



COMUNE DI POZZUOLI

Provincia di Napoli

Repertorio n° _____

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

PREMESSO

1. che il Sig. POERIO Giacomo nato a Pozzuoli (NA) il 20/06/1943 ed ivi residente alla via Modigliani n. 1/E, codice fiscale: PROGCM43H20G964Y, 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 n. 565 – 564 – 539 – 538 – 537 – 541 – 519 – 251 – 218 – 249 – 180 del foglio n. 6 e rappresentante delegato degli altri 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 delle aree contraddistinte dai mappali 84 – 580 – 579 – 205 – 317 – 318 – 532 – 535 - 424 del foglio n. 6, per una superficie complessiva di mq. 47.985, 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 della Direzione 5;

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. 67.400 che, utilizzata secondo l'indice di densità edilizia territoriale di mc/mq 1,00 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 % |
| - verde pubblico | mq. 3113,00 | 4,62 % |
| - parcheggi pubblici | mq. 4595,00 | 6,82 % |
| - strade | mq. 6.101,00 | 9,05 % |
| per complessivi | mq. 67.400,00 | 100% |
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 % |
| per complessivi | mc. 67.178,75 | 100,00 % |
9. che risulta verificato quanto previsto dall'art. 31 delle Norme di Attuazione del vigente PRG in merito alle attrezzature e ai servizi pubblici la cui superficie non deve essere inferiore al 10% della complessiva superficie territoriale del PUA (11,44%) ad esclusione delle sedi viarie;

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 dal Dirigente della Direzione 5 - Urbanistica e Governo del Territorio - , _____, nato a _____ residente a _____

E

il Sig. POERIO Giacomo, nato a Pozzuoli il 20/06/1943 ed ivi residente in via Modigliani n. 1/E, codice fiscale: PROGCM43H20G964Y, che sottoscrive il presente atto in nome proprio e per conto degli altri proprietari delle aree suddette e interessate dall'intervento, di cui alle alleghe deleghe sottoscritte ai sensi di legge ed alleghe alla presente sotto le lettere _____, 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 Urbanistico Attuativo secondo il progetto redatto dal Dott. Ing. Gennaro Tortorelli sul terreno sito nel Comune di Pozzuoli riportato in Catasto ai mappali n.ri 565 – 564 – 539 – 538 – 537 – 541 – 519 – 251 – 249 – 218 – 388 – 389 – 390 – 535 – 180 – 84 – 504 – 580 – 579 – 424 – 318 – 317 e 205 del foglio n. 6 per i lotti edificabili, mappali 409 – 426 – 203 e 204 del foglio n. 6 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;
- b) assunzione a totale carico del Soggetto Proponente di tutti gli oneri relativi alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

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. 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 pubblicoper un totale di mq. indicati nell'elaborato grafico Tav. 2;
- a costituirsi in condominio, anche per la gestione corrente e per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni e delle aree esterne ai singoli lotti da cedere al Comune, di cui al punto precedente;
- ad adottare tecniche innovative sia per l'impiego dei materiali, sia per gli aspetti tecnologico-costruttivi, oltre che per quelli di carattere energetico;
- ad adottare e rispettare tutto quanto stabilito dalla legge 16/2004, in merito alle procedure relative ad eventuali varianti piano volumetriche;
- a non realizzare, all'interno delle cubature destinate ad insediamenti commerciali di progetto, esercizi per la vendita di prodotti alimentari di cui ai commi 1, lettere *c, e, g, h e i*, dell'art. 4 della Legge regionale 1/2014.

I soggetti attuatori, si impegnano inoltre, a versare al Comune gli oneri relativi all'incidenza sul costo di costruzione, secondo le tariffe vigenti all'atto del rilascio dei Permessi a costruire.

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 - 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].

Art.6 - 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, 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.

Le procedure di realizzazione delle opere di urbanizzazione dovranno conformarsi alle disposizioni del D.Lgs 50/2016.

Art.7 - 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 indicati nel PUA 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.8 - Cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione.

Le aree di interesse comune saranno trasferite 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.

Il Soggetto Proponente è permanentemente 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 di servizio".

Art.9 - 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.

Il PUA rimane vigente a tempo indeterminato per quanto attiene ai contenuti planovolumetrici che potranno essere modificati solo a seguito di apposita variante.

Art.10 - 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.11 - 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.12 - 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

Letto, firmato e sottoscritto.
