

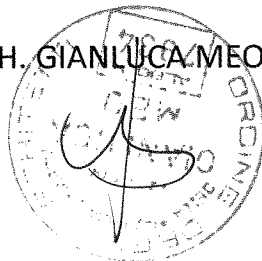
# COMUNE DI NOLA (Napoli)

PROGETTO PER UN PIANO DI LOTTIZZAZIONE  
CONVENZIONATA IN LOCALITA' " Sarnella "  
COMPARTO C2 AI SENSI DELL' ART. 12 DELLE  
NORME DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE P.R.G.

CONSORZIO TRA I PROPRIETARI : EREDI BASILE  
FRANCESCO, BASILE VITTORIO E DE SENA CARMELA, BASILE  
FELICE, BASILE DOMENICO E BASILE MARIA GRAZIA,  
BASILE PAOLINO E PANDISCIA MARIA, NAPOLITANO  
RAFFAELE, NAPOLITANO GENNARO, NAPOLITANO  
DOMENICA, TARANTINO DOMENICA, BASILE ANGELINA,  
SOCIETA' "FUTURA" s.r.l., PERNA CARMINE, ARDOLINO  
ANGELINA E GENNARO, DE RISI ANGELA, IOVINO LEONARDO,  
IOVINO MARIA, IOVINO RAFFAELE, MEO MARIA.

## Adeguamento ai pareri

PROGETTISTA: PROF. ARCH. GIANLUCA MEO



CONSORZIO PUA SARNELLA  
IL PRESIDENTE  
BASILE PAOLINO

A handwritten signature in black ink, which appears to be "Basile Paolino", written over the typed name of the president of the consortium.

TAV: 12

Schema di convenzione

maggio 2017

**SCHEMA DI CONVENZIONE LOTTIZZAZIONE**  
(art. 26 e 27 Legge Regionale 22/12/2004) n. 16)

tra

il Comune di Nola, nella persona del ..... nato a .....  
il ..... domiciliato nella sua carica presso la sede del Comune di Nola alla piazza Duomo

e

il dott. Basile Paolino, nato a Nola (NA) il 18.05.1942 e residente in Nola alla via Circumvallazione n. 26, c.f. BSLPLN42E18F924B, nella qualità presidente del Consiglio Direttivo del Consorzio Urbanistico costituito in Nola il 01.04.2014 n. 2625 di repertorio, innanzi al notaio De Stefano Angelo, registrato a S. Maria Capua Vetere (CE) n. 1441 del 18.04.2014 ai sensi della legge 17.08.1942 n.1150 e s.m.i. e della Legge Regione Campania n. 16 del 12.12.2004, con sede legale in Nola alla via G. Bruno n. 50 presso studio ing. Maffucci.

**Premesso**

- che tra le zone omogenee edificabili del PRG è compresa la zona “C2” destinata ad espansione residenziale, soggetta a lottizzazione convenzionata in località “Sarnella”, delimitata a Sud dalla nuova strada per Casamarciano e nuova Via Sarnella e a Nord-Ovest con fondi di proprietà aliene;
- che l’area di intervento coincide con le aree definite dal P.R.G. sulle tavole n. 5D e n. 6D di zonizzazione;
- che le norme di attuazione del P.R.G. prevedono che il comparto si attui attraverso i piani particolareggiati di esecuzione redatti dall’Amministrazione Comunale ai sensi della legge regionale n. 14/82, nel mentre il 1° comma lettera c dell’art. 27 della Legge Regionale n. 16/2004, prevede che il P.U.A. possa essere proposto dai proprietari nel caso che il Comune non provveda entro i termini definiti;
- che a distanza di oltre 15 anni dall’entrata in vigore del P.R.G., il Comune di Nola non ha provveduto alla redazione del piano particolareggiato di esecuzione, per cui i proprietari dei suoli ricadenti nel comparto, in data 20.10.2004 al prot. N. 20754/gen e successive integrazioni, ultima del 16 dicembre 2010 prot. N. 22341/gen, hanno presentato progetto di lottizzazione convenzionata in uno con il piano particolareggiato di esecuzione dei sottoservizi e delle urbanizzazioni primarie, da cedere gratuitamente al Comune, dopo l’avvenuta esecuzione a cura e spese dei lottizzanti, e la formazione dei 22 lotti fondiari racchiusi all’interno del succitato comparto;
- che i terreni inclusi nel progetto di lottizzazione convenzionata sono così riportati in catasto:

No	Proprietà	Foglio	Particella	Superficie catastale mq	Sup. fondiaria mq
1	Basile Giuseppe (15.07.37)	18	903	5547,00	8717,00
	Basile Fortuna (06.10.72)		366	3170,00	
	Basile Francesco (21.10.74)				
	Petillo Rosa (23.04.33) 2/18				
	Basile Francesco (05.03.57)				
	Basile Fortuna (28.11.61)			<b>8717,00</b>	
2	Basile Vittorio (01.12.33) 4/5	18	223	345,00	3511,00
	Basile Vittorio (01.12.33) 1/5		224	2643,00	
	De Sena Carmela (10.03.37)			<b>2988,00</b>	
3	Basile Maria Grazia (28.07.52)	18	648	2930,00	3360,00
	Basile Angelina (16.08.56)		645	430,00	
	Basile Domenico (11.11.60)				
	Basile Raffaele (17.11.69)			<b>3360,00</b>	
4	Basile Maria Grazia (10.08.60)	18	649	2910,00	3400,00

