

# COMUNE DI BENEVENTO PROVINCIA DI BENEVENTO

## PIANO URBANISTICO ATTUATIVO COMPARTO MU83B3 - VIA PIETRO NENNI

30 LUG. 2019

MINISTERO DELLA SALUTE DEL  
COMUNE DI BENEVENTO  
30/07/2019  
PARTE FAVOREVOLE e approvazione  
Atto di Verba  
Il Componente Il Presidente

COMMITTENTE: REM SRL - VIA SAN LEUCIO PARCO LA PANORAMICA - BENEVENTO

### ELABORATI:

- Schema di Convenzione Urbanistica

**R.E.M. s.r.l.**  
Via San Leucio - P.co La Panoramica  
82100 BENEVENTO  
C.F. e P. IVA 01 853 930 626  
REA BN - 137668



I PROGETTISTI ARCHITETTONICI

ING. ALESSANDRO RAINONE - GEOM. MAURIZIO PERE



# COMUNE DI BENEVENTO

## SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA Comparto MU83B3 Iniziativa Privata

Repertorio n. ....

Raccolta n. ....

L'anno duemila....., addi..... del mese di ..... , avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor ..... Notaio in .....

[opzione]

avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor .....Segretario Comunale del Comune di Benevento competente ai sensi dell'articolo 97, comma 4 , lettera c) del decreto legislativo 18 agosto 2000 , n. 267

Sono personalmente comparsi i signori :

A) Arch. Antonio Iadicicco nato a ..... il ..... in qualità di Dirigente del Settore Urbanistica ed Attività Produttive pro tempore del Comune di Benevento che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con la deliberazione comunale n. .... in data .....

[opzione]

con atto del Sindaco n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ ai sensi dell'articolo 50, comma 10, del citato decreto legislativo n. 267 del 2000,

B) i sig. .... Nati a ..... il ..... c.f. ...., residenti in ..... alla via ..... , in qualità di ..... soggetti attuatori del Comparto Edificatorio MU83B3 nel comune di Benevento .

I comparenti , della cui identità personale, qualità, legittimità e poteri di firma , io Notaio [ovvero Segretario comunale] sono certo , rinunciato espressamente , d'accordo fra di loro e con il mio consenso , all'assistenza dei terzi , mi richiedono di rogare questo atto, precisando che nel corso dell'atto medesimo l'Ente sopra designato alla lettera A) sarà indicato anche come "Comune" e i signori indicati alla lettera B) saranno indicati come "Proponente".

### PREMESSO CHE

- a. con decreto del Presidente della Provincia di Benevento n 54 del 6.12.2012 veniva approvato il P.U.C. di Benevento, pubblicato sul B.U.R.C. n 78 del 24.12.2012 , in vigore dal 8.01.2013 ;
- b. con delibera n. 46 del 16.11.2012, il Consiglio Comunale approvava gli Atti di Programmazione degli Interventi (API) ;

