



COMUNE DI MADDALONI

(Caserta)



VARIANTE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) (APPROVATO CON DELIBERA DI C.C. N.220 DEL 15.09.2011) INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

TAVOLA

19

Schema di convenzione ai sensi
art.28 bis DPR 380/2001

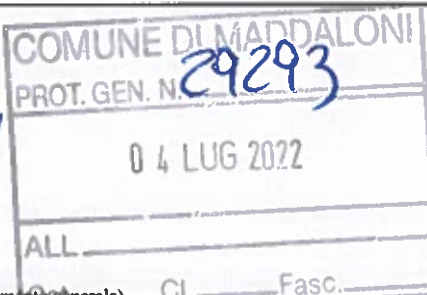
SCALA

PROGETTISTA

ARCH. ROMANO BERNASCONI

COLLABORATORI STUDIO BERNASCONI:

ARCH. MARIAROSARIA TORBINIO (coordinamento generale)
ARCH. EMANUELE COLOMBO (elaborazioni informatiche)



Il Responsabile del Procedimento

ING. PIETRO CORRERA

Assessore delegato

ARCH. GIUSEPPE D'ALESSANDRO

SINDACO:

ANDREA DE FILIPPO

DATA: Marzo 2022



CITTA' DI MADDALONI

VARIANTE AL PUA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
SCHEMA CONVENZIONE TIPO EX ART.28 bis D.P.R. 380/2001



CITTA' DI MADDALONI

VARIANTE GENERALE AL PUA PER
INSEDIAMENTI PRODUTTIVI APPROVATO
CON DELIBERA C.C. N. 220 DEL 15.09.2011

SCHEMA DI CONVENZIONE TIPO ex art. 28-bis del d.P.R. n. 380/2001

1

Il progettista

Arch. Romano Bernasconi

Il Rup

Ing. Pietro Correra

L'Assessore delegato

Arch. Giuseppe D'Alessandro

Il Sindaco

Andrea De Filippo

Napoli, aprile 2022

ARCH. ROMANO BERNASCONI



CITTA' DI MADDALONI

VARIANTE AL PUA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
SCHEMA CONVENZIONE TIPO EX ART.28 bis D.P.R. 380/2001

SCHEMA DI CONVENZIONE TIPO

per Permesso di Costruire Convenzionato ex art. 28-bis del d.P.R. n. 380/2001

disciplinante i rapporti tra il Comune di Maddaloni (CE) e il _____, nella qualità di Proprietari/Richiedenti, quale presupposto per il rilascio del/i Permesso/i di Costruire per le opere di urbanizzazione ed i successivi interventi edilizi nell'ambito dell'area per insediamenti produttivi costituita da soli lotti residuali che si svolgono lungo la ex SS. n. 265 e con accesso diretto dalla stessa strada, come individuati e perimetrati nella Variante al PUA per Insediamenti Produttivi.

L'anno addì del mese di , in Maddaloni, presso la sede Municipale, innanzi a me Dr. , senza l'intervento dei testimoni per avervi le parti d'accordo tra loro e con il mio consenso rinunziato,

TRA

2

Il Signor:

- _____, nato a _____ il _____, il quale interviene al presente atto quale _____, domiciliato per la carica come infra della società' denominata _____ con sede in _____ via _____, iscritta al Registro delle Imprese di _____ al numero _____, codice fiscale/partita iva dichiarato _____, in forza dei poteri statutari;
 - _____, nato a _____ il _____, residente a _____ via _____, in qualità di _____;
- in seguito denominati nel presente atto "Proprietari/Richiedenti";
- Ing./Arch. _____, nato a _____ il _____, il quale interviene al presente atto in qualità di **Dirigente** della Direzione Attività Edilizia SUAP-SUEP **in rappresentanza del Comune di Maddaloni**,



CITTA' DI MADDALONI

VARIANTE AL PUA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
SCHEMA CONVENZIONE TIPO EX ART.28 bis D.P.R. 380/2001

PREMESSO:

- che i Proprietari/Richiedenti di cui sopra hanno presentato al Protocollo Generale comunale, indirizzata anche all'Ufficio Tecnico/SUAP, domanda n. ____/00 pervenuta il ____ e n. ____ P.G., volta ad ottenere _____, permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, nel _____ di loro proprietà /in loro disponibilità ai sensi della normativa vigente, siti in via _____, e distinti al N.C.T. con i mappali _____ del Foglio _____

