



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Atto n° 1 del Registro. Seduta del 05/01/2018

Oggetto: PUA SUB-AMBITO ARDEA UMI 5. PROVVEDIMENTI

L'anno duemiladiciotto il giorno cinque del mese di gennaio alle ore 13:45 convocata nei modi di legge, si è riunita, nella Sala delle Adunanze, nelle persone dei signori:

N.O.	COGNOME E NOME	PRESENTE	ASSENTE
1	Cariello Massimo	X	
2	Di Benedetto Cosimo Pio	X	
3	De Caro Vito		X
4	Ginetti Ennio	X	
5	Lamonica Angela	X	
6	Lenza Lazzaro	X	
7	Manziona Maria Sueva	X	
8	Saja Matilde	X	

Assume la Presidenza, il **Sindaco Massimo Cariello**;

Partecipa, anche con funzione verbalizzante, il Segretario Generale Livia Lardo.

Il Presidente, constatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta a deliberare sugli oggetti iscritti all'ordine del giorno.

Il presente atto è comunicato ai Capigruppo Consiliari contestualmente all'affissione all'albo pretorio on line ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. n° 267/2000.

OGGETTO: PUA SUB-AMBITO "ARDEA" – UMI 5. PROVVEDIMENTI

IL RESPONSABILE URBANISTICA ED EDILIZIA

Su indicazione del Sindaco

PREMESSO

- Che con deliberazione di GC n.163 del 29.10.2015 si è adottata la proposta di PUA per l'ambito "Ardea";
- Che con deliberazione di GC n.49 del 23.02.2016 è stato approvato il PUA per l'ambito "Ardea";
- Che con determinazione del Responsabile Urbanistica Edilizia Ambiente n.96 del 9.05.2016, è stata stabilita la ripartizione dei diritti edificatori e degli obblighi nei confronti del Comune, ai sensi dell'art.12 del Regolamento Regionale n.5/2011 di attuazione della L.R. 16/2004;
- Che con deliberazione di GC n.415 del 29.11.2016 sono stati approvati i provvedimenti relativi al PUA per l'ambito "Ardea", che prevedono tra l'altro l'attuazione per singoli stralci funzionali di n.6 Unità Minime di Intervento (UMI), come da schema di convenzione ed elaborati progettuali ad essa allegati;

VISTI

- L'istanza prot.n.60132 del 14.12.2017, e la successiva nota integrativa prot.n.61258 del 20.12.2017, del sig. Costantino Vacca de Dominicis, nato ad Eboli il 3.06.1962, in qualità di comproprietario e di delegato dei proprietari dei suoli ricompresi nel PUA Sub-Ambito "Ardea" - UMI 5, con la quale dichiara di aver intenzione di:
 - realizzare su tale lotto la sola quota edificatoria attinente la superficie non residenziale, per la realizzazione di due strutture di media distribuzione di vendita di prodotti alimentari e non alimentari;
 - rinunciare alla realizzazione della volumetria residenziale prevista sulla UMI 5 di 1449,12 mq, riservandosi la possibilità di utilizzare la quota edificatoria residenziale in altra UMI appartenente al PUA Sub-Ambito "Ardea";per quanto sopra, chiede alla Giunta Comunale l'approvazione della nuova sistemazione delle aree da edificare e degli standard da cedere al Comune, con relativo schema di convenzione integrativo del precedente già approvato;
- Gli elaborati allegati alla suddetta istanza, ovvero:
 - planimetria stato di progetto – sistemazione esterna;
 - planimetria con l'individuazione delle aree a standard da cedere al comune e degli standard necessari ai sensi della L.R. 01/2014;
 - schema di convenzione integrativo, relativo alla UMI 5 del PUA sub ambito "Ardea";

PRESO ATTO

- Che la proposta progettuale per la UMI 5 del PUA Sub-Ambito "Ardea" prevede la realizzazione di n.2 immobili ad uso terziario, di media superficie, nel rispetto della superficie lorda di pavimento non residenziale complessiva prevista di 2.647,03 mq, di cui uno da destinare all'esercizio di attività di vendita al dettaglio di generi alimentari e non alimentari per circa 2'000 mq, e l'altro da destinare alla vendita di generi alimentari, non alimentari e vari o a servizi per circa 600 mq;
- Che la proposta per le aree standard da cedere al Comune, relativa alla sola parte non residenziale, è di poco superiore a 2'117,63 mq, pari all'80% della superficie lorda di pavimento complessiva;