- c. l'art. 21, comma 2 delle N.T.A. del P.U.C. prevede che l'intervento indiretto costituisce la modalità attuativa ordinaria nelle aree di TU e MU del tipo zto B, C, D, F;
- d. con deliberazione n. 141 del 9.07.2019, la Giunta Comunale, ha approvato la Modifica della Scheda Norma al Comparto Edificatorio MU83B3 e la Monetizzazione di parte della superficie compensativa di mq 2.503,85 ;
- e. con istanza prot 64142 del 10.07.2019, la sig.ra Stucchi Gisella, amministratore pro tempore della società REM srl, ha trasmesso la proposta di PUA con valore di PdC del comparto edificatorio MU83B3, composto dalle p.lle 433-429-451-150-452 fg. 87. La società richiedente, proprietaria della p.lla 433 del fg 87, è stata delegata alla presentazione dell'istanza dai proprietari delle particelle 429-451-150 che ne hanno concesso la disponibilità, procura art 1392 del C.C. e del D.L. 7-2007 convertito con L. 40-2007, attivando la procedura prevista dall'art 12 commi 11 a seguire del Regolamento della R. C. n. 5/2011 per l'acquisizione delle quote edificatorie della particella 452 di proprietà del Comune ;
- f. la Giunta Comunale con delibera n ..... del ..... ha adottato il Piano Urbanistico Attuativo del comparto edificatorio MU83B3 con valore di PdC;
- g. i/il Proponenti/e, con riferimento alle aree ricadenti nella perimetrazione del comparto edificatorio Mu83B3 del PUC, dichiara/no :  
 - di avere la disponibilità delle particelle rientranti nel comparto in quanto proprietari e/o delegati con atto ..... registrato ..... ;  
 - di avere acquisito la cubatura della porzione di suolo p.lla 452 di mq 135 con atto ..... registrato ..... ;
- h. il PUA adottato, è stato trasmesso alla Provincia di Benevento per eventuali osservazioni ed è stato depositato presso la Casa comunale per trenta giorni;
- i. è stato garantito il rispetto degli strumenti di partecipazione procedimentale stabiliti dalla normativa vigente ;
- j. la Giunta Comunale, esaminate le osservazioni e/o le opposizioni formulate, con delibera n. .... del ..... ha approvato il PUA dando espressamente atto della sua conformità al PUC;
- k. con decreto sindacale n. .... del ..... il PUA approvato è stato pubblicato sul bollettino ufficiale della regione Campania n. .... del ..... ed è entrato in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione;
- l. con nota prot. .... del ..... il Comune ha comunicato al proponente l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del piano attuativo, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione ;
- m. nel PUA non si precede la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo dei relativi oneri ;
- n. nel PUA non è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria;

tutto quanto innanzi premesso, fra le parti come innanzi costituite, liberamente e senza riserva alcuna .

## **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

### **ART. 1 - Premesse**

La premessa, in una con gli atti in essa richiamati, forma parte integrante e sostanziale della presente convenzione .

### **ART. 2 - Oggetto della presente Convenzione**

La presente convenzione disciplina gli obblighi nei confronti del Comune di Benevento dei/del Soggetti/o Attuatore, ....., del comparto edificatorio MU83B3, sito tra via P.Nenni – via M. Petrone – via G. Pascoli .

### ART. 3 - Destinazione urbanistica e norme edilizie

Si dà atto che le destinazioni urbanistiche e le norme edilizie sono quelle fissate nel PUA come in premessa approvato i cui indici e parametri sono i seguenti:

#### COMPARTO EDIFICATORIO MU83B3

- estensione St mq 7.766 di cui :
  - Si (superficie integrata) mq 6.386,85 ;
  - Sc (superficie compensativa ) mq 1.379,15;
- volume del comparto edificatorio Si - mc 6.989
  - per quote ad uso specifico ( Qs ) 0,50% - mc 3.495 di cui :
    - attività produttive D1- mc 1.747
    - produzione bene e servizi F4 - mc 1.747
  - per quote ad uso residenziale ( Qr ) 0,50% - mc 3.495
- superficie compensativa (Sc) da cedere al Comune mq 1.379,15 , tipologia di attrezzatura pubblica F1z - attrezzature collettive di ruolo locale (asili nido , scuole materne, scuole elementari , scuole medie dell'obbligo);
- SUL del comparto edificatorio mq 2.330 così ripartita :
  - residenziale mq 1.165
  - destinazione D1 mq 582,5
  - destinazione F4 mq 582,5
- Standard minimi di legge
  - 1 - legge 1150/42 ex art 41 sexies (L 122/89 ) tot. mq 699
    - [residenziale mq 349,5 ]
    - [non residenziale mq 349,5 ]
  - 2 - NTA PUC ( LR 14/82 ) - 20,00 mq/ab - 31,77 ab. insediati - mq 635,4
    - [parcheggi mq 317,7]
    - [verde mq 317,7]
  - 3 - art 5 comma 2 DM 1444/68 - tot mq 932
    - [parcheggi mq 466]
    - [verde mq 466]
- HE m fino a 17,5;
- distanza dai confini m 5 od in confine;
- distanza degli edifici dalle strade m 7\* \*( dentro il centro abitato , all'esterno valgono le norme dell'articolo 65, comma 4);
- distanza tra edifici m 10 ( se finestrati);
- densità arborea - 2 per 100 mq di SUL;
- limiti acustici da rispettare 65 dB diurno – 55 dB notturno ;
- gli impianti di illuminazione esterna pubblica e privata devono rispettare i contenuti della legge regionale n. 12 del 25.07.2002 ;
- per le aree destinate a parcheggio va apposto il vincolo di destinazione art. 13 NTA del PUC comma 1.1.