CONSIDERATO:

- che il Consiglio Comunale con Deliberazione n. _____ del _____ divenuta esecutiva ai sensi di legge, ha approvato la convenzione tipo ai sensi del citato art. 28 bis D.P.R. 380/01 prevista dalla Variante al PUA per insediamenti produttivi nella quale vengono individuati e delimitati puntualmente i singoli lotti interessati per i quali è possibile procedere al rilascio di Permesso di Costruire convenzionato, poiché costituenti aree residuali poste lungo la ex SS. n. 265, parzialmente urbanizzate e con accesso diretto dalla stessa strada, nel rispetto delle destinazioni urbanistiche previste dal vigente PRGC e dal PUC adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 19 del 27/01/2022.

3

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO si conviene e si stipula quanto segue:

PROGETTO

Art. 1 – PREMESSE

Sono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione i seguenti elaborati:

- _____ (elencare gli elaborati progettuali)
- _____
- _____

ARCH. ROMANO BERNASCONI



CITTA' DI MADDALONI

VARIANTE AL PUA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
SCHEMA CONVENZIONE TIPO EX ART.28 bis D.P.R. 380/2001

Art. 2 – OBBLIGHI DEI PROPRIETARI/RICHIEDENTI

I Proprietari/Richiedenti dichiarano di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione e si obbligano per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, a dare esecuzione al progetto (acquisito al protocollo comunale al n. _____ e n. _____ P.G del __/__/__) in conformità al titolo abilitativo che verrà rilasciato dal Comune di Maddaloni ed alle eventuali successive varianti che verranno assentite dal comune medesimo o sottoposte al regime della Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

ART. 3 – ESECUZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE E COMPLEMENTARI

I Proprietari/Richiedenti assumono per sé, successori ed aventi causa l'onere dell'esecuzione integrale, a totali proprie cure e spese, fino alle diramazioni a servizio del lotto, delle opere di urbanizzazione primaria, nonché l'onere dell'esecuzione, a totali proprie cure e spese, delle opere necessarie per allacciare la zona interessata dal presente intervento ai servizi pubblici esistenti e precisamente:

4

Le opere devono essere comunque eseguite in conformità alle norme tecniche relative alle varie categorie di opere secondo i decreti attuativi ai sensi della legge 02/02/1974 n. 64 e successive modifiche ed integrazioni.

I lavori dovranno essere conformi a quanto stabilito dal D.P.R. n. 503 del 24/07/1986, L. n. 13 del 09/01/1989 e successive modifiche e integrazioni.

Tutte le opere saranno conformi per tipo, dimensioni e caratteristiche a quanto previsto dal progetto edilizio e dagli eventuali successivi progetti definitivi.

Le opere di urbanizzazione saranno oggetto di progetto, realizzazione e collaudo direttamente da parte dei Proprietari/Richiedenti nei seguenti casi:

- impianti di pubblica illuminazione all'esterno dell'ambito del lotto;
- interventi di collegamento delle nuove reti a quelle esistenti;

mentre saranno di competenza degli Enti nei seguenti casi:

- impianti di distribuzione dell'energia elettrica all'esterno dell'ambito del lotto;

ARCH. ROMANO BERNASCONI



CITTA' DI MADDALONI

VARIANTE AL PUA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
SCHEMA CONVENZIONE TIPO EX ART.28 bis D.P.R. 380/2001

- impianti del gas metano per le sole parti all'esterno dell'ambito del lotto.

Per le opere direttamente realizzate dal privato è facoltà del Comune effettuare verifica tecnica con eventuali oneri a carico del privato.

ART. 4 - CESSIONE E/O VINCOLO DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE

I Proprietari/Richiedenti si impegnano a cedere e trasferire al Comune, gratuitamente e previo frazionamento, le seguenti aree destinate a:

- | | |
|--|-----------------|
| • STRADE (compresi marciapiedi e eventuale arredo urbano) | Mq _____ |
| • AREE PARCHEGGIO (compreso eventuale arredo urbano) | Mq _____ |
| • VERDE PUBBLICO ATTREZZATO | Mq _____ |
| • ALTRO | Mq _____ |
| | ===== |
| TOTALE | Mq _____ |

Le superfici da cedere o vincolare potranno variare minimamente in funzione dell'effettiva realizzazione delle opere fermo restando che le superfici totali non potranno essere in alcun caso inferiori a quelle suddette.

