

Provincia di Benevento
Comune di Benevento
Piano Urbanistico Attuativo - Comparto TU77C1 - via Aldo Moro
(ai sensi del regolamento n.5/2011 in attuazione alla L.R. n.16/2004 smi, della relazione tecnica degli API e del Ruec)

elaborato:

Schema di Convenzione

tavola:

15

elenco elaborati:

TAVOLE URBANISTICHE

- 1 Relazione illustrativa
- 2 Elaborati di analisi
 - 2.1 Inquadramento urbanistico - Stralcio delle tavole del PUC vigente
 - 2.2 Inquadramento nel Piano di Zonizzazione Acustica
 - 2.3 Stralcio aerofotogrammetrici e ortofotocarta
 - 2.4 Rilievo topografico e plano-altimetrico
 - 2.5 Inquadramento dell'area con destinazioni d'uso preesistenti
 - 2.6 Documentazione fotografica dei luoghi e del contesto attuale
- 3 Elaborati di progetto
 - 3.1 Schemi quotati planimetrici ed altimetrici con nuove destinazioni d'uso
 - 3.2 Planimetria generale di progetto e profili altimetrici
- 4 Schemi delle opere di urbanizzazioni
 - 4.1 Schema smaltimento acque reflue e acquedotto
 - 4.2 Schema impianto rete pubblica illuminazione e rete elettrica
 - 4.3 Schema impianto adduzione rete gas
 - 4.4 Schema regolamentazione traffico veicolare
- 5 Norme tecniche di attuazione
- 6 Studio geologico e geognostico

TAVOLE ARCHITETTONICHE

- 7 Relazione tecnica edilizia
- 8 Pianta piano seminterrato - box auto
- 9 Planimetria generale - pianta piano terra
- 10 Planimetria piani primo e secondo
- 11 Planimetria piano terzo e copertura
- 12 Prospetti
- 13 Sezioni
- 14 Superfici di piano: calcolo volumetrie
- 15 Schema di Convenzione

data: Maggio 2017

il Committente:
Stecam S.r.l.

i Progettisti:
Ing. Fabrizio TOSCANO
Arch. Pasquale FIORE



visti:

COMUNE DI BENEVENTO

PUA COMPARTO EDIFICATORIO TU77C1

VIA ALDO MORO

CONVENZIONE URBANISTICA

REPERTORIO N° _____ RACCOLTA N° _____

L'anno duemila _____ addì _____ 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) _____ nato a _____ il _____ in qualità di Dirigente del Settore Territorio-Ambiente *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) il Dott. CAMPANILE STEFANO nato a Benevento il 06.06.1964 cod. fisc. CMPSFN64H06A783R residente in Ceppaloni (BN) via Brecciale, n.6, in qualità di LEGALE RAPPRESENTANTE della STECAM Srl. con sede in Benevento, via Calandriello, 1, cap. 82100, cod. fisc. e P.IVA 01527780629, iscritta al registro delle imprese di Benevento REA 127890, quest'ultima titolare della proprietà esclusiva dell'area ricadente nel comparto edificatorio TU77C1 del PUC e situata nel Comune censuario e amministrativo di BENEVENTO individuata ai mappali n. 663, del foglio n. 50 N.C.T., di mq 2.298.

I comparenti, della cui identità personale, qualità, legittimazione 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 alle lettere B) saranno indicati come "proponente".

PREMESSO CHE

1. il proponente dichiara di avere la disponibilità superiore al 51% dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di BENEVENTO individuata ai mappali n. 663e porzione del n.580, del foglio n. 50 N.C.T. e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
2. il proponente, con riferimento alle aree ricadenti nella perimetrazione del comparto edificatorio TU77C1 del PUC e non di proprietà, ha già attivato le procedure previste dal Regolamento del 04.08.2011 n°5 Regione Campania art.12 commi 11 a seguire, al fine di avere la piena disponibilità delle aree edificatorie e dei volumi ad esse correlate;
3. in tal senso il Comune, con nota protocollo n°93346/2017, ha valutato le aree di intervento per un importo pari a €99,07/mq;
4. gli immobili di cui alla presente convenzione hanno una Superficie Territoriale (St) di mq. 2.453,00 e nel vigente Piano Urbanistico Comunale (PUC) approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Benevento n. 54 del 06.12.2012, pubblicato sul B.U.R.C. n. 78 del 24.12.2012 ed in vigore dal 08.01.2013 le aree sono classificate come segue:
 - a. zona omogenea «TU77C1-comparto edificatorio n. 77 di Trasformazione Urbanistica del tipo C1» per una superficie di mq 2.453;
5. lo strumento urbanistico di cui al precedente punto 2 ha previsto l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo convenzionato, qui denominato «PUA COMPARTO TU77C1 VIA ALDO MORO»;
6. lo strumento urbanistico di cui al precedente punto 2 prevede la suddivisione del comparto edificatorio in Superficie Integrata (Si) e Superficie Compensativa (Sc), quest'ultima da cedere gratuitamente al Comune; in particolare l'art. 97 delle N.T.d'A. del PUC prevede, per i comparti edificatori TU del tipo C1:
 - Si = 50% St
 - Sc = 50% StDunque nel caso de quo:
 - Si = 50% St = mq 1.227,00
 - Sc = 50% St = mq 1.227,00