	Basile Domenico (28.05.62)		646	490,00	
				<b>3400,00</b>	
5	Basile Paolino ( 18.05.42) Pandiscia Maria (15.02.48)	18	650 647	2840,00 620,00	3460,00
				<b>3460,00</b>	
6	Napolitano Raffaele (18.11.46) Napolitano Gennaro (28.03.49) Napolitano Domenica (31.08.51) 1/4 stradina part.Ile 771, 1008, 773	18 16 16 16	897 392 772	3372,00 883,00 2252,00 39,00	6546,00
				<b>6546,00</b>	
7	Perna Carmine (22.01.63)	16	2366 261 2365	<b>2172,00</b>	2172,00
8	FUTURA srl  1/4 stradina part.Ile 771, 1008, 773	16	2153 2154 1048	5210,00 385,00 2647,00 39,00	8355,00
				<b>8281,00</b>	
9	Ardolino Angelina	16	168	<b>2063,00</b>	2063,00
10	Tarantino Domenico  2/4 stradina part.Ile 771, 1008, 773	16	1007 174	1835,00 2180,00 76,00	4091,00
				<b>4091,00</b>	
11	Ardolino Gennaro	16	170 1049 171 478	660,00 444,00 186,82 25,32	1317,00
				<b>1316,14</b>	
12 a	DE RISI ANGELA IOVINO LEONARDO IOVINO MARIA IOVINO RAFFAELE	16	2149 2150	<b>990,00</b> <b>206,40</b>	1196,00
				<b>1196,40</b>	
12 b	MEO MARIA	16	2147 2148	653,00 35,00	688,00
				<b>688,00</b>	
12 c	FUTURA srl  (quota parte)	16	2145 2146	<b>400,00</b>	400,00
13	Masseria Sarnella (lotto saturo)	16	159 160 161 2376 162 B163 158 157 156 2155 2038 parte 841 2156	<b>2350,00</b>	2350,00
14	Masseria Basile (lotto saturo) vari proprietari	18	938 933 835 900 369	<b>790,00</b>	790,00
	<b>TOTALE AREE</b>			<b>51818,54</b>	52416,00

- che dall'intera superficie destinata a piano di lottizzazione di mq 58.013,00, così come delimitato dal P.R.G. vigente, è stata sottratta la superficie dovuta all'esproprio I.A.C.P. pari a mq 1.270,00, la superficie demaniale (alveo Casamarciano) di mq 4.327,00. Pertanto l'area residua interessata alla lottizzazione, ha una estensione complessiva di mq 52.416,00;
- che il progetto di lottizzazione è stato adottato con deliberazione di Giunta Municipale del Comune di Nola n. 178 del 28.04.2011 depositato presso la Casa comunale di Nola per trenta giorni, come da avviso pubblicato il giorno \_\_\_\_\_ ;
- che la provincia di Napoli, con deliberazione di giunta del 11.11.2011 n.1016, in conformità alla relazione istruttoria del 8 novembre 2011 n.1654, ha formulato le seguenti osservazioni sul P.U.A.:
  - 1) il PUA in esame va esteso all'intera zona perimetrata dal Piano Regolatore Generale vigente e pertanto per una corretta e definitiva attuazione dell'intero comparto vanno inserite nel computo delle superfici tutte le aree ricomprese nello stesso (ad eccezione di quella oggetto di esproprio dell'I.A.C.P. e di autonoma attuazione), calcolando altresì i volumi già esistenti, al fine di individuare la corrispondente volumetria residua da realizzare, nonché le superfici totali necessarie al soddisfacimento degli standards per tutti gli abitanti corrispondenti;
  - 2) dalla applicazione dell'indice fondiario ricavato si rilevano alcune incongruenze sui volumi massimi ammissibili, si evidenzia che il valore complessivo della volumetria realizzabile è data esclusivamente dalla applicazione dell'indice territoriale di cui alla scheda del P.R.G., e tenuto conto delle indicazioni riportate nel precedente punto;
  - 3) non risultano evidenziati nei grafici adottati, i parcheggi pertinenziali per il soddisfacimento della quota pari a 10 mq ogni 100 mc di volume di progetto, ai sensi della legge 122/89 (Tognoli);
  - 4) non risulta adottato con la Delibera di Giunta Comunale n. 178 del 28.04.2011 lo schema di convenzione per la definizione degli obblighi in carico ai Lottizzanti di cui all'art. 37 della L.R. 16/2004;
  - 5) non è stato allegato al Piano in esame l'obbligatoria verifica e dichiarazione circa la compatibilità e collegabilità funzionale delle opere di urbanizzazioni primarie del Piano, a quelle comunali esistenti, prescritta dall'art. 5 della L.R. 19/2001 (Piani attuativi dello strumento urbanistico generale in Comuni obbligati alla formazione del Programma Pluriennale di Attuazione);
  - 6) tutti gli elaborati costituenti il Piano sono privi dell'attestazione a firma del Segretario Generale del Comune di "allegato alla Delibera di Giunta Comunale n. 178 del 28.04.2011";
  - 7) non è stata allegata al Piano in esame la dichiarazione del progettista e la verifica dell'ufficio tecnico comunale circa la conformità del medesimo Piano agli elaborati ed atti costituenti la vigente Zonizzazione Acustica del territorio comunale;
- che il progetto di lottizzazione è stato adottato nuovamente con deliberazione di Giunta Municipale del Comune di Nola n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ depositato presso la Casa comunale di Nola per trenta giorni, come da avviso pubblicato il giorno \_\_\_\_\_ ;
- che con delibera di Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ è stato approvato definitivamente il P.U.A., costituito dai seguenti elaborati:
  1. Relazione - dimensionamento
  2. Norme tecniche di Attuazione
  3. Stralcio PRG, Perimetrazione su planimetria catastale, Rettifica perimetrazione PUA su PRG vigente, Perimetrazione PUA di progetto
  4. Catastale
  5. Rilievo topografico
  - 6a. Planovolumetrico
  - 6b. Standards urbanistici