VERIFICATO

- Che la quantità di aree a standard individuate è conforme a quanto stabilito con determinazione n.96 del 9.05.2016, contenente la ripartizione dei diritti edificatori e degli obblighi nei confronti del Comune;
- Che la qualità delle aree a standard e della viabilità, è sostanzialmente conforme a quanto stabilito con la deliberazione di G.C. n.415 del 29.11.2016;

RITENUTO

- Di poter accogliere l'istanza di approvazione della modifica proposta, corredata di planovolumetrico e di schema di convenzione integrativa, relativi alla UMI 5 del PUA Sub-Ambito "Ardea";

DATO ATTO

- che, ai sensi dell'art. 39 comma 1 lett. b) del vigente D. Lvo 33 del 14/3/2013, la presente proposta è inviata per la pubblicazione nella sezione "Amministrazione trasparente" del sito web del Comune;

per le motivazioni espresse nelle premesse, che qui si intendono integralmente riportate,

PROPONE

1. **di accogliere** l'istanza prot.n.60132 del 14.12.2017, e la successiva integrazione prot.n.61258 del 20.12.2017, presentata del sig. Costantino Vacca de Dominicis, nato ad Eboli il 3.06.1962, in qualità di comproprietario e di delegato dei proprietari dei suoli ricompresi nel PUA Sub-Ambito "Ardea" - UMI 5;
2. **di approvare** gli elaborati allegati alla suddetta istanza, che integrano quelli precedentemente approvati con Delibera di GC n.415 del 29.11.2016, ovvero:
 - planimetria stato di progetto – sistemazione esterna;
 - planimetria con l'individuazione delle aree a standard da cedere al comune e degli standard necessari ai sensi della L.R. 01/2014;
 - schema di convenzione integrativo, relativo alla UMI 5 del PUA sub ambito "Ardea";
3. di procedere alla **pubblicazione** di apposito avviso di approvazione del piano sul sito web istituzionale del comune e sul BURC, dando atto che esso entrerà in vigore il giorno successivo a quello di pubblicazione su quest'ultimo;
4. di dichiarare il presente provvedimento **immediatamente eseguibile**, ai sensi dell'art. 134, 4° comma del D.Lvo n. 267, recante il TUEL.

Il Responsabile Urbanistica ed Edilizia
Ing. Giuseppe Barrella

LA GIUNTA COMUNALE

VISTO l'Art. 48 del T.U.E.L. N° 267/2000;

RITENUTA la proposta meritevole di approvazione senza alcuna prescrizione;

DATO ATTO che, in ordine alla proposta deliberativa di cui sopra, sono stati resi i prescritti pareri ex Art. 49 del D.Lvo N° 267/2000;

DATO ATTO che la presente proposta deliberativa riveste carattere d'urgenza, per cui si rende necessario l'imprimatur dell'immediata esecutività, ai sensi dell'ex Art. 134 - comma 4 del D.Lvo N° 267/2000;

Con votazione unanime e favorevole espressa nei modi e nelle forme di legge;

DELIBERA

1. **di accogliere** l'istanza prot.n.60132 del 14.12.2017, e la successiva integrazione prot.n.61258 del 20.12.2017, presentata del sig. Costantino Vacca de Dominicis, nato ad Eboli il 3.06.1962, in qualità di comproprietario e di delegato dei proprietari dei suoli ricompresi nel PUA Sub-Ambito "Ardea" - UMI 5;
2. **di approvare** gli elaborati allegati alla suddetta istanza, che integrano quelli precedentemente approvati con Delibera di GC n.415 del 29.11.2016, ovvero:
 - planimetria stato di progetto - sistemazione esterna;
 - planimetria con l'individuazione delle aree a standard da cedere al comune e degli standard necessari ai sensi della L.R. 01/2014;
 - schema di convenzione integrativo, relativo alla UMI 5 del PUA sub ambito "Ardea";
3. di procedere alla **pubblicazione** di apposito avviso di approvazione del piano sul sito web istituzionale del comune e sul BURC, dando atto che esso entrerà in vigore il giorno successivo a quello di pubblicazione su quest'ultimo;
4. di dichiarare il presente provvedimento **immediatamente eseguibile**, ai sensi dell'art. 134, 4° comma del D.Lvo n. 267, recante il TUEL.