5

Le aree come sopra identificate rimarranno nella disponibilità e nella esclusiva responsabilità dei Proprietari/Richiedenti, restandone esente il Comune di Maddaloni, sino alla formale consegna.

ART. 5 - ONERI DI URBANIZZAZIONE E MONETIZZAZIONE – SCOMPUTO (nel caso di realizzazione opere di urbanizzazione)

I "Proprietari/Richiedenti" avranno diritto allo scomputo dall'importo del Contributo di Costruzione fino all'ammontare dello stato finale dei lavori, IVA esclusa, (risultante dal certificato di regolare esecuzione) delle opere di urbanizzazione realizzate.

Il Comune non procederà in ogni caso al rimborso dell'eventuale eccedenza dei costi delle opere di urbanizzazione effettivamente sostenuti dai Proprietari/Richiedenti rispetto al contributo di costruzione.



CITTA' DI MADDALONI

VARIANTE AL PUA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
SCHEMA CONVENZIONE TIPO EX ART.28 bis D.P.R. 380/2001

Nel certificato di collaudo, il collaudatore approva anche la contabilità finale dei lavori e/o delle opere al fine di certificare le somme effettivamente scomputabili dal contributo di costruzione, effettivamente riconoscibili.

Nel caso in cui, in sede di collaudo, si accerti che l'importo della quota di contributo di costruzione tabellare oggetto di scomputo è superiore all'importo delle opere effettivamente realizzate e contabilizzate, il soggetto attuatore dovrà procedere al versamento della differenza a titolo di conguaglio. In tal caso lo svincolo della garanzia fideiussoria di cui all'art. ____ è sospeso per l'importo corrispondente al conguaglio dovuto, aumentato del 10% per spese di procedimento, sino alla data di versamento.

ART. 6 - CAUZIONE

A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la stipula della presente Convenzione, i Proprietari/Richiedenti allegano polizza fideiussoria di importo corrispondente a quanto risultante dal quadro economico riassuntivo pari ad Euro _____.- (euro _____/___).

6

La fideiussione ha durata non inferiore alla durata dei lavori, a far data e con efficacia dalla stipula della presente Convenzione, e contiene una clausola di validità protratta fino alla accettazione delle opere da parte del Comune; in ogni caso, la garanzia fideiussoria permane fino all'autorizzazione allo svincolo effettuata dal Comune, a seguito della verifica dell'esatto adempimento degli obblighi assunti dai Proprietari/Richiedenti con la presente Convenzione.

I Proprietari/Richiedenti danno atto che in caso di inadempienza rispetto agli obblighi qui assunti, il Comune provvede all'escussione, anche parziale (in proporzione all'entità delle eventuali inadempienze accertate), della fideiussione, in conformità con le disposizioni della presente Convenzione.

Per le ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente Convenzione, i Proprietari/Richiedenti autorizzano il Comune a disporre della garanzia prestata nel modo più ampio con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale ed

ARCH. ROMANO BERNASCONI



CITTA' DI MADDALONI

VARIANTE AL PUA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
SCHEMA CONVENZIONE TIPO EX ART.28 bis D.P.R. 380/2001

extragiudiziale a chiunque notificata, con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune andrà a fare (').

Qualora i Proprietari/Richiedenti, nonostante la notifica dell'atto di messa in mora contenente un congruo termine per adempiere agli obblighi previsti dalla presente Convenzione non vi provvedano, il Comune si riserva la facoltà di provvedere all'esecuzione d'ufficio, anche mediante l'intervento dei concessionari o gestori dei pubblici servizi, dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi in sostituzione dei Proprietari/Richiedenti ed a spese del medesimo nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore.

(1) E' fatta salva la possibilità, da parte del proprietario, di richiedere la riduzione e/o il parziale svincolo della predetta fidejussione in proporzione all'importo dei lavori eventualmente medio-tempore parzialmente eseguiti, purché corrispondenti a stralci funzionali, previo ottenimento del corrispondente collaudo parziale delle opere ed accettazione da parte del Comune.