7. Profili fabbricati nei lotti
- 8a. Rete idrica
- 8b. Rete fognaria acque meteoriche
- 8c. Rete fognaria acque nere
- 8d. Rete pubblica illuminazione
- 8e. Rete sottoservizi
9. Arredo urbano
10. Particolari
11. Stima dei costi
12. Schema di convenzione
  - 1) Studio idrologico/idraulico:
    - a) Relazione idrologica ed idraulica
    - b) Reticolo idrografico dell'alveo Casamarciano
    - c) Stralcio delle carte tematiche redatte dall'Autorità di Bacino Nord Occidentale
    - d) Planimetria di inquadramento
    - e) Sezioni trasversali
    - f) Profilo logitudinale-Profilo di corrente
    - g) Carta della pericolosità idraulica per la zona investigata
    - h) Carta del rischio idraulico per la zona investigata
  - 2) Indagine geologica:
    - a) Relazione geologica
    - b) Prove di campagna e di laboratorio
    - c) Pianta ubicazione delle prove eseguite – sezioni litostratigrafiche
    - d) Relazione di congruenza con l'indagine condotta per il PRG

- che in riferimento al progetto di P.U.A. sono stati acquisiti i seguenti pareri:

**ASL NA 3 SUD (EX ASL NA 4)**, prot. n.2271/SISP del 01.10.2009 e successiva prot. N. 2300 del 05.10.2009, si è espressa con le seguenti osservazioni, a seguito di istruttoria a firma del Responsabile U.O.P.C. di Nola, prot. 2046 del 04.09.2009:

- *Devono essere garantite preventivamente idonee opere di urbanizzazione primarie e secondarie, in modo tale che l'attuazione del progetto di che trattasi, deve essere preceduto da un coerente sistema infrastrutturale primario e secondario;*
- *Gli alloggi devono essere salubri e devono rispettare i requisiti previsti dal D.M. 05.07.1995;*
- *L'orientamento delle opere previste deve essere congrua rispetto alle condizioni di contorno e alle esigenze igienico-sanitarie, ossia miglior soleggiamento possibile, in funzione della distribuzione interna e delle destinazioni d'uso dei locali, dotazione di accorgimenti per garantire l'ombreggiamento per il controllo del microclima indoor;*
- *Deve essere assicurata una corretta mobilità pedonale intorno agli edifici previsti e quindi devono essere assicurati adeguati percorsi pedonali;*
- *Le aree a verde devono essere predisposte, in modo tale che, non solo rispettino gli standard di Legge, ma che abbiano, anche, una funzione igienico-sanitaria, ossia abbiano una funzione di miglioramento del microclima urbano e di promozione della attività motoria;*
- *Gli edifici di progetto devono rispettare i requisiti tecnici atti a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visibilità degli stessi, previsti dal D.M. 236 del 14.06.1989, ai fini di superamento delle barriere architettoniche;*
- *Le aree destinate a parcheggio e i percorsi automobilistici devono essere pavimentati con un opportuno sistema di impermeabilizzazione e drenaggio con pozzetti di ispezione e griglie di raccolta delle acque meteoriche e drenaggio con pozzetti di ispezione e griglie di*

*raccolta delle acque meteoriche, che non devono percolare nel terreno e/o nelle aiuole, come previsto dalla Normativa vigente in materia;*

- *I reflui devono essere allontanati nel rispetto della Normativa vigente in materia – D.Lgs 15252/06 e ss.mm.ii.;*
- *Devono essere osservate le zone di rispetto di pozzi, sorgenti, ferrovie, impianti di trattamento e smaltimento dei rifiuti, depuratori, corsi d'acqua, strade, allevamenti zootecnici, come previsto dalla Normativa vigente in materia;*
- *Gli interrati e i seminterrati non possono essere destinati a permanenza di persone;*
- *I sottotetti ad uso termico non possono essere adibiti a permanenza di persone.*

**AUTORITÀ DI BACINO Nord Occidentale**, processo verbale n. 307 del 19.02.2010, reso favorevole con le seguenti prescrizioni:

- *la parte di lottizzazione ricadente in area a rischio R3 dovrà essere stralciata dal piano di attuazione in quanto non compatibile con le norme di attuazione del P.A.I.*

**GENIO CIVILE**, parere favorevole prot. N. 0613957 del 19.07.2010, in quanto ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 9/83 e art. 89 D.P.R. n. 380/2001 le previsioni urbanistiche del Comune di Nola per il progetto: "Lottizzazione convenzionata alla località Sarnella – Eredi Basile, individuato in Catasto al foglio n. 16 particelle 772, 392, 1007, 174, 773, 1008, 1048, ex 16 – 648 – 2154), 771, 2039, 168, 170, 1049, e foglio n. 18 particelle 366, 367, 225, 223, 224, 645, 646, 649, 647, 650", sono compatibili con le caratteristiche geologiche e geomorfologiche riportate nella documentazione prodotta, fatto salvo l'obbligatorietà della specifica valutazione delle caratteristiche geologiche, geofisiche e geotecniche, da effettuarsi preliminarmente alla fase esecutiva del progetto;

