

COMUNE DI POZZUOLI

PROVINCIA DI NAPOLI

P.U.A. - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

art. 31 NORME DI ATTUAZIONE P.R.G. PUBBLICATO SUL B.U.R.C. N.10 DELL'11/02/02

INTERVENTO DI NUOVA EDIFICAZIONE - SUBZONA D1_2
"INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE
DI INTEGRAZIONE" - AMBITO MONTERUSCIELLO -

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 ATTO COSTITUTIVO CONSORZIO E 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

aprile 2011

AGGIORNAMENTI

PROPONENTE

CONSORZIO
"DITTE RIUNITE SANTA CHIARA"
Via Dante Alighieri n. 27 - Pozzuoli (NA)
ED ALTRI PER DELEGA

Consorzio Ditta Riunite S. Chiara
Il Presidente C. A.
Giacomo Poerio

PROGETTISTA

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





COMUNE DI POZZUOLI

Provincia di Napoli

Repertorio n° _____

CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI POZZUOLI E IL SIGNOR POERIO GIACOMO, PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ESECUTIVO DELLA SUBZONA DI_2 "INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE DI INTEGRAZIONE", IN LOCALITA' MONTERUSCIELLO DEL COMUNE DI POZZUOLI.

PREMESSO

1. che il Sig. POERIO GIACOMO NATO A POZZUOLI (NA) IL 20.6.1943, (C.F. PROGCM43H20G964Y) residente a Pozzuoli (NA) in Via Modigliani n. 1/E, in qualità di presidente del CONSORZIO "DITTE RIUNITE SANTA CHIARA" con sede in Pozzuoli alla via Dante Alighieri n. 27, che riunisce diversi proprietari di lotti di terreno facenti parte di un'area nel territorio del Comune di Pozzuoli, contraddistinta al Catasto Terreni con i mappali 565, 564, 539, 538, 537, 541, 519, 251, 218, 249, 180 del foglio n.6, e in qualità di delegato dei signori: Solpietro Francesco e Gallotta Teresa, Simeoli Ernesto, Simeoli Agostino e Simeoli Maria, Simeoli Sonia e Simeoli Liberata, Mattiello Giuseppe, Società "Del Sole" s.r.l., Avallone Gennaro, rispettivamente proprietari di lotti di terreno contraddistinti dai mappali 84, 580, 579, 205, 317, 318, 532, 535, 424, 504 del foglio 6, per una superficie complessiva di mq. 47.985, come meglio identificata nella planimetria catastale allegata 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 espressa favorevolmente la locale Commissione Edilizia Integrata come da parere n. _____, emesso nella seduta del _____;
5. che il Piano Esecutivo Concordato in oggetto è stato approvato con deliberazione della G.C. n. _____ del _____, ai sensi della L.R. 22.12.04 n. 16;
6. che il citato Piano Esecutivo interessa una superficie territoriale di mq. 67.400, che, utilizzata secondo l'indice di densità edilizia territoriale di mc/mq. ≤ 1 , permette una edificabilità massima pari a mc. 67.178,75;
7. che la superficie interessata è suddivisa secondo le seguenti destinazioni d'uso.
- | | | | |
|--|-----|-----------|----------|
| insediamenti residenziali esistenti (sup. netta) | mq. | 3.661,00 | 5,43 % |
| insediamenti industriali e artigianali esistenti | mq. | 6.048,00 | 8,97 % |
| insediamenti commerciali esistenti | mq. | 3.022,00 | 4,78 % |
| insediamenti industriali e artigianali di progetto | mq. | 30.026,00 | 44,55 % |
| insediamenti commerciali esistenti di progetto | mq. | 10.636,00 | 15,78 % |
| insediamenti per uffici | mq. | | % |
| verde pubblico | mq. | 3.113,00 | 4,62 % |
| parcheggi pubblici | mq. | 4.595,00 | 6,82 % |
| attrezzature di interesse comune | mq. | | % |
| strade comprese nella subzona | mq. | 6.101,00 | 9,05 % |
| per complessivi | mq. | 67.400,00 | 100,00 % |
8. che la cubatura edificabile è ripartita come segue:
- | | | | |
|--|-----|-----------|---------|
| insediamenti industriali e artigianali esistenti | mc. | 8.164,80 | 12,15 % |
| insediamenti commerciali esistenti | mc. | 2.931,50 | 4,36 % |
| insediamenti industriali e artigianali di progetto | mc. | 39.998,00 | 59,54 % |
| insediamenti commerciali di progetto | mc. | 16.084,45 | 23,94 % |
| insediamenti per uffici | mc. | | % |
| per complessivi | mc. | 67.178,75 | 100,00% |

