



COMUNE DI MADDALONI

(Caserta)



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

TAVOLA

18

Schema di convenzione

SCALA

PROGETTISTA
ARCH. ROMANO BERNASCONI

COLLABORATORI STUDIO BERNASCONI:

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

COMUNE DI MADDALONI
PROT. GEN. N. 29293
04 LUG 2022
ALL _____
Cat. _____ Cl. _____ Fasc. _____

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 DI CONVENZIONE



CITTA' DI MADDALONI

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

SCHEMA DI CONVENZIONE

1

Il progettista

Arch. Romano Bernasconi

Il Rup

Ing. Pietro Correrà

L'Assessore delegato

Arch. Giuseppe D'Alessandro

Il Sindaco

Andrea De Filippo

Napoli, aprile 2022



CITTA' DI MADDALONI

VARIANTE AL PUA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
SCHEMA DI CONVENZIONE

SCHEMA DI CONVENZIONE

Art.1 Premesse del presente atto

Le premesse del presente atto costituiscono parte integrante e sostanziale della convenzione in oggetto.

Art. 2 Oggetto della convenzione

La presente convenzione ha per oggetto la regolamentazione dei rapporti tra l'Amministrazione Comunale di Maddaloni e il Soggetto attuatore per la realizzazione degli interventi previsti dalla Variante al PUA approvato dal C.C. di Maddaloni con delibera n. 220 del 15.09.2011. Detta Variante al PUA è stata adottata con delibera di G. M. n. ... e approvata con deliberazione ... L'area di cui trattasi è censita in catasto al foglio n. ... particelle ...

La superficie territoriale è pari a mq. ...

Art. 3 Rappresentanza

2

Per quanto attiene ai rapporti con il Comune relativi alla presente convenzione, il Soggetto attuatore dichiara di essere responsabile nei confronti del Comune per gli impegni assunti con la presente convenzione. La eventuale sostituzione dovrà in ogni caso essere tempestivamente notificata al Comune dal Soggetto attuatore.

Art.4 Normativa e dati progettuali

Si richiama il progetto della Variante generale al PUA del Comune di Maddaloni che si intende allegato al presente schema di convenzione.

Si riportano schematicamente i principali elementi di normativa, Si tratta di realizzare un complesso di edifici produttivi destinati prevalentemente al commercio (ivi compresa la grande e media distribuzione) e altri edifici produttivi destinati prevalentemente ad attività artigianali e industriali. Per entrambi le tipologie di edifici è consentito il rapporto di copertura pari al 50% della superficie fondiaria (lotto), ma con altezza dei corpi di fabbrica differenziata: 8,00 mt. max per il commercio; 12,00 mt. per industria e



CITTA' DI MADDALONI

VARIANTE AL PUA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
SCHEMA DI CONVENZIONE

artigianato. Il complesso è dotato di parcheggi alberati, di aree di verde attrezzato, di altre attrezzature e servizi alle persone e alle imprese.

Superficie territoriale St mq.

Superficie fondiaria Sf mq

Urbanizzazione primaria (strade e parcheggi) mq

Aree per verde pubblico attrezzato

Urbanizzazione secondaria mq.

Corpi di fabbrica mc.

Art.5 Oneri a carico del Promotore/Soggetto attuatore

- a) Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria all'interno del complesso e/o del singolo comparto e/o stralcio funzionale;
- b) cessione gratuita al comune di Maddaloni delle opere di urbanizzazione primaria;
- c) nell'assunzione dei costi relativi ai collaudi e agli altri servizi relativi al procedimento tecnico – amministrativo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
- d) nella realizzazione del verde pubblico attrezzato;
- e) nell'assunzione di quota parte (non inferiore al trenta per cento) dei costi per l'urbanizzazione secondaria;
- f) nella prestazione di adeguate garanzie finanziarie a mezzo di polizza fideiussoria.
- g) Il Soggetto attuatore si riserva di realizzare destinazioni d'uso complementari a quella, comunque nel rispetto delle previsioni e delle quantità stabilite nelle norme vigenti alla data di esecutività della deliberazione di approvazione del presente Piano di; in tal senso, pur mantenendosi prevalente la destinazione d'uso, potranno essere realizzate destinazioni d'uso complementari che richiedano dotazioni aggiuntive di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale in misura non superiore a mq ...;
- h) Il Soggetto attuatore si obbliga per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a sostenere gli oneri economici per realizzare, entro i termini stabiliti dalla presente convenzione, le opere di urbanizzazione primaria previste nella Variante generale al PUA per insediamenti produttivi.