- che la Giunta Regionale della Campania con Decreto Dirigenziale n. 687 del 28.07.2009 del Settore Tutela Ambiente della Regione Campania, acquisito al prot./urb. in data 02.10.2009 n. 3459, avente ad oggetto "Valutazione ambientale Strategica – Parere del C.T.A. relatico al "P.U.A. – Piano di lottizzazione convenzionata in località Sarnella – zona C2 del P.R.G." Soggetto proponente: Eredi Basile ed altri – Autorità procedente: Comune di Nola (NA), ha emanato il "Decreto di non assoggettabilità" alla procedura VAS del P.U.A. in oggetto.;
- che con nota del 13/10/2015 prot. 2015/27170 è stato trasmesso al Comune di Nola il progetto di lottizzazione, integrato ed adeguato alle prescrizioni dei vari enti;
- che il Piano di lottizzazione si sviluppa su un'area di mq 52.416,00;
- che, come si evince dal quadro generale e dai grafici allegati, le strade ed i marciapiedi della sola zona C2 hanno una superficie complessiva di mq 5.050,00. La superficie da destinarsi a standards è di mq 15.096,00. La superficie dei lotti saturi (13 e 14) è di mq 3.140,00. Pertanto la superficie complessiva destinata ai lotti è di mq 29.130,00, suddivisa in lotti sui quali è prevista la costruzione di case a schiera duplex, case in linea, villette singole e fabbricati per civili abitazioni, edifici plurifamiliari o in alternativa villette unifamiliari e bifamiliari;
- che rispetto al progetto presentato nel 2004 le integrazioni presentate a seguito del rilievo del comparto più fedele e preciso con l'ausilio di strumenti elettronici, propongono alcune modifiche non sostanziali, mantenendo inalterate le proporzioni e le percentuali degli standards e la distribuzione della superficie fondiaria, ripartendo in maniera più funzionale e commerciale i lotti di proprietà dei lottizzanti tenendo conto anche del modificarsi del tessuto urbano circostante. Infatti i lotti risultano riorganizzati in modo da garantire la superficie edificabile per appartamenti con pezzature più piccole rispetto a quelle progettate inizialmente;
- che il D.M. n. 1444/68, nonché la Legge Regionale della Campania n. 14/1982 prevedono una dotazione minima di standards di mq 20/abitante ripartita per ciascuna delle quattro voci principali come di seguito indicato:

AREE PER L'ISTRUZIONE: asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo	5 mq/ab
AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO	2,5 mq/ab
AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A VERDE	10 mq/ab
AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI	2,5 mq/ab
<b>TOTALE</b>	<b>20 mq/ab</b>

La suddetta ripartizione ha solo valore indicativo e può ritenersi utile per la gestione del Piano da parte dell'Amministrazione Comunale, mentre è vincolante per la quantità totale unitaria delle superfici pubbliche di standards.

L'art. 12 delle Norme tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Nola disciplina gli interventi in zona omogenea C2 - Espansione Residenziale \_ come segue:  
*Zona Residenziale di Espansione (EDILIZIA PRIVATA O PUBBLICA) Destinazione d'uso: Nuovi complessi insediativi per l'edilizia residenziale Strumenti attuativi: Piano particolareggiato - Lottizzazione Convenzionata*

Area di intervento: coincide con le aree definite dal P.RG. nelle tavole 5D e 6D di zonizzazione

A) Parametri edilizi previsti:

<i>indice di fabbricabilità territoriale:</i>	1,2 mc/mq
<i>distanza dai confini</i>	5 m
<i>distanza tra i fabbricati</i>	10 mt
<i>altezza massima dei fabbricati</i>	10,50 mt
<i>rapporto di copertura</i>	0,25

B) Attrezzature pubbliche da adottare

24 mq/ab

Verificato che il progetto di Piano particolareggiato propone i seguenti dati:

SUPERFICIE TERRITORIALE ricadente in zona C2	mq 52.416,00
INDICE DI POPOLAMENTO	100 mc/ab
VOLUME RESIDENZIALE REALIZZABILE	mq 52.416,00x1ft 1,20=62.899,20 mc
N° ABITANTI DA INSEDIARE	62.899,20/100 = 629
SUP. DA DESTINARE A STRADE	mq 5.050,00
SUP. PREVISTA A VERDE PUBBL. – GIOCO E SPORT	mq 9.435,00
SUP. DA DESTINARE A PARCHEGGIO PUBBLICO	mq 1.572,00
ISTRUZIONE	mq 2.830,50
INTERESSE COMUNE	mq 1.258,00
<b>TOTALE AREE STANDARDS del PUA</b>	<b>mq 15.096,00 (A)</b>

FABBISOGNO DI STANDARDS richiesti dalle Nta 24 mq x 629 ab = mq 15.096 = (A)

Il predetto Piano prevede le seguenti Norme Tecniche di Attuazione:

INDICE PARCHEGGIO PUBBLICO	2,50 mq/ab
INDICE VERDE PUBBLICO – GIOCO E SPORT	15,00 mq/ab
ISTRUZIONE	4,50 mq/ab
INTERESSE COMUNE	2,00 mq/ab
INDICE DI POPOLAMENTO	100 mc/ab
SUPERFICIE FONDIARIA RESIDENZIALE	mq 29.130,00
INDICE FABBRICABILITÀ TERRITORIALE	1,20 mc/mq
INDICE DI SUPERFICIE	0,25 mq/mq
DISTANZA DAI CONFINI	5 ml
DISTANZA DAI FABBRICATI	10 ml
ALTEZZA MAX FABBRICATI	10,50 ml
SUP. DA DESTINARE A STRADE	mq 5.050,00
SUP. PREVISTA A VERDE PUBBL. – GIOCO E SPORT	mq 9.435,00
SUP. DA DESTINARE A PARCHEGGIO PUBBLICO	mq 1.572,50
INTERESSE COMUNE	mq 1.258,00

- che il Piano Attuativo pur prevedendo aree a standards per l'istruzione, essendo la superficie risultante dal calcolo da destinare a tale funzione di modesta estensione non garantisce l'utilizzabilità di tali aree, per cui è opportuno destinare anche tale superficie parte a verde pubblico e parte a interesse comune, elevando le aliquote per tali funzioni;
- che la dotazione complessiva di aree per standard urbanistici individuata nel presente progetto di lottizzazione, è di complessivi mq 15.096,00, così ripartita:

lotto A)	588,00 mq
lotto B)	1787,00 mq
lotto C)	1082,00 mq
lotto D)	484,00 mq
lotto E)	3333,00 mq
lotto F)	1673,00 mq
lotto G)	2156,00 mq
lotto H)	<u>3993,00 mq</u>
TOTALE	15.096,00 mq

Il riparto tra le varie destinazioni è così ripartito:

lotto	interesse comune	gioco verde sport	parcheggi
A		588.00	
B		1205.50	581.50
C		219.00	863.00
D		484.00	
E	3333.00		
F		1673.00	
G		2028.00	128.00
H		3993.00	
	3333.00	10190.50	1572.50

risulta soddisfatta, in quanto necessitano per attrezzature pubbliche da adottare ai sensi delle Norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G.:  $24 \text{ mq/ab} = (24 \text{ mq/ab} \times 629 \text{ abitanti da insediare}) = \text{mq } 15.096,00 = \text{mq } 15.096,00$  previste.

