponente delle opere mancanti o della rimozione di difetti riscontrati in sede di collaudo, nei termini del successivo art. 12.

Art.8 - Servitù e nuovi allacciamenti o innesti.

Le strade di lottizzazione che non siano a fondo cieco rimaste eventualmente di proprietà privata si considerano assoggettate a servitù di pubblico transito e potranno subire l'eventuale allacciamento delle strade dei terreni lottizzati o da lottizzare circostanti, quando ciò sia reso necessario ed opportuno dalla rete stradale di cui al vigente P.R.G. e per l'attuazione di altri piani particolareggiati.

L'eventuale apposizione di targhe con denominazioni stradali o numeri civici, poste per necessità anagrafiche, non mutano le condizioni giuridiche della strada privata stessa.

Le strade predette potranno essere esonerate da tali servitù di pubblico passaggio ove, a giudizio del Comune, sussistano particolari circostanze o per motivi di sicurezza o quando siano ad esclusivo servizio dei lotti produttivi.

Analogamente le condotte di fognatura, acqua ed eventuali altri servizi del Piano Esecutivo dovranno sopportare, quando tecnicamente possibile, l'allacciamento eventuale delle condotte di fognatura,

acque ed altri servizi dei terreni circostanti, quando ricorrano le stesse condizioni di cui sopra e previo pagamento di adeguati contributi da parte di coloro che si allacciano a favore del soggetto proponente, qualora la presente convenzione non sia già scaduta (anche per effetto della comunicazione di fine lavori).

Il contributo dei nuovi utenti, sia per le opere stradali, sia per le opere di fognatura, acqua ed altri eventuali impianti, nel caso di mancato accordo diretto fra le parti, sarà determinato inappellabilmente dal Sindaco, su proposta degli Uffici competenti, e dovrà essere pagato prima che vengano effettuati gli allacciamenti.

Art.9 - Cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione.

Le aree di interesse comune potranno essere cedute al Comune soltanto se delimitate da cordoli o recinzioni e se le opere soprastanti sono state eseguite a perfetta regola d'arte. Esse dovranno essere cedute gratuitamente al Comune, affinché ne prenda la piena proprietà.

Tale cessione potrà avvenire anche per tratti o lotti, purché perfettamente funzionanti e funzionali. Con il passaggio di proprietà delle opere al Comune saranno trasferiti allo stesso anche gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Fino a quando ciò non sarà avvenuto, il soggetto proponente è obbligato ad assicurare, a proprie cure e spese, la manutenzione sia ordinaria che straordinaria delle aree, delle opere, degli impianti e servizi, ed a collocare agli imbocchi delle nuove strade, tenute aperte, appositi segnali e tabelle con l'indicazione di "Strada privata".

Art.10 - Validità del Piano Esecutivo.

La validità del P.U.A. viene fissata in anni 10 (dieci) decorrenti dalla data della presente convenzione ed entro tale termine, e comunque non oltre l'epoca in cui sarà edificato il 75% della volumetria prevista, dovranno essere portate a termine tutte le opere di urbanizzazione di cui agli artt. 4 e 5.

Art.11- Garanzie.

A garanzia dell'esatta e piena osservanza degli impegni assunti per la buona esecuzione delle opere di urbanizzazione, il soggetto proponente ha costituito a favore del Comune di Pozzuoli una cauzione tramite polizza fideiussoria bancaria o assicurativa da accettarsi da parte del Comune, per l'importo di Euro pari al 100% del costo documentato delle opere di urbanizzazione primaria (e secondaria, se previste), contemplate nel Piano Urbanistico Attuativo.

L'importo della cauzione è proporzionalmente riducibile nel tempo a mano a mano che le opere di urbanizzazione risulteranno eseguite e collaudate.

Il soggetto proponente si impegna per sé e per delegati, successori ed aventi causa, ad integrare

eventualmente l'importo delle su indicate garanzie finanziarie, su richiesta motivata del Comune, in relazione all'aumento del costo delle opere di urbanizzazione rispetto alla loro quantità che risultasse ancora da realizzare.

Art.12 - Inadempienze.

In caso di inadempienze ad una o più clausole della presente convenzione da parte del soggetto proponente, gli immobili non potranno essere utilizzati.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere di urbanizzazione in sostituzione del soggetto proponente ed a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dai successivi commi del presente articolo, quando esso non abbia provveduto tempestivamente e sia stata messa in mora con preavviso non inferiore a 6 (sei) mesi.

Nel caso che entro i termini previsti nel comma precedente tutte le opere non risultassero compiute o non avessero ottenuto, per riscontrate deficienze, il relativo collaudo, il soggetto proponente perderà a favore del Comune di Pozzuoli l'importo della cauzione necessario per completare le opere a cura del Comune medesimo.

Per le ipotesi di inadempienza di cui al presente articolo il Comune di Pozzuoli è autorizzato 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 e prelievi che il Comune dovrà fare.

Il soggetto proponente è obbligato a reintegrare la cauzione delle somme utilizzate dal Comune per le inadempienze alla presente convenzione.

Art.13 - Disposizioni generali e finali.

La convenzione è strettamente personale ed è valida per il solo soggetto proponente a cui viene intestata o suo avente causa. Nel caso di trasferimento di proprietà nel corso dei lavori, il nuovo interessato ha l'obbligo di richiedere, con urgenza, al Sindaco il cambiamento di intestazione.

Qualora il soggetto proponente proceda ad alienare le aree interessate, non potrà trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti anche gli oneri di cui alla presente convenzione ad eccezione di quello relativo alla costruzione dei marciapiedi stradali per il tratto relativo alla proprietà dell'acquirente.

In ogni caso, il soggetto proponente, associati e/o consorziati, i successori ed aventi causa, restano solidamente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione.

Il soggetto proponente, per quanto concerne l'edificazione del terreno prevista dalla presente convenzione, è soggetto all'obbligo di attenersi strettamente alle leggi e regolamenti in vigore sotto la propria ed esclusiva responsabilità, anche nei riguardi dei terzi.

L'Amministrazione declina ogni responsabilità per danni, lesioni di diritti o interessi che dovessero

derivare a terze persone dalla presente convenzione.

Gli obblighi derivanti al soggetto proponente per effetto della presente convenzione, si intendono assunti dallo stesso per sé, successori ed aventi causa.

Il vincolo di cui al presente atto, gravante sull'intero compendio di aree, sarà trascritto dal Comune presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli.

Le parti dichiarano di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale, che potesse sorgere in pendenza della presente convenzione ed all'uopo solleva il Sig. Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Le spese di registrazione del presente atto, come quelle future inerenti alla cessione al Comune delle strade e dei relativi servizi pubblici di cui al precedente art.9 e quelle derivanti dall'applicazione dell'art.11, sono a totale carico del soggetto proponente, associati e/o consorziati, successori ed aventi causa, richiedendosi però per tali spese le agevolazioni fiscali previste per le norme vigenti, oltre all'applicazione di altri eventuali benefici più favorevoli.

Art.14 - Norme di salvaguardia.

Le eventuali varianti al P.R.G. vigente, che abbiano validità di norma di salvaguardia ai sensi delle leggi urbanistiche, modificano automaticamente il presente schema di convenzione e, quindi, anche gli eventuali atti non ancora stipulati per le parti difformi o carenti rispetto alle nuove prescrizioni normative o di azionamento.

Art.15 - Elaborati di progetto e documentazione.

Si allegano alla presente convenzione, per farne parte integrante, previo esame, approvazione e sottoscrizione dei contraenti, il titolo comprovante la proprietà dell'area ed i seguenti elaborati tecnici:

Letto, firmato e sottoscritto.