Comune di Eboli

Oggetto: PUA SUB-AMBITO ARDEA UMI 5. PROVVEDIMENTI

- Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, come modificato dall'art. 3, comma 2, del D.L. 174/2012 convertito con modificazioni della L. 213/12, in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, attestante la legittimità, la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, si esprime parere: Favorevole

Eboli, lì 02/01/2018

Il Responsabile Area
F.to Giuseppe Barrella

- Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, come modificato dall'art. 3, comma 2, del D.L. 174/2012 convertito con modificazioni della L. 213/12, in ordine alla regolarità contabile della presente proposta, attestante la legittimità, la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, si esprime parere: Favorevole

Eboli, addì 04/01/2018

Il Responsabile Area Finanziaria
F.to Cosimo Marmora

Il Segretario Generale formula, ai sensi del Decreto Sindacale del 21 ottobre 2015, n. 36387, parere di conformità alle leggi, allo statuto e al regolamento.

Eboli, addì 05/01/2018

Segretario Generale
F.to Livia Lardo

"Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs n. 82/2005 modificato ed integrato dal D. Lgs. n. 235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. Il documento informatico è memorizzato digitalmente e conservato presso l'Ente"

IL SINDACO
F.to Massimo Cariello

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Livia Lardo

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Certificasi che copia della presente delibera è stata pubblicata all'albo Pretorio il 08/01/2018 per la prescritta pubblicazione di quindici giorni consecutivi e vi rimarrà fino al 23/01/2018, n. di pubblicazione 9

Il Servizio Segreteria Generale
F.to Raffaella Di Biase

ESECUTIVITA'

Il sottoscritto Segretario Generale, sulla scorta degli atti d'ufficio, ai sensi dell'art. 134 del T.U.E.L. 18.08.2000 N. 267, certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno 08/01/2018

- [X] Perché dichiarata immediatamente eseguibile; (art. 134 – comma 4°)
[] Perché decorsi 10 giorni dalla sua pubblicazione; (art. 134 – comma 3°)

Lì, 08/01/2018

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Livia Lardo



Al sig. Sindaco
Comune di Eboli
Al responsabile P.O.
Urbanistica-Edilizia- Ambiente
Ing. Barrella

OGGETTO: Schema di convenzione PUA sub ambito “*Ardea*” UMI 5

PREMESSO CHE:

I sigg.ri Vacca de Dominicis Costantino, nato a Eboli il 3.6.1962, e ivi res.te alla Via F. La Francesca, 30 in qualità di comproprietario in proprio e in qualità di delegato di :

Vacca de Dominicis Arturo, nato a Eboli il 22.01.1957, e ivi res.te alla Via XXIV Maggio 46;

Vacca de Dominicis Angelo, nato ad Eboli il 19.03.1955 e res.te in Pescara alla Via Primo Vere 142;

Mastrangelo Vincenza, nata ad Eboli il 23.02.1955, e ivi res.te in Viale Amendola, 44;

Vacca de Dominicis Rachele, nata a Salerno il 15.08.1983, e res.te in Roma, alla Via Nicolò Paganini, n. 2/B;

Vacca de Dominicis Guglielmo, nato ad Eboli il 25.04.1986 e ivi res.te in Viale Amendola 44,

- Sono proprietari del suolo sito in Eboli loc. Serracapilli, ricompreso nel PUA sub ambito “*Ardea*” UMI 5 e precisamente di un area tutta rientrante nella perimetrazione del P.U.A., di mq. 8.025, così attualmente individuata a seguito del frazionamento effettuato sulla base degli espropri intervenuti, p.lla 1127 (ex 39) per mq. 2519; p.lla 1129 (ex 40) per mq. 4789; p.lla 1132 (ex 40) per mq. 726;
- Le quote edificatorie nel PUA sono state calcolate su 7299 mq. rispetto agli 8.025 mq dell’intero lotto ricadente nella perimetrazione;
- Il P.U.A. approvato con Delibera di G.C. n° 415 del Registro seduta del 29/11/2016 consente l’edificazione di 2647,03 mq di slp non residenziale e 1449,12 mq di slp tot. residenziale;
- Gli scriventi hanno sottoscritto un contratto preliminare di vendita di detto suolo con la società MULTICEDI srl, che intende realizzare su tale lotto la sola quota edificatoria attinente la superficie non residenziale, per la realizzazione di due strutture di media distribuzione di vendita di prodotti alimentari e non alimentari;