#### **ART. 4 – Documenti che costituiscono il piano**

Fa parte del presente atto , anche se non materialmente allegato , il PUA come approvato con delibera di G.C. n. .... del ..... composto dai seguenti elaborati :

Elenco Elaborati :

*-Domanda prot 64142 del 10.07 e integrazione prot 67418 del 19.07.2019*

Tavole urbanistiche (PUA)

- *Relazione tecnica illustrativa PUA*
- *Classificazione acustica –rete distribuzione gas – verifica parcheggi e verde;*
- *Norme tecniche di attuazione del comparto MU83B3 ;*
- *Tav A1 - Planimetrie generali di progetto - scala 1:500*
- *Tav B - Individuazione lotto MU83B3 su foto aerea - scala 1:500*
- *Tav C – Rilievo Topografico e Piano Quotato – Profili Longitudinali - scala 1:500*
- *Tav D – Individuazione del lotto di intervento su base catastale - scala 1:500*
- *Tav E – Planimetria generale di Progetto – Profili Longitudinali - scala 1:500*
- *Tav E1 – Planimetria particolareggiata parcheggi – scala 1:500;*
- *Tav F – Planimetria di Progetto con indicazione delle distanza - scala 1:500*
- *Cronoprogramma di attuazione del PUA*
- *Computo metrico Opere di urbanizzazione*
- *Schema di convenzione urbanistica*

Tavole architettoniche

- *Relazione tecnica illustrativa intervento primo lotto funzionale*
- *Relazione impianto smaltimento acque reflue*
- *Relazione tecnica impianti meccanici*
- *Relazione impianto elettrico*
- *Relazione attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici*
- *Relazione Geologica*
- *Tav B1 – Individuazione lotto A – intervento McD su foto aerea - scala 1:500*
- *Tav D – Individuazione del lotto di intervento su base catastale - scala 1:500*
- *Tav D1 – Individuazione del lotto di intervento McD su base catastale - scala 1:500*
- *Tav D2 – Individuazione del lotto di intervento McD su base catastale - scala 1:500*
- *Tav G – Planimetria Opere di urbanizzazione ( Illuminazione Esterna ) -scala 1:200*
- *Tav H – Planimetria Opere di urbanizzazione ( Reti di Carico e Scarico Acque ) - scala 1:200*
- *Tav I – Grafici di Progetto dell’Immobile - scala 1:100*
- *Tav L – Calcolo superfici utili nette di progetto – Calcolo superfici utili lorde di progetto – Calcolo dei volumi di progetto – Calcolo superfici lotto di intervento – scala 1:100*
- *Tav M – Impianti Meccanici – Climatizzazione , Ventilazione e Idrico Sanitario - scala 1:100*
- *Tav N – Planimetria particolareggiata stato di progetto ( Arredi e componenti esterni)*
- *Tav N1 – Relazione esplicativa sugli accessi e viabilità*
- *Tav N2 – Planimetria generale particolareggiata accessi e viabilità – scala 1:200*

#### **ART.5 - Progettazione**

Il PUA è stato oggetto di parere di congruità redatto dai competenti uffici comunali e dagli enti chiamati ad esprimere il proprio parere .

Il Proponente assume l’obbligo di adeguare il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione a tutte le prescrizioni contenute nei pareri resi dai settori competenti , se presenti .

## **ART.6 - Opere di urbanizzazione primaria e allacciamento ai pubblici servizi**

Le opere di urbanizzazione primaria , spazi destinati a verde , a parcheggio e i sotto servizi , essendo funzionali al solo immobile , non devono essere ceduti al Comune di Benevento a scomputo di oneri che dovranno essere interamente versati alle casse comunali dal Proponente .