7. quanto dichiarato ai precedenti punti 2 e 3, con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
8. sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;
9. la richiesta di adozione e approvazione del piano attuativo, con i relativi allegati, è stata presentata al protocollo comunale al n. 68471 del 09.08.2017;
10. con deliberazione della Giunta comunale n. ____ in data _____, esecutiva, è stato adottato il piano attuativo;
11. è avvenuta pubblicazione e deposito del piano attuativo, nelle forme di legge, dal _____ al _____, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;
[eventuale]
in seguito ai quali sono pervenute n. ____ osservazioni;
12. con deliberazione della Giunta comunale n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano attuativo;
[eventuale]
con la quale sono state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il piano attuativo;
13. con nota prot. ____ in data _____ il Comune ha comunicato ai proponente l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del piano attuativo, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;
14. che nel piano attuativo è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria;
15. che nel piano attuativo non è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria, in base a quanto previsto dall'art. 96 delle N.T.d'A.. del PUC;
16. che nel piano attuativo **non si prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo dei relativi oneri;**
17. che nel piano attuativo è prevista la realizzazione:
 - di un edificio residenziale per una Superficie Utile Lorda pari a mq 758,00;
 - di opere di urbanizzazione primaria per una Superficie complessiva pari a mq 518,00.

Tutto quanto sopra premesso, tra le parti come sopra costituite

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 – PREMESSE

1. Le premesse sono parte integrale e sostanziale della presente convenzione.

ART. 2 – OGGETTO E DURATA DELLA CONVENZIONE

1. La presente convenzione regola i reciproci rapporti ed obbligazioni tra Comune e proponente in ordine alla cessione delle aree compensative.

ART. 3 – NOMINA DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

1. Il Comune, in ragione delle proprie competenze istituzionali, esercita la vigilanza su tutte le fasi previste per l'attuazione della presente convenzione.

ART 4 - DOCUMENTI CHE COSTITUISCONO IL PIANO

1. Fa parte del presente atto, anche se non materialmente allegato, il PUA come approvato con delibera di G.C. n. _____ del _____.
2. Il piano attuativo è composto dai seguenti elaborati:

TAVOLE URBANISTICHE

1. Relazione Generale

- Inquadramento urbanistico dell'area
- Dimensionamento del piano
- Obiettivi, criteri e modalità esecutive degli interventi
- Fabbisogno di aree per servizi e loro soddisfacimento
- Elenchi catastali delle aree per l'esecuzione del piano
- Verifica di conformità del piano rispetto al PUC
- Dati tecnici in riferimento ai sistemi costruttivi e agli impianti tecnologici
- Stima del costo di attuazione del PUA e cronoprogramma

2. Elaborati di analisi dello stato di fatto

- 2.1 Inquadramento urbanistico - Stralcio delle tavole del PUC vigente
- 2.2 Inquadramento nel piano di zonizzazione acustica
- 2.3 Stralci aerofotogrammetrici e ortofotocarta
- 2.4 Rilievo topografico e plano-altimetrico
- 2.5 Inquadramento dell'area con destinazioni d'uso preesistenti
- 2.6 Documentazione fotografica dei luoghi e del contesto attuale

3. Elaborati di progetto

- 3.1 Schemi quotati planimetrici ed altimetrici con nuove destinazioni d'uso
- 3.2 Planimetria generale di progetto e profili altimetrici

4. Schemi delle opere di urbanizzazioni

- 4.1 Schema smaltimento acque reflue e acquedotto

- 4.2 Schema impianto rete pubblica illuminazione e rete elettrica
- 4.3 Schema impianto adduzione rete gas
- 4.4 Schema regolamentazione traffico veicolare

5. Norme tecniche di attuazione

6. Studio geologico e geognostico

6bis. Studio geologico e geotecnico

6/a. Carta geologica

6/b. Carta idrogeologica

6/c. Carta stabilità

6/d. Carta zonizzazione in prospettiva sismica

TAVOLE ARCHITETTONICHE

7. Relazione tecnica edilizia

8. Pianta piano seminterrato – box auto

9. Planimetria generale – pianta piano terra

10. Planimetria piani primo e secondo

11. Planimetria piano terzo e copertura

12. Prospetti

13. Sezioni

14. Superfici di piano: calcolo volumetrie

15. Schema di Convenzione

ART. 5- PROGETTAZIONE

1. Il PUA è stato oggetto di parere di congruità redatto dai competenti uffici comunali e dagli enti chiamati a esprimere il proprio parere; in particolare:
 - del settore OO.PP. che si è espresso con nota prot. n. _____ del _____;
 - del settore Territorio-Ambiente – Ufficio Verde che si è espresso con nota prot. n. _____ del _____;
 - del settore Polizia Municipale – Ufficio Traffico, che si è espresso con nota prot. n. _____ del _____;
 - del settore provinciale del Genio Civile che si è espresso con D.D. n. ____ del _____;
 - del servizio Igiene e Sanità Pubblica della ASL, che si è espresso con nota prot. _____ del _____.
2. Il proponente si assume l'obbligo di adeguare il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione a tutte le prescrizioni contenute nei pareri resi dai settori competenti, elencati al precedente punto 1.