Tanto premesso;

nell’intento di consentire alla MULTICEDI srl, di presentare un progetto rispondente alle loro esigenze commerciali per la realizzazione di due medie strutture di vendita alimentari e non alimentari, gli scriventi intendono rinunciare alla realizzazione della volumetria residenziale prevista sulla UMI 5 di 1449,12 mq, riservandosi la possibilità

di utilizzare la quota edificatoria residenziale scaturente dalla originaria superficie di proprietà ricadente nella zona omogenea “Bb - di completamento” del vigente P.R.G. in altra UMI appartenente al P.U.A. sub ambito “Ardea”;

all’uopo, si è resa necessaria la predisposizione di un nuovo planovolumetrico che tenga conto delle esigenze in premessa specificate unitamente ad uno schema di convenzione che disciplini l’attuazione del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), ad iniziativa privata, ai fini della trasformazione dell’area denominata “Sub Ambito ARDEA – Scheda n. 5” del Comune di Eboli, relativo alla UMI 5, sulla base delle premesse come sopra esplicitate e che tenga conto della realizzazione sulla UMI 5 della sola volumetria non residenziale con la cessione dei relativi standard previsti.

Per quanto sopra si trasmette, Schema di Convenzione e Planovolumetrico da sottoporre all’approvazione della Giunta Comunale ex art. 27 L.R. n. 16/2004 ed art. 54 parte prima delle norme tecniche attuative del P.R.G. del Comune di Eboli.

Distinti saluti

Eboli lì 14/12/2017

Dr. Costantino Vacca de Dominicis


in proprio e quale delegato

SCHEMA DI CONVENZIONE

Per l'attuazione di un Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), ad iniziativa privata, ai fini della trasformazione dell'area denominata "Sub Ambito ARDEA - Scheda n. 5" del Comune di Eboli, relativo alla UMI n. 5.

L'anno duemila____, il giorno ____ del mese di _____, in Eboli, presso la Casa Comunale, innanzi a me Dr. _____, senza l'intervento dei testimoni per avervi le parti d'accordo tra loro e con il mio consenso rinunziato, sono presenti:

il Sig. _____, nato a _____ il _____, Funzionario del Comune di Eboli, a ciò autorizzato con delibera di G.C. n. _____ del _____ (allegata sub A), domiciliato per la carica presso la Casa Comunale e qui rappresentante del Comune di Eboli, che dichiara di agire unicamente in nome e per conto e nell'interesse dell'Ente rappresentato.

Lo stesso, nel prosieguo del presente atto, sarà nominato, per brevità, anche Comune. C.F. _____ P.I. _____;

da una parte

il sig. _____ nato a _____ il _____ ed residente in _____ alla via _____, proprietario _____ fondo individuato in catasto terreni al foglio _____ part. _____;

il sig. _____ nato a _____ il _____ ed residente in _____ alla via _____, proprietario _____ fondo individuato in catasto terreni al foglio _____ part. _____;

il sig. _____ nato a _____ il _____ ed residente in _____ alla via _____, proprietario _____ fondo individuato in catasto terreni al foglio _____ part. _____;

il sig. _____ nato a _____ il _____ ed residente in _____ alla via _____, proprietario _____ del fondo individuato in catasto terreni al foglio _____ part. _____;

Registrazione Protocollo N. 60132 del 14/12/2017
Comune di Eboli

oppure: la Società _____ con sede in _____ alla via _____, P.I. _____ in persona del legale rappresentante p.t. sig.r _____, nata a _____ il __.__.____, domiciliato per la carica presso la sede sociale;

(d'ora in poi anche "Soggetto Attuatore")

dall'altra

PREMESSO

- che il soggetto attuatore rappresenta il 100,00% della superficie catastale dell'area denominata "Sub Ambito Ardea" UMI 5, assoggettata a Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata (di seguito PUA) ex art. 27 L.R. n. 16/2004 ed art. 54 Parte I delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PRG del Comune di Eboli;
- che tali aree rientrano nel comparto edificatorio denominato "Rione Pescara" (scheda n. 5 della Parte III delle NTA del PRG) che, giusta Deliberazione di Giunta Comunale n. 498 del 23/12/2009, è stato suddiviso in vari sub ambiti, tra cui quello denominato "Ardea", di superficie complessiva pari a mq. 32.786;
- che, con delibera G.C. n. 235 del 19/06/2014, il Comune di Eboli ha preso atto della proposta progettuale che individuava, per il