CITTA' DI MADDALONI

VARIANTE AL PUA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
SCHEMA DI CONVENZIONE

Art. 6, Cessione gratuita delle aree destinate a opere di urbanizzazione primaria

Il Promotore/Soggetto Attuatore, proprietario delle aree di urbanizzazione primaria del Piano Particolareggiato di cui alla presente convenzione, cede, al Comune di Maddaloni, a titolo gratuito, contestualmente alla stipula della presente convenzione, le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria, ed in particolare quelle allibrate al Catasto Terreni del Comune di Maddaloni al foglio n.... con i mappali ... esteso mq ... come da tipo di frazionamento n... del ...

Le aree cedute dovranno essere prive di servitù e gravami di alcun genere, La proprietà rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale.

Gli effetti attivi e passivi della cessione gratuita si intendono riferiti al momento della cessione stessa delle aree.

Il Promotore garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità delle aree suddette, nonché la loro completa libertà da ipoteche, vincoli, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi anche fiscali in genere.

Art.7 Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria

Il Soggetto attuatore si obbliga per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a sostenere gli oneri economici per realizzare, entro i termini stabiliti dalla presente convenzione, le opere di urbanizzazione primaria interne al complesso/comparto consistenti in:

1. parcheggi, strade, marciapiedi, percorsi pedonali
2. rete idrica: idropotabile, antincendio, irrigazione
3. gasdotto;
4. linee elettriche e telefoniche;
5. fognature;
6. illuminazione pubblica;
7. verde pubblico attrezzato
8. arredo urbano
9. eventuali altre reti tecnologiche;
10. cabina elettrica;
11. vasca di accumulo per antincendio e sistema di pompaggio
12. bacino di accumulo ed esondazione delle acque piovane (eventuale).



CITTA' DI MADDALONI

VARIANTE AL PUA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
SCHEMA DI CONVENZIONE

Qualora il costo di realizzazione di dette opere fosse inferiore al costo tabellare degli oneri di urbanizzazione primaria, sarà dovuto il relativo conguaglio.

E' riconosciuta, inoltre, al Comune, nell'ambito della presente convenzione, la facoltà di prescrivere l'allacciamento alle opere di urbanizzazione primaria ed alle reti da realizzare anche a terzi e finitimi interventi edificatori, previa comunicazione al Promotore compatibilmente con i dimensionamenti effettuati e definiti in sede di piano particolareggiato. Ciò per esigenze di esercizio e funzionalità dei servizi complessivamente previsti, potendosi procedere a tali allacciamenti anche prima che le opere siano prese in carico dal Comune o dalle competenti Aziende speciali. In tale ipotesi detti allacciamenti dovranno essere realizzati con adeguate garanzie a salvaguardia della funzionalità generale degli impianti e in accordo con la direzione dei lavori manlevando da eventuali responsabilità il Promotore per interventi di non corretto allacciamento da parte di terzi.

La progettazione esecutiva dovrà essere redatta secondo i contenuti e gli standard della vigente normativa sui LL.PP., in conformità alle indicazioni e/o prescrizioni degli uffici tecnici comunali, anche in relazione al contesto generale dell'intervento e dei programmi dell'Amministrazione Comunale.

I prezzi unitari da utilizzare per la redazione del Computo Metrico Estimativo dovranno essere desunti dal Prezzario della Regione Campania.

5

Per i prezzi mancanti dovrà essere allegata l'analisi del prezzo facendo riferimento, per analogia, ai prezzi contenuti nel suddetto listino.

Il Promotore dovrà provvedere a consegnare, su supporto informatico, secondo le modalità che l'Amministrazione richiederà, il progetto delle opere di urbanizzazione e, una volta terminato l'intervento, dovrà produrre all'Amministrazione Comunale, quale documentazione da allegare al collaudo finale, il progetto delle opere "come costruite".

Art. 8 Caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione primaria

Le caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione primaria dovranno essere conformi a quanto indicato dal piano particolareggiato, ai disciplinari tecnici, nonché a quanto stabilito dal "Capitolato Speciale d'Appalto per le opere di Urbanizzazione Primaria" del Comune di Maddaloni. E' consentita la realizzazione per stralci funzionali sia per l'intero complesso sia per i singoli comparti.



CITTA' DI MADDALONI

VARIANTE AL PUA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
SCHEMA DI CONVENZIONE

Art. 9 Modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, il Soggetto attuatore dovrà presentare preliminarmente rispetto alle richieste dei titoli edilizi abilitativi per la realizzazione degli opifici produttivi i relativi elaborati costituenti il progetto esecutivo, redatti in accordo con gli uffici comunali preposti ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia di Lavori Pubblici, a firma di tecnici abilitati, per l'esame e l'approvazione da parte dei competenti Organi comunali; il progetto esecutivo dovrà essere corredato anche dall'istanza e dalla documentazione necessaria per acquisire il relativo titolo edilizio abilitativo e dovrà altresì contenere i pareri tecnici resi dagli enti gestori delle infrastrutture (sottoservizi e quant'altro).

In deroga alle disposizioni per la trattazione delle pratiche riguardanti il rilascio di titoli edilizi (il cui esame avviene secondo il numero di cronologico progressivo di arrivo), i progetti riguardanti insediamenti produttivi (urbanizzazione, realizzazione di fabbricati o manufatti, etc.) saranno esaminati con precedenza rispetto a tutte le altre pratiche edilizie, poiché trattasi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico quali sono gli insediamenti produttivi per la rilevanza sociale rapportata ai livelli occupazionali che rivestono.

L'Amministrazione comunale ha facoltà di richiedere l'anticipata realizzazione di una o più opere di urbanizzazione primaria.

6

Art. 10 Realizzazione e collaudo delle opere di urbanizzazione primaria

In sede di presentazione del progetto delle opere di urbanizzazione primaria, sarà nominato un "Responsabile del Procedimento dell'intervento per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione", scelto fra i tecnici dell'Amministrazione Comunale, a cui competeranno le attività tecnico-amministrative relative alla verifica e all'approvazione del progetto oltre a quelle connesse al procedimento interno, fino ad avvenuta presa in consegna delle opere stesse.

Tale Responsabile terrà i contatti con i Professionisti incaricati dal Soggetto attuatore per i servizi tecnici di progettazione e direzione lavori, fornendo le informazioni e le prescrizioni che si rendessero necessarie durante l'iter realizzativo delle opere.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sarà sottoposta alla vigilanza tecnica e funzionale, anche in corso d'opera, dei competenti Uffici Comunali.

La richiesta per il rilascio del necessario titolo abilitante alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, dovrà inoltre contenere anche il



CITTA' DI MADDALONI

VARIANTE AL PUA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
SCHEMA DI CONVENZIONE

nominativo del "Responsabile Coordinatore alla Sicurezza", nominato a cura e spese del soggetto attuatore.

Il Promotore e/o i suoi aventi causa, sono tenuti a comunicare al Responsabile dell'Intervento ed al Collaudatore di cui sopra, la data di inizio nonché di sospensione e ripresa dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, con obbligo, da parte del Direttore Lavori, di fornire, al Responsabile dell'Intervento ed al Collaudatore, ogni dato ed informazione utili o rilevanti al fine di consentire l'alta sorveglianza dei lavori e il corretto sviluppo del procedimento.

La vigilanza in corso dell'opera compete al Collaudatore, che può disporre l'eventuale sospensione dei lavori in caso di difformità o varianti rispetto al progetto esecutivo non autorizzate dall'Amministrazione.

In caso di realizzazione di opere in cemento armato la relativa certificazione di collaudo verrà prodotta dai richiedenti.

Previo parere favorevole del Responsabile dell'Intervento e del Collaudatore, al fine del rilascio dell'agibilità di parte dei fabbricati, potrà essere rilasciato il collaudo parziale, da parte del Collaudatore stesso, finalizzato alla verifica della funzionalità delle opere di urbanizzazione di pertinenza dei fabbricati di cui viene richiesta l'agibilità.

Il collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione primaria, dovrà essere rilasciato tempestivamente e comunque entro tre mesi dalla comunicazione dell'avvenuta ultimazione delle opere medesime.

La presa in carico delle opere da parte dell'Amministrazione Comunale, ad eccezione di quelle relative al verde pubblico meglio specificato al seguente art. 13 avverrà entro tre mesi dal collaudo definitivo e comunque entro 6 mesi dalla suddetta comunicazione di ultimazione dei lavori qualora questi non siano stati contestati.

La manutenzione di dette opere, resterà a carico del Promotore fino alla presa in carico delle medesime da parte dell'Amministrazione Comunale.

Art. 11 Contributo per costi sostenuti dall'amministrazione comunale

Il Soggetto attuatore, contestualmente al ritiro del titolo abilitante alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, dovrà corrispondere, qualora necessario, al Comune una somma pari al ... % dell'importo delle opere stesse. Tale somma sarà versata a titolo di contributo per i costi e compensi sostenuti dall'Amministrazione Comunale e connessi alle attività tecniche, oltre a quelli relativi all'istruttoria e al procedimento interno. Qualora si rendessero necessarie varianti al progetto delle opere suddette,



CITTA' DI MADDALONI

VARIANTE AL PUA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
SCHEMA DI CONVENZIONE

comportanti un aumento del costo delle stesse, il Promotore dovrà provvedere al versamento dell'eventuale congruaggio del contributo di cui trattasi, prima del rilascio del certificato di collaudo definitivo.

Art. 12 – Realizzazione del verde pubblico previsto nel Piano attuativo

Il Soggetto attuatore e i suoi aventi causa si impegnano alla realizzazione del verde attrezzato come da progetto.

Il concessionario dovrà comunicare al Responsabile del procedimento e al Collaudatore, la data di inizio lavori, almeno dieci giorni prima, in modo che gli stessi possano presenziare e verificare la corretta esecuzione delle opere.

La presa in carico da parte della Amministrazione Comunale del verde attrezzato sia dell'intero complesso che di specifici comparti avverrà entro 6 mesi dall'avvenuta comunicazione di fine lavori e, in ogni caso, non prima dell'accertata funzionalità delle opere relative al verde attrezzato previsto in progetto.

La manutenzione di dette opere resterà a carico del Soggetto attuatore fino alla presa in carico delle stesse da parte dell'Amministrazione Comunale.

Al fine di evitare che durante i lavori di costruzione dei corpi di fabbrica l'area di verde attrezzato possa essere danneggiata, il Responsabile del procedimento potrà chiedere al Soggetto attuatore adeguate opere di prevenzione.

Il Soggetto attuatore fino alla consegna rimane unico responsabile della sorveglianza dell'area che dovrà essere mantenuta in stato di decoro.

Prima della presa in carico delle opere relative al verde, dovrà essere consegnato il progetto del verde attrezzato come realizzato. Il Soggetto attuatore dovrà consegnare la seguente documentazione:

- a) manuale d'uso;
- b) manuale di manutenzione;
- c) programma di manutenzione.

Art. 13 Garanzie finanziarie

A garanzia dell'adempimento degli obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dalla presente convenzione, il Promotore, contestualmente alla stipulazione dell'atto pubblico di ratifica della convenzione attuativa, presta fidejussione a favore del Comune di Maddaloni o polizza cauzionale rilasciata dalle imprese autorizzate, pari al ...% (... per cento) del costo di



CITTA' DI MADDALONI

VARIANTE AL PUA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
SCHEMA DI CONVENZIONE

realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, risultante dalla Relazione finanziaria allegata al progetto di Piano.

Analogamente, il Promotore si impegna a prestare fidejussione pari al 100% del costo di realizzazione del verde pubblico.

Nei contratti fideiussori, che dovranno essere depositati al momento del trasferimento in atto pubblico della presente convenzione deve essere escluso il beneficio della preventiva escussione del debitore principale. L'Istituto fideiussore deve impegnarsi a soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta del Comune.

Art. 14 Cessazione delle garanzie prestate

La garanzia finanziaria relativa alle opere di urbanizzazione primaria cesserà ad avvenuto pagamento di quanto previsto all'art.13, 2° comma della presente convenzione, ad avvenuta acquisizione delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria da parte del Comune e presa in carico delle stesse. La garanzia finanziaria relativa alla realizzazione del verde pubblico cesserà alla presa in carico delle opere realizzate.

Art. 15 Elementi progettuali di massima dell'intervento

L'esecuzione delle costruzioni edilizie avverrà in base alla normativa del Piano Attuativo e alla vigente normativa edilizia. Modifiche che non incidano in maniera sostanziale, sempre nel rispetto della normativa, saranno possibili senza dover procedere a varianti al Piano.

9

Art. 16 – Esecuzione del piano e rilascio del titolo abilitante alla costruzione degli edifici

Il rilascio del permesso di costruire per i corpi di fabbrica previsti dal PUA, potrà avvenire solo ad avvenuto rilascio del titolo abilitante alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza, ad eccezione dei lotti fronte strada che si sviluppino lungo la ex SS. n. 265 (soggetti a procedura ex art. 28-bis del d.P.R. 380/2001), e dei lotti già edificati o parzialmente edificati, come individuati dal Piano.

Art. 17 Agibilità dei fabbricati

Ad esclusione dei fabbricati ricadenti in lotti già edificati o parzialmente edificati o nei lotti fronte strada che si sviluppino lungo la ex SS. n. 265 (soggetti a procedura ex art. 28-bis del d.P.R. 380/2001), l'agibilità dei fabbricati previsti dal PUA potrà essere concessa ad avvenuto rilascio del



CITTA' DI MADDALONI

VARIANTE AL PUA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
SCHEMA DI CONVENZIONE

certificato di collaudo, o di collaudo parziale, delle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza.

Art. 18 Termini di inizio e ultimazione delle opere e degli edifici

Il Soggetto attuatore si impegna a richiedere titolo abilitante alla realizzazione del verde pubblico e di parte o tutte le restanti opere di urbanizzazione primaria, nonché di almeno uno degli edifici produttivi, nel termine massimo di un anno dalla stipula della presente convenzione. Il termine finale di realizzazione delle opere ed impianti di urbanizzazione primaria, con relativa cessione e consegna delle stesse al Comune ed agli Enti ed Aziende interessate, nonché di realizzazione dei corpi di fabbrica previsti nel piano, è stabilito, dall'Ordinamento vigente, in 10 anni dalla data di approvazione del Piano medesimo.

Art. 19 Rapporti tra le ditte stipulanti ed i propri successori ed
aventi causa

Nel caso di alienazione delle aree, il soggetto attuatore potrà trasferire agli acquirenti dei singoli lotti gli oneri ed obblighi di cui alla presente 10 convenzione.

In questo caso il soggetto che stipula la presente convenzione resta solidalmente responsabile nei confronti del Comune di Maddaloni di tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione.

Qualora il Contraente proceda ad una alienazione unitaria e globale dei lotti oggetto della presente convenzione, potrà trasmettere agli acquirenti gli oneri e gli obblighi previsti senza il permanere della responsabilità solidale.

Il Soggetto Attuatore si impegna a trascrivere per esteso le clausole relative alle eventuali servitù di uso pubblico, in tutti i successivi atti di compravendita.

Art. 20 Oneri e spese

La presente convenzione viene stipulata davanti al Segretario Comunale che ne curerà la registrazione e la trascrizione.

Tutte le spese, imposte e tasse conseguenti e connesse al presente atto di stipula e registrazione, sono a carico del Soggetto attuatore.



CITTA' DI MADDALONI

VARIANTE AL PUA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
SCHEMA DI CONVENZIONE

Art. 21 Controversie

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione della presente convenzione, che non fosse possibile comporre bonariamente, è competente esclusivo il Foro di S. Maria C.V.

Art. 22 Sanzioni

In caso di inosservanza da parte del Promotore degli obblighi assunti con la presente convenzione si richiamano le sanzioni di legge.

Inoltre il Comune provvederà all'escussione della fidejussione nel caso di:

- a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti previa comunicazione scritta di messa in mora; in tal caso la fidejussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato applicando i prezzi unitari desunti dal progetto esecutivo.
- b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fidejussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del Contraente rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dai competenti uffici tecnici, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto a);
- c) mancato pagamento al Comune di Maddaloni, dell'eventuale ¹¹ conguaglio di cui all'ultimo comma dell'art.13.

Nelle ipotesi di cui ai punti a) e b), il Comune potrà realizzare le opere mancanti o non collaudabili, anche su aree non cedute ricomprese nel perimetro di piano. L'Attuatore, proprietario delle aree, autorizza, ora per allora, i lavori necessari sulle suddette aree.