- che la zona in cui ricade il predetto Comparto edificatorio risulta adeguatamente urbanizzata. Il Piano di Lottizzazione convenzionata sopra indicato è stato redatto in conformità alle prescrizioni del vigente P.R.G. e relative Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Nola.
- che con deliberazione di Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, si è deciso:
  1. di prendere atto che non sono pervenute osservazioni e, pertanto, non doversi procedere all'esame delle controdeduzioni o opposizioni al Piano adottato;
  2. di approvare il PUA - Piano di Lottizzazione convenzionata del comparto in zona C2 - località Sarnella – in ditta eredi Basile ed altri, con le prescrizioni e le controdeduzioni di cui ai pareri espressi sul medesimo Piano dagli Uffici ed Enti competenti che, condivisi, si intendono richiamati nel presente dispositivo;
  3. dare atto che il suddetto PUA - Piano di Lottizzazione convenzionata è costituito dagli elaborati in premessa elencati, che qui si intendono richiamati, e che debitamente siglati sono depositati presso l'Ufficio Urbanistica;
  4. di dare atto della conformità del predetto Piano di Lottizzazione alla disciplina urbanistica del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Nola, come specificato nella premessa.
- che il predetto piano di lottizzazione è costituito dai seguenti elaborati progettuali redatti dall'architetto Gianluca Meo in premessa elencati e di seguito richiamati:



1. Relazione - dimensionamento
2. Norme tecniche di Attuazione
3. Stralcio PRG, Perimetrazione su planimetria catastale, Rettifica perimetrazione PUA su PRG vigente, Perimetrazione PUA di progetto
4. Catastale
5. Rilievo topografico
- 6a. Planovolumetrico
- 6b. Standards urbanistici
7. Profili fabbricati nei lotti
- 8a. Rete idrica
- 8b. Rete fognaria acque meteoriche
- 8c. Rete fognaria acque nere
- 8d. Rete pubblica illuminazione
- 8e. Rete sottoservizi
9. Arredo urbano
10. Particolari
11. Stima dei costi
12. Schema di convenzione
13. Dichiarazione del legale rappresentante del Consorzio PUA Sarnella
14. Dichiarazione del progettista PUA Sarnella
15. Dichiarazione del progettista elettrodotto

Tutto ciò premesso, fra le sopra costituite parti, con reciproco accordo:

si conviene e si stipula

quanto segue:

art. 1)

Le premesse in narrativa sopra formulate costituiscono ad ogni effetto parte sostanziale ed integrante del presente atto.

Per quanto non previsto e regolato dal testo della presente convenzione, le parti convengono di fare diretto riferimento alla vigente normativa disciplinante in Regione Campania l'attività edilizia e l'urbanistica.

art. 2)

La Convenzione ha per oggetto l'urbanizzazione del comparto di proprietà dei Lottizzanti rappresentati dal Consorzio Urbanistico secondo quanto previsto dal P.U.A. per la realizzazione di un complesso residenziale composto da 27 lotti edificabili, di cui n. 2 saturi (13 e 14) approvato con decreto del Sindaco \_\_\_\_\_, pubblicato sul B.U.R.C. \_\_\_\_\_.

art. 3)

Per quanto attiene ai rapporti con il Comune di Nola, il Consorzio Urbanistico dichiara di essere responsabile per gli impegni assunti con la presente Convenzione.

art. 4)

1. La lottizzazione delle aree indicate in premessa, sarà realizzata in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico generale vigente nonché in conformità alle pattuizioni di cui alla presente convenzione ed alle previsioni di cui allegate planimetrie che ne costituiscono parte integrante e sostanziale.

2. È necessario il preventivo Permesso di Costruire o altro atto abilitativo previsto dalla legge - per ogni intervento edificatorio sulle proprietà oggetto della presente lottizzazione comprese le opere di urbanizzazione di competenza del Consorzio Urbanistico.

Il Permesso sarà rilasciato a fronte di progetto esecutivo delle opere in questione da presentarsi a cura e spese del Consorzio Urbanistico e realizzato nei termini previsti dalle vigenti norme urbanistiche.

3. I Permessi di Costruire riguardanti le opere previste dal presente piano di lottizzazione potranno essere rilasciati entro il termine di anni dieci decorrente dalla data di sottoscrizione della

presente convenzione.

art. 5)

L'attuazione del progetto di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di edificazione avverrà in conformità alle norme di cui alla presente Convenzione, giusto il progetto per il complesso residenziale di che trattasi che fa parte integrante e sostanziale del presente atto e nel rispetto della normativa vigente prevista dal P.R.G., dalle norme di legge e di regolamenti vigenti.

La superficie del comprensorio è di complessivi mq. 52.416,00 ed è articolata come segue:

1. Aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria mq. 15.096,00;
2. Aree destinate alle strade mq 5.050,00;
3. Aree destinate alla edificazione mq 29.130,00;
4. Aree lotti saturi mq 3.140,00;
5. Volume da realizzare mc. 62899,20 di cui 7.884,20 mc già esistenti, residua volumetria 55.015,00 mc.

Per le opere di urbanizzazione secondaria sarà possibile, su istanza degli interessati, la monetizzazione, anche parziale, delle opere di urbanizzazione secondaria, previo consenso del Comune.

In tal caso i Lottizzanti assumono l'impegno di corrispondere al comune un contributo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria che sarà determinata contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione.