3. Il progetto esecutivo dovrà essere redatto in conformità al progetto definitivo senza apprezzabili differenze tecniche o di costo se non quelle minime determinate dal dettaglio della progettazione.
4. Tutte le opere di urbanizzazione indicate nel Piano Attuativo approvato D.G.C. n. _____ del _____ sono soggette al rilascio del Permesso di Costruire, previo parere dei settori OO.PP., Polizia Municipale – Ufficio Traffico, Territorio-Ambiente – ufficio Verde, sulla scorta del progetto esecutivo che ne definisca in maniera inequivocabile le caratteristiche dimensionali e costruttive, che consenta una valutazione dei costi relativi che saranno indicati nel progetto stesso con specifico computo metrico estimativo.

ART. 6- OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI

1. Non è prevista la cessione di opere di urbanizzazione primarie al Comune di Benevento a scomputo di oneri e che quindi dovranno essere interamente versati alle casse comunali dal proponente.
2. Il proponente assume l'obbligo di realizzare a proprie spese le opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate dagli elaborati del progetto definitivo, parte integrante del piano attuativo, che saranno meglio precisate nel progetto esecutivo, qui di seguito descritte:
 - a) Realizzazione dei parcheggi e del verde pubblici;
 - b) Realizzazione delle reti di distribuzione idrica, fognaria, dell'energia elettrica, dell'impianto di illuminazione, del gas, del telefono.
3. Le opere di urbanizzazione sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore.
4. 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 depressurizzazione, stazioni di pompaggio ecc.) delle infrastrutture a rete di cui al comma 1, lett. b), così come evidenziate sugli elaborati del piano attuativo, che saranno meglio precisate nel progetto esecutivo di cui all'articolo 4;
5. I proponenti assumono 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:
 - a) segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa;
 - b) impianto automatico temporizzato e comandato a distanza, per l'irrigazione delle aree verdi;
 - c) _____.

ART. 7- OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Il piano attuativo non prevede nel comparto la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria e pertanto dovranno essere interamente corrisposti gli oneri di urbanizzazione secondaria, pari al 50% della quota del contributo di costruzione relativa agli oneri di urbanizzazione, secondo quanto stabilito dalla D.G.R. n. 119/1 del 28.07.1977 (BURC n. 40 del 12.09.1977).

ART. 8- CESSIONE DELL'AREA (Superficie Compensativa Sc)

1. 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, individuate con campitura blu nell'elaborato planimetrico allegato alla presente convenzione sotto la lettera ___ libere da vincoli, pesi e ipoteche, di superficie pari a mq 1.227,00, salvo più esatta misurazione da effettuarsi in sede di frazionamento.
2. La cessione in forma gratuita a favore del Comune della proprietà dell'area costituente la Superficie Compensativa di cui deve avvenire entro novanta giorni dalla dichiarazione di ultimazione dei lavori.
3. Le spese dei frazionamenti e degli atti notarili necessari per la cessione delle area al Comune vanno poste a carico del proponente.
4. L'agibilità dell'edificio sarà chiesta al termine dei lavori, successivamente alla cessione in forma gratuita della 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 precedente, l'agibilità potrà ugualmente essere richiesta e rilasciata se ne ricorrono le altre condizioni.

ART. 9 - RESPONSABILITÀ DEL PROPONENTE

1. 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.
2. In caso di inosservanza da parte del proponente edilizio degli obblighi assunti con la convenzione operano le sanzioni penali e amministrative contenute nel dPR. n. 380/2001 e ss.mm.ii..

3. Il Comune intima per iscritto al soggetto attuatore di adempiere agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a giorni 30. 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 30 giorni.

ART. 10 - CLAUSOLE FINALI

1. La presente convenzione viene trascritta integralmente presso l'agenzia del Territorio di Benevento - Conservatoria dei Registri Immobiliari, con espresso esonero da ogni e qualsiasi responsabilità a riguardo per i dirigenti preposti.
2. Tutte le spese relative, e altre conseguenti ed eventuali anche in riferimento ad oneri tributari, sono a completo carico della Società STECAM a r.l.
3. Le spese di tutti gli atti di concessione previsti dalla presente convenzione saranno a carico della STECAM Srl o suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo.
4. Per quanto non previsto nella presente convenzione si fa riferimento alle vigenti disposizioni di legge nazionali e regionali ed a quelle regolamentari.
5. Qualsiasi controversia inerente la presente convenzione è devoluta alla cognizione della competente Autorità Giudiziaria del Foro di Benevento.

Scritto con mezzi elettronici a norma di Legge da persona di mia fiducia su di n. ____ fogli.

Firmato

Per il Comune di Benevento, il dirigente del settore Territorio-Ambiente _____

Per la STECAM Srl, il Dott. Stefano Campanile _____

Notaio