FASE ATTUATIVA

7

ART 7 – ALTA VIGILANZA SULLE OPERE

1. Il Proprietario/Richiedente riconosce che il Comune, in ragione delle proprie competenze istituzionali, eserciti l'alta vigilanza su tutte le fasi di progettazione esecutiva, realizzazione dei lavori, collaudo e consegna delle opere previste dalla presente convenzione.
2. In particolare, il Proprietario/Richiedente riconosce al Comune il potere di impartire direttive circa gli atti e le procedure da compiere e di sostituirsi in caso d'inerzia.
3. Il Comune, con la collaborazione dei concessionari o gestori dei pubblici servizi, si riserva il diritto di effettuare controlli sul cantiere, al fine di valutare l'andamento dei lavori ed il rispetto dei termini previsti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.
4. Ai fini dell'esercizio delle funzioni di cui ai precedenti commi, il Comune si riserva di individuare un funzionario del competente Ufficio, il quale potrà:
 - a) sovrintendere alla verifica tecnica dei progetti di opere di urbanizzazione;

ARCH. ROMANO BERNASCONI



CITTA' DI MADDALONI

VARIANTE AL PUA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
SCHEMA CONVENZIONE TIPO EX ART.28 bis D.P.R. 380/2001

- b) coordinare, ed acquisire i pareri dei settori e uffici comunali a vario titolo competenti in merito alle opere di urbanizzazione;
- c) esercitare il ruolo di referente comunale nel rapporto con l'operatore edilizio ed in particolare nel rapporto con i professionisti incaricati dall'operatore medesimo per la progettazione esecutiva e la direzione dei lavori;
- d) fornire le informazioni e le prescrizioni di dettaglio che si rendessero necessarie durante la progettazione definitiva ed esecutiva e la realizzazione delle opere, prescrizioni che l'operatore edilizio è tenuto a recepire;
- e) rilasciare al competente settore i nulla osta allo svincolo delle fideiussioni;
- f) segnalare eventuali difformità o varianti rispetto al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;
- g) coordinare con il settore per il patrimonio l'acquisizione delle aree al patrimonio comunale.

ART. 8 FINE LAVORI E COLLAUDO DELLE OPERE

La conclusione effettiva dei lavori deve essere attestata con una dichiarazione sottoscritta dal direttore dei lavori in contraddittorio fra il Proprietario/Richiedente, l'incaricato del Comune di Maddaloni (che può convocare anche un rappresentante degli enti concessionari o gestori dei pubblici servizi), il collaudatore in corso d'opera, e l'impresa esecutrice dei lavori.

Alla comunicazione di fine lavori, i proponenti allegano gli elaborati delle opere e dei sottoservizi come effettivamente realizzati, riportati anche su supporto informatico, che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato.

Il Proprietario/Richiedente comunica al Comune il nominativo del collaudatore in corso d'opera/finale.

Qualora il Proprietario/Richiedente non affidi l'incarico nei modi e nei termini sopra indicati, provvede in via sostitutiva il Comune, incamerando l'importo necessario mediante escussione parziale della fideiussione.



CITTA' DI MADDALONI

VARIANTE AL PUA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
SCHEMA CONVENZIONE TIPO EX ART.28 bis D.P.R. 380/2001

Il collaudo è effettuato su tutte le opere realizzate in conformità con quanto previsto dal disciplinare prestazionale e deve attestare la regolare esecuzione delle stesse rispetto al progetto esecutivo ed alle modifiche in corso d'opera formalmente condivise ed approvate dal Comune medesimo.

Entro un mese dalla data di sottoscrizione del verbale di ultimazione dei lavori, il collaudatore deve emettere il certificato di collaudo trasmettendolo al Comune per l'approvazione ed al Proprietario/Richiedente.

Il Proprietario/Richiedente dà atto che la mancata consegna della polizza che precede costituisce legittimo impedimento all'approvazione del verbale di collaudo definitivo da parte del comune ed alla conseguente consegna e presa in carico delle opere.

L'approvazione da parte del Comune del certificato di collaudo comporta la conseguente presa in carico manutentiva da parte del Comune e l'apertura all'uso pubblico di tutte le opere realizzate.

La presa in carico da parte del Comune delle opere e la loro apertura all'uso pubblico comporta la contestuale assunzione delle responsabilità civili e penali conseguenti all'uso medesimo, nonché la manutenzione delle opere.

Tutte le aree e gli immobili sulle quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere trasferite al Comune a titolo gratuito e con rogito notarile, a cura e spese del Proprietario/Richiedente, entro 6 mesi dall'approvazione del certificato di collaudo.