Il Proponente assume l'obbligo di realizzare a proprie spese le opere di urbanizzazione primaria : realizzazione smaltimento acque reflue e allacciamento acquedotto d'intesa con la Società di gestione ; realizzazione rete elettrica e degli impianti di pubblica illuminazione d'intesa con la Società di gestione ; realizzazione impianto adduzione rete gas d'intesa con la Società di gestione; realizzazione del verde di uso pubblico attrezzato ; realizzazione dei parcheggi di uso pubblico ; come evidenziati negli elaborati del PUA e meglio precisate nel progetto esecutivo .

Le opere di urbanizzazione devono essere eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore .

Il Proponente assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi , ivi compresi la realizzazione , il potenziamento o l'estensione delle dorsali, delle connessioni e delle attrezzature intermedie (cabine di trasformazione, cabine di depressurazione , stazioni di pompaggio ecc.) delle infrastrutture a rete, meglio precisate nel progetto esecutivo .

Il Proponente assume inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo :

- segnaletica stradale, verticale ed orizzontale , ed eventuale segnaletica luminosa nel rispetto delle norme ;
- impianto automatico temporizzato e comando a distanza , per l'irrigazione delle aree verdi.

Il Proponente si impegna ad asservire gratuitamente all'uso pubblico le aree individuate negli elaborati ..... estesi mq ..... con atto unilaterale d'obbligo debitamente registrato che ne regolerà l'uso pubblico . L'atto unilaterale trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari dovrà essere presentato dal proponente in sede di richiesta di agibilità dell'edificio .

## **ART. 7 - Oneri di urbanizzazione**

La quota di contributo di cui all'art.16 del T.U. 380/2001, relativa agli oneri di urbanizzazione non deve essere scomputata .

Il Proponente si impegna ad elaborare il progetto esecutivo ed il computo metrico delle opere di urbanizzazione primaria sulla base del Prezzario delle Opere Pubbliche della Regione Campania vigente al momento del rilascio dei titoli abilitanti.

Il costo di costruzione di cui all'art. 16 del T.U. 380/2001 deve essere versato dal Proponente , all'atto del rilascio dei permessi di costruire o altro titolo abilitante.

## **ART.8 - Opere di urbanizzazione secondaria**

Il piano attuativo non prevede nel comparto la realizzazione di opere di urbanizzazione secondarie .

## **ART. 8 - Tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione primaria**

I tempi di realizzazione degli interventi di uso pubblico e di quelli privati sono strettamente connessi e, pertanto quelli di realizzazione degli interventi di uso pubblico dovranno coincidere o essere inferiori a quelli fissati dai rispettivi titoli abilitanti per gli edifici privati.

Il Proponente potrà produrre le richieste per il rilascio dei titoli abilitanti per gli interventi privati solo dopo aver prodotto quelle per gli interventi di uso pubblico.

A tal fine il Proponente allegnerà alla Convenzione Urbanistica il cronoprogramma di entrambi gli interventi.

Il Proponente, assume la obbligazione di completare e rendere agibili le opere di urbanizzazione, nel termine massimo di cinque anni a decorrere dalla data di stipula della presente convenzione, fermo restando la validità del PUA.

#### **ART. 9 – Collaudi**

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, la Direzione dei Lavori dovrà essere affidata dal Proponente ad un professionista abilitato il cui nominativo dovrà essere comunicato al Comune prima dell'inizio dei lavori unitamente a quello della ditta o delle ditte esecutrici.

Le opere verranno collaudate con certificato di regolare esecuzione entro sessanta giorni dalla ultimazione dei lavori.

#### **ART. 10 - Cessione dell'area ( Superficie Compensativa Sc)**

Il Proponente, all'atto della sottoscrizione della presente convenzione, deve dimostrare di avere corrisposto al Comune la somma di euro 34.402,90 derivante dalla monetizzazione di parte della superficie compensativa del comparto edificatorio MU83B3, approvato con delibera di Giunta n. 141 del 9.07.2019

Il Proponente si impegna a cedere al Comune, che fin da ora accetta, a titolo gratuito e in quanto previsto dal piano attuativo, l'area costituente la Superficie Compensativa - Sc -, individuata con campitura blu nell'elaborato planimetrico allegato alla presente convenzione sotto la lettera ..... libera da vincoli, pesi e ipoteche, di superficie pari a mq 1.379,15, misurazione da effettuare in sede di frazionamento.