Le opere, gli impianti e manufatti, realizzati in esecuzione della presente convenzione rimangono vincolate alla destinazione d'uso indicate nel progetto urbanistico e non potranno essere modificati se non previo formale consenso del comune.

art. 6)

I Lottizzanti, in relazione al disposto dell'art.37 L.R. Campania 22 dicembre 2004 n.16 e dell'art. 28 della Legge 18 agosto 1942 n.1150, come integrato e sostituito dall'art.8 Legge 6 agosto 1967 n.765, si obbligano per sè e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a cedere gratuitamente entro e non oltre 10 anni dalla stipula definitiva della presente Convenzione le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria come riportato nel progetto (rif. tav. 6b) di che trattasi ed aventi una superficie complessiva di mq. 20.146,00 e così specificate:

- |   |                     |
|---|---------------------|
| a) Strade residenziali  | mq. 5.050,00        |
| b) Parcheggi e sosta  | mq. 1.572,50        |
| c) Aree e spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e per lo sport | mq. 10.190,50       |
| d) Aree di interesse comune   | <u>mq. 3.333,00</u> |
|   | mq. 20.146,00       |

Le aree destinate a standards, da cedersi gratuitamente al Comune, possono essere monetizzate ad esclusione dell'area destinata per interesse collettivo. L'opzione di monetizzare l'area destinata a standards, può essere effettuata entro 12 mesi dal collaudo delle opere di urbanizzazione.

art. 7)

Il Consorzio Urbanistico, in relazione al disposto dell'art.37 L.R. Campania 22 dicembre 2004 n.16 e dell'art.28 della Legge 18 agosto 1942 n.1150, come integrato e sostituito dall'art. 8 Legge 6 agosto 1967 n. 765, si obbliga per sè e per i propri aventi diritto a realizzare, a proprie cure e spese, le opere di urbanizzazione primaria, sulle aree indicate nel precedente art. 5, comprensive di parcheggi e spazi di sosta, rete fognaria, rete idrica, canalizzazione per distribuzione energia elettrica, illuminazione pubblica e privata, canalizzazione per la rete telefonica, così come meglio specificato nelle tavole del progetto approvate dalla Delibera di Giunta Comunale n. del di che trattasi.

Si da atto che la esecuzione delle opere in argomento verrà effettuata a scomputo oneri di urbanizzazione primaria.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria avverrà contemporaneamente alla costruzione degli edifici in modo tale da assicurare i servizi necessari e indispensabili agli edifici stessi realizzati; le citate opere di urbanizzazione primaria dovranno, comunque, essere ultimate entro 5

(cinque) anni dalla stipula definitiva della presente Convenzione.

Il rilascio dei Permessi per gli interventi sui singoli lotti potrà avvenire anche prima del completamento delle opere di urbanizzazione primaria o con l'impegno di esecuzione delle stesse prima dell'ultimazione degli edifici.

Le opere di urbanizzazione primarie e secondarie suindicate passeranno gratuitamente al Comune dopo che sia stata accertata la loro esecuzione a regola d'arte, a seguito di collaudo da parte dell'Ufficio Tecnico comunale e/o da parte di tecnici appositamente incaricati dal Comune con spese a carico del Consorzio Urbanistico, da eseguirsi entro tre mesi dall'ultimazione, che il Consorzio Urbanistico dovrà avere cura di comunicare al Comune con lettera raccomandata.

Dalla data del formale atto di presa a carico, da redigersi entro tre mesi dal collaudo delle opere in questione, il Comune si assumerà l'obbligo della manutenzione ordinaria, straordinaria e della responsabilità civile verso terzi, insieme al carico tributario.

Qualora il Comune non procedesse nel termine di 3 mesi dalla comunicazione di ultimazione dei lavori ai collaudi di cui sopra senza giusta causa, previa una apposita diffida ad adempiere notificata al Comune di Nola, il Consorzio Urbanistico procederà al collaudo degli stessi, a norma di legge, nominando tecnici propri.

Tali collaudi saranno depositati al Comune di Nola. Decorso 60 giorni dalla consegna, i collaudi si considereranno approvati e validi ad ogni effetto di legge. Il Consorzio Urbanistico dovrà curare la manutenzione ordinaria, straordinaria e le spese di esercizio fino al 60° giorno dal deposito dei collaudi. Successivamente sarà a carico del Comune di Nola.

Alla cessione delle aree di cui sopra si provvederà con atto notarile, successivo a quello di stipulazione della presente convenzione, sulla base degli esatti frazionamenti catastali; ogni inerente spesa, incluse le formalità di frazionamento e/o approntamento d'ogni atto preliminare alla cessione sarà a carico del Consorzio Urbanistico.

La cessione gratuita delle suddette aree verrà formalizzata con rinuncia espressa da parte del Consorzio Urbanistico del diritto di iscrizione di ipoteca legale nei registri immobiliari, con esonero del Conservatore da ogni relativa responsabilità.

Il Consorzio Urbanistico si obbliga alla esecuzione delle opere di urbanizzazione nel rispetto della revisione di cui all'art.122 D.Lgs.vo n.163 del 2006, come modificato ed integrato dalle disposizioni introdotte da cd. terzo decreto correttivo (d.lgs.vo 11 settembre 2008 n.152).

Il Comune di Nola dispone che a norma dell'art.12 D.P.R. n.32 del 2001 (cd. testo unico sugli espropri) l'approvazione del piano di lottizzazione e l'approvazione del progetto delle opere di urbanizzazione comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere, ivi previste, con l'autorizzazione della procedura espropriativa nei confronti dei proprietari eventualmente inadempienti.