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, Ing.
_____, nato a _____ residente a _____

E

il Sig. POERIO GIACOMO, nato a Pozzuoli il 20.06.1943 e residente a Pozzuoli in via Modigliani n.
1/E, nel presente atto in seguito denominato "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 Esecutivo Convenzionato secondo il
progetto redatto dal Dott. Ing. Gennaro Tortorelli, sul terreno sito in Comune di Pozzuoli riportato in
Catasto al foglio 6, ai mappali 565, 564, 539, 538, 537, 541, 519, 251, 249, 218, 388, 389, 390, 535,
180, 84, 504, 580, 579, 424, 318, 317 e 205 per i lotti edificabili, mappali 409, 426, 203 e 204 per i
lotti già edificati con destinazione artigianale/commerciale, mappali 250 e 532 per le strade private,
mappali 408, 366, 367, 368, 46, 581 e 266 per i lotti già edificati con destinazione residenziale,
mappali 264, 265 e 506 per appezzamenti di terreno di piccola estensione non edificabili e mappali
327, 331, ex 292, ex 95, ex 295, ex 297 per appezzamenti di terreno espropriati, 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 soggetto proponente di tutti gli oneri relativi alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria;
- c) assunzione a carico del lottizzante di una quota parte degli oneri relativi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria.

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

- 1) area pari a mq. 7.300 destinata a strade pubbliche
- 2) area pari a mq. 4.595 destinata a parcheggi pubblici
- 3) area pari a mq. 3.113 destinata a verde pubblico
- 4) area pari a mq. destinata ad attrezzature di interesse comune
per un totale di mq. indicati nell'elaborato grafico Tav. 02

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, 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;
- 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;
- 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, 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 pari a Euro _____ /mc, come da delibera consiliare n° _____ del _____ e successivi aggiornamenti.

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 nuove strade di progetto, degli allargamenti relativi alla Via _____, modalità e materiali di realizzazione di fognature, illuminazione pubblica ecc..

Art.5 - Opere di urbanizzazione secondaria.

Il soggetto proponente si impegna per sé, 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.

Il soggetto proponente provvederà a versare al Comune l'eventuale differenza a pareggio del contributo dovuto per le opere di urbanizzazione secondaria pari a Euro _____/mc., come da delibera consiliare n° _____ del _____ e successivi aggiornamenti.

Qualora detto versamento venisse effettuato 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 e si impegna a realizzare, possono essere sostituite, con semplice delibera di Consiglio Comunale, con altre di pari valore iniziale.

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, 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 Lottizzante 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 e rimaste eventualmente di proprietà privata si considerano assoggettate a servitù di pubblico transito e dovranno 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, in casi speciali, essere esonerate da tali servitù di pubblico passaggio ove, a giudizio del Comune, sussistano particolari circostanze.

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.

Dovranno essere cedute gratuitamente al Comune, affinché ne prenda la piena proprietà, le aree e le opere completamente eseguite a perfetta regola d'arte.

Le aree potranno essere cedute al Comune soltanto se delimitate da cordoli o recinzioni.

Tale cessione potrà avvenire anche per tratti, purché perfettamente funzionanti e funzionali. Il passaggio di proprietà delle opere al Comune trasferirà allo stesso anche gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Fino a quanto 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 5 (cinque) 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 Esecutivo Convenzionato.

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, successori ed aventi causa, ad integrare 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 in sostituzione del soggetto proponente ed a spese della medesima, rivalendosi nei modi stabiliti dai successivi commi del presente articolo, quando essa 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. 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 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 soggetta 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 alla soggetto proponente per effetto della presente convenzione, si intendono assunti dalla stessa per sé, successori ed aventi causa.

Il vincolo di cui al presente atto, gravante sull'intero compendio di aree, sarà sin d'ora 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 azzonamento.

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.