A tal fine il Proprietario/Richiedente consegna tempestivamente al Comune tutta la documentazione e le certificazioni necessarie, ivi compresi eventuali elaborati grafici e catastali atti a individuare precisamente la localizzazione e qualità delle opere in funzione della diversa destinazione d'uso (strade, parcheggi, verde, cabine elettriche, ecc.).

Le spese fiscali, dei frazionamenti e degli atti notarili necessari per la cessione delle aree e degli immobili al Comune sono a carico del Proprietario/Richiedente.

A seguito dell'approvazione del collaudo e del trasferimento delle opere di urbanizzazione al patrimonio indisponibile del comune, il Comune autorizza lo svincolo della garanzia fideiussoria, salvo che per gli eventuali importi da trattenere



CITTA' DI MADDALONI

VARIANTE AL PUA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
SCHEMA CONVENZIONE TIPO EX ART.28 bis D.P.R. 380/2001

a garanzia in relazione a procedimenti giudiziari o espropriativi non definiti connessi con gli obblighi posti a carico del Proprietario/Richiedente con la presente convenzione.

In caso di particolari complessità dell'intervento ed alla prevista articolazione funzionale, è facoltà del Comune prendere in consegna stralci funzionali dell'opera eseguita, a scomputo, previa acquisizione di apposita dichiarazione del Direttore dei Lavori, del verbale di collaudo parziale. In tal caso la fideiussione viene svincolata proporzionalmente al valore dell'opera presa in consegna.

Le opere oggetto della presente convenzione sono soggette al collaudo in corso d'opera; le relazioni ed i verbali di sopralluogo del collaudo in corso d'opera confluiscono nel collaudo finale.

ART. 9 – RESPONSABILITÀ E PENALI

La responsabilità in ordine alla progettazione ed esecuzione delle opere di urbanizzazione oggetto della presente Convenzione resta a totale carico dei Proprietari/Richiedenti. La verifica e la eventuale validazione dei progetti e delle metodologie esecutive da parte degli Uffici comunali competenti non solleva i Proprietari/Richiedenti da eventuale responsabilità per fatti che dovessero verificarsi nella fase di realizzazione delle opere.

I Proprietari/Richiedenti si obbligano a tenere indenne il Comune da ogni e qualsiasi azione, pretesa, molestia o altro che possa ad esso derivare da terzi in dipendenza degli obblighi assunti con la presente Convenzione, o comunque in diretta dipendenza della convenzione stessa.

Tutte le obbligazioni qui assunte dai Proprietari/Richiedenti, si intendono assunte anche per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo. Comunque, nei confronti del Comune, i Proprietari/Richiedenti restano solidalmente obbligati con il proprio avente causa fin tanto che quest'ultimo non fornisca le medesime garanzie fideiussorie.



CITTA' DI MADDALONI

VARIANTE AL PUA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
SCHEMA CONVENZIONE TIPO EX ART.28 bis D.P.R. 380/2001

In caso d'inosservanza da parte dei Proprietari/Richiedenti degli obblighi assunti con la presente Convenzione operano le sanzioni penali e amministrative contenute nel D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e ss.mm.

Il Comune intima per iscritto al Proprietario/Richiedente di adempiere agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a giorni 30. Scaduto tale termine senza che i Proprietari/Richiedenti abbiano ottemperato all'ordine di cui al comma precedente, il Comune intima l'esecuzione entro un ulteriore termine di 30 giorni.

DISPOSIZIONI FINALI

ART. 10 - AGIBILITA' DEGLI EDIFICI

Il rilascio dei certificati o la presentazione di attestati di agibilità relativi all'intervento edilizio o parte di esso sarà possibile solo dopo che sia avvenuta la formale trasmissione da parte del direttore dei lavori della dichiarazione sottoscritta dallo stesso e di cui al precedente art. 8.

ART. 11 SPESE

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente Convenzione sono a carico dei Proprietari/Richiedenti.

ART. 12 REGIME FISCALE

Gli obblighi contenuti nella presente Convenzione hanno carattere reale e pertanto la stessa verrà trascritta a carico dei Proprietari/Richiedenti ed a favore del Comune. Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente Convenzione, sono a carico dei Proprietari/Richiedenti con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente Convenzione ed in particolare dei benefici della L. 28.01.1977, n. 10 e successive modifiche. Viene inoltre esclusa l'iscrizione di ipoteca legale, stante la natura pubblicistica delle obbligazioni regolate dalla presente Convenzione.