#### art. 8)

Il costo delle opere di urbanizzazione primaria è stato stimato mediante preventivo redatto con i listini prezzi della Regione Campania 2016 che si allega alla relazione del piano di lottizzazione, nei seguenti importi:

Opere stradali e parcheggi	€ 155.897,88
Rete fognaria acque meteoriche	€ 37.156,55
Rete fognaria acque nere	€ 21.798,05
Pubblica illuminazione	€ 41.919,94
Rete idrica	€ 22.475,41
Rete gas	€ 12.523,21
Spazi pubblici attrezzati	€ 88.011,43
<b>Totale</b>	<b>€ 379.782,47</b>

Il piano di lottizzazione approvato, prevede nuovi volumi fuori terra pari a mc. 55.015,00 escluso i volumi già esistenti, i volumi interrati, presumibilmente, sono pari a mc. 30.000,00 per un totale complessivo di mc. 85.015,00 da assoggettare al costo di urbanizzazione che, ai sensi della delibera

di C.C. n. .... del ..... è pari ad euro ...../mc.

Si dà atto che il suddetto importo totale delle opere di urbanizzazione primaria non è inferiore al corrispondente onere sostitutivo (mc. .... X euro/mc. .... = euro .....);

Per le suddette opere di urbanizzazione primaria, la cui esecuzione è a totale carico del Consorzio Urbanistico, gli stessi dovranno presentare il relativo progetto esecutivo.

Il Comune potrà facoltativamente eseguire direttamente la costruzione delle opere d'urbanizzazione primaria in sostituzione e a spese del Consorzio Urbanistico qualora quest'ultimo abbia dato tempestiva esecuzione alle opere ed il Comune avrà già provveduto a metterli in mora con un preavviso di almeno novanta giorni; il Comune, potrà in tal caso rivalersi nei confronti dei lottizzanti nelle forme previste dalla legge e dai regolamenti vigenti.

Il Consorzio Urbanistico si obbliga tracciare a propria cura e spese le strade, la delimitazione dei lotti e quanto altro attiene al piano di lottizzazione stesso riferentesi a e opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed allacciamenti ai pubblici servizi in contraddittorio con l'incaricato funzionario comunale responsabile.

art. 9)

Il Consorzio Urbanistico si obbliga ad osservare, per le destinazioni d'uso previste in progetto, tutte le norme vigenti in materia di scarichi e le relative prescrizioni apposte nelle concessioni ed autorizzazioni.

art. 10)

Il Consorzio Urbanistico in relazione al disposto dell'art.37 L.R. Campania 22 dicembre 2004 n.16 e dell'art. 28 della Legge 18 agosto 1942 n. 1150, come integrato e sostituito dall'art. 8 Legge 6 agosto 1967 n. 765, si impegna per sé e per i propri aventi diritto a qualsiasi titolo, ad assumere quota parte degli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria oltre al contributo sul costo di costruzione (e/o sullo smaltimento rifiuti), quale sarà effettivamente determinato ai sensi del D.M. 10 maggio 1977 in sede di rilascio dei Permessi.

Il pagamento di tali somme sarà effettuato al momento del rilascio dei Permessi di costruire, secondo le modalità regolamentari vigenti del Comune di Nola.

art. 11)

Il Consorzio Urbanistico dichiara che i beni sopra descritti sono di loro proprietà, libera disponibilità, esenti da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, oneri reali e di godimento di terzi in genere.

art. 12)

Per l'esecuzione delle opere di cui al precedente art. 6) il Consorzio Urbanistico dovrà presentare a parte, dopo la sottoscrizione della presente convenzione, i relativi progetti esecutivi redatti in conformità a quanto previsto dall'art. 16, comma5, della legge n. 109/94 e successive modifiche ed integrazioni, in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale ai sensi dell'art. 31 della Legge n. 1150/1942 e successive modificazioni ed integrazioni, a firma dei tecnici abilitati, per l'esame e l'approvazione da parte dei competenti organi Comunali. È facoltà del Consorzio Urbanistico presentare il progetto esecutivo prima della firma della presente convenzione.

Qualora l'importo e l'entità dei lavori derivanti dallo sviluppo dei progetti esecutivi fosse superiore agli impegni assunti, i lottizzanti si obbligano comunque ad eseguirli.

L'Autorizzazione ai lavori della Lottizzazione potrà essere rilasciata soltanto ad avvenuta approvazione del progetto esecutivo relativo alle opere di urbanizzazione primaria.

E' tuttavia possibile il rilascio dei Permessi per parte degli edifici dopo la sottoscrizione della presente convenzione..

I Lottizzanti si assumono l'impegno ad eseguire la pulizia delle strade pubbliche durante l'esecuzione delle opere inerenti l'attuazione del progetto di che trattasi, nonchè, a provvedere al totale ripristino del tappetino d'usura del manto stradale, qualora la realizzazione dell'intervento ne comportasse il deterioramento.

art. 13)

In sede di redazione dei progetti esecutivi dei fabbricati potranno essere consentite, all'interno del perimetro dell'intervento urbanistico, modificazioni nel rispetto dei parametri urbanistici vigenti per

l'area interessata dal piano di lottizzazione.

Tali variazioni e/o modificazioni potranno essere attuate secondo le modalità previste dalle vigenti disposizioni di legge in materia.

art. 14)

Il Consorzio Urbanistico si obbliga a tracciare a propria cura e spese tutto quanto attiene al progetto stesso riferentesi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con la apposizione di picchetti inamovibili, che dovranno essere verificati alla presenza del responsabile o suo delegato, dell'Ufficio Tecnico Comunale.

art. 15)

La presente convenzione ha validità massima di anni 10 (dieci) con decorrenza dalla data di stipula definitiva, la quale dovrà intervenire entro 30 giorni dalla data di esecutività della delibera comunale di approvazione.

art. 16)

Il Consorzio Urbanistico in relazione al disposto dell'art. 37 L.R. Campania 22 dicembre 2004 n.16 e dell'art.28 della Legge 18 agosto 1942 n.1150, come integrato e sostituito dall'art.8 Legge 6 agosto 1967 n.765, si obbliga per sè e per i propri aventi diritto a qualsiasi titolo a costituire, al momento della stipula dell'atto di convenzione, una fideiussione bancaria o assicurativa a garanzia dell'esatta e piena esecuzione dei lavori e delle opere previste nella misura del 100% (cento per cento) degli obblighi derivanti dal precedente art. 6. per l'importo globale di Euro 379.782,47.

Per l'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, i Lottizzanti autorizzano il Comune di Nola, dopo una formale diffida ad adempiere rimasta inattuata, a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio.

Prima di attivare le garanzie di cui sopra, il Comune sarà tenuto unicamente a notificare alla parte espressa lettera di messa in mora contenente gli addebiti specificamente motivati con la fissazione di un termine non inferiore a 60 gg. per consentire da parte del Consorzio Urbanistico la regolarizzazione degli addebiti.

La fideiussione suddetta verrà ridotta proporzionalmente in relazione alla realizzazione delle singole opere di urbanizzazione eseguite sulla base di certificazione da redigere dall'Ufficio Tecnico Comunale sullo stato di avanzamento dei lavori.

Il Consorzio Urbanistico, inoltre si obbliga:

- a) ad integrare il valore della fideiussione rispetto all'entità attuali, nel caso in cui si appalesasse insufficiente per l'effetto dell'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali;
- b) ad integrare la fideiussione medesima qualora essa venisse utilizzata, in tutto o in parte, a seguito di inadempienze;
- c) nella polizza fideiussoria sarà inserita la specifica clausola che impegna l'istituto bancario o assicurativo a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, con esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1994 del codice civile e senza attendere la pronuncia del giudice.

art. 17)

In caso di eventuale alienazione parziale e/o totale delle aree oggetto della presente convenzione a terzi e di contestuale trasmissione ai terzi degli obblighi e dei diritti derivanti dal presente atto, il Consorzio Urbanistico resterà solidalmente responsabile dell'esecuzione degli obblighi e degli eventuali requisiti di legge previsti, sino a che i terzi subentrino integralmente nelle garanzie finanziarie e fideiussoria di cui al precedente art. 14.

In caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, i Lottizzanti ed i loro successori od aventi causa restano solidalmente responsabili verso il Comune, di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti dei lotti.

art. 18)

Il Consorzio Urbanistico ed i loro successori od aventi causa, nell'esecuzione di dette opere ed impianti dovranno osservare le norme dettate con la presente convenzione.

art. 19)

Il Comune si riserva la facoltà di procedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzioni delle opere di cui all'art. 6, in sostituzione del Consorzio Urbanistico e a spese dello stesso incamerando in tutto o in parte l'importo della polizza fideiussoria quando essi non vi abbiano provveduto entro il termine stabilito ed il Comune li abbia messi in mora con un preavviso non inferiore in ogni caso a 120 giorni. Per le spese in più sostenute in riferimento all'importo della polizza, insufficiente, per mutato valore della moneta, il Comune chiederà il rimborso nei modi stabiliti dalle leggi e dai regolamenti vigenti.

art. 20)

Per tutto quanto si riferisce o si riferirà ai rapporti con il Comune in relazione alla presente convenzione, il Consorzio Urbanistico ha nominato suo unico rappresentante legale il dott. Basile Paolino, nato a Nola (NA) il 18.05.1942 e residente in Nola alla via Circumvallazione n. 26, c.f. BSLPLN42E18F924B.

art. 21)

Tutte le spese e gli atti relativi e conseguenti alla presente convenzione, saranno a totale carico dei Lottizzanti.

All'uopo viene chiesto il trattamento fiscale di cui all'art. 20 della Legge 28 1.1977 n.10, oltre l'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli, trattandosi di atto per l'esecuzione del P.R.G. del Comune di Nola.

art. 22)

Il Consorzio Urbanistico dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale, che possa competere in dipendenza della presente convenzione, ed autorizzazione la trascrizione del presente atto presso la Conservatoria dei registri di Santa Maria Capua Vetere, affinché siano note ai terzi le obbligazioni qui assunte, sollevando l'Ufficio da ogni responsabilità a riguardo.

art. 23)

Per tutto quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione, si fa riferimento alle norme e regolamenti Nazionali, Regionali e Comunali disciplinanti la materia.

In caso di controversie non componibili in via amichevole, il Giudice competente è quello previsto dall'art. 7 della legge 21 luglio 2000 n. 205 è stato sostituito l'art. 34 D.Lgs 31 marzo 1998 n. 80, con esclusione di cognizione di un Collegio arbitrale.

art. 24)

Costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione, anche materialmente non allegati, i seguenti documenti:

1. Relazione - dimensionamento
2. Norme tecniche di Attuazione
- 3 Stralcio PRG, Perimetrazione su planimetria catastale, Rettifica perimetrazione PUA su PRG vigente, Perimetrazione PUA di progetto
- 4 Catastale
- 5 Rilievo topografico
- 6a. Planovolumetrico
- 6b. Standards urbanistici
7. Profili fabbricati nei lotti
- 8a. Rete idrica
- 8b. Rete fognaria acque meteoriche
- 8c. Rete fognaria acque nere
- 8d. Rete pubblica illuminazione
- 8e. Rete sottoservizi
9. Arredo urbano
10. Particolari
11. Stima dei costi
12. Schema di convenzione

13. Dichiarazione del legale rappresentante del Consorzio PUA Sarnella
14. Dichiarazione del progettista PUA Sarnella
15. Dichiarazione del progettista elettrodotto

art. 25)

Tutte le spese inerenti e conseguenti la presente convenzione, nonché il previsto stipulando atto di cessione gratuita delle aree, si convengono a carico dei lottizzanti. Ai fini fiscali vengono richieste le agevolazioni previste dalla Legge 28.06.1943 n.666 ed eventuali successive più favorevoli al contribuente, ivi comprese quelle richiamate all'art. 20 della Legge/O1/77 n. 10

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Consorzio Urbanistico .....

Il Comune di Nola .....

Il Segretario Comunale .....