La cessione in forma gratuita a favore del Comune della proprietà dell'area costituente la Superficie Compensativa, deve avvenire entro novanta giorni dalla dichiarazione di ultimazione dei lavori.

Le spese dei frazionamenti e degli atti notarili necessari per la cessione delle aree al Comune vanno poste a carico del Proponente.

L'agibilità dell'edificio sarà richiesta al termine dei lavori, successivamente alla cessione in forma gratuita delle proprietà dell'area costituente la Superficie Compensativa a favore del Comune. Laddove tale adempimento ( cessione al Comune della superficie compensativa ) dovesse ritardare, per motivi imputabili al Comune, oltre i termini stabiliti nei commi precedenti, l'agibilità potrà ugualmente essere richiesta e rilasciata se ne ricorrono le altre condizioni.

#### **ART. 11 - Responsabilità del proponente**

Tutte le obbligazioni qui assunte dal Proponente, si intendono assunte anche per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo. Comunque nei confronti del Comune, il Proponente resta solidalmente obbligato con il proprio avente causa fin tanto che quest'ultimo non fornisca le medesime garanzie fideiussorie.

In caso di inosservanza da parte del Proponente edilizio degli obblighi assunti con la convenzione operano le sanzioni penali e amministrative contenute nel DPR 380/2001 e ss.mm.ii.

Il Comune intima per iscritto al Proponente di adempiere agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a giorni trenta. Scaduto tale termine senza che gli attuatori abbiano ottemperato all'ordine di cui al comma precedente, il Comune intima l'esecuzione entro un ulteriore termine di trenta giorni.

## **Art.12 - Trasferimento delle aree ed adesione alla convenzione**

Il Proponente si obbliga ad inserire in ogni eventuale atto di trasferimento totale o parziale di immobili oggetto della presente Convenzione Urbanistica, nonché di costituzione di diritti in favore di terzi, le clausole seguenti, da riportare nella nota di trascrizione inviando poi al Comune di Benevento copia autentica della nota stessa:

*“L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza e si obbliga a rispettare tutte le clausole contenute nella convenzione stipulata con il Comune di Benevento in data ..... e trascritta il ....., accettandone i relativi effetti formali e sostanziali, dando atto che la stessa convenzione è relativa all'attuazione del comparto edificatorio TU77C1”.*

Tale clausola dovrà essere specificamente approvata dall'acquirente ai sensi dell'art.1341 c.c., impegnandosi ad inserire la presente clausola anche negli eventuali successivi atti di trasferimento, che in mancanza saranno inopponibili al Comune.

## **ART.13 - Clausole finali**

La garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti, in sede di stipula della Convenzione Urbanistica, non sarà oggetto di fidejussione per il Proponente, avendo già stabilito che: le opere di urbanizzazione primaria, spazi destinati a verde, a parcheggio e i sotto servizi, essendo funzionali al solo immobile, non devono essere ceduti al Comune di Benevento a scomputo di oneri che dovranno essere interamente versati nelle casse Comunali dal Proponente.

La presente convenzione viene trascritta integralmente presso l'Agenzia del Territorio di Benevento – Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Tutte le spese relative, e altre conseguenti ed eventuali anche in riferimento ad oneri tributari, sono a completo carico del Proponente.

Le spese di tutti gli atti di concessione previsti dalla presente convenzione saranno a carico del Proponente o suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo.

Per quanto non previsto nella presente convenzione si fa riferimento alle vigenti disposizioni di legge nazionali e regionali ed a quelle regolamentari.

Qualsiasi controversia inerente la presente convenzione è devoluta alla cognizione della competente Autorità Giudiziaria del foro di Benevento.

Richiesto io \_\_\_\_\_ ho ricevuto il presente atto redatto su facciate \_\_\_\_\_ e righe \_\_\_\_\_, fin qui di carta da rendere legale alla contestuale presenza delle parti le quali avutene lettura e trovato conforme alla loro volontà lo sottoscrivono a margine.

**Il Comune**

**Il Soggetto Attuatore**

**L'Ufficiale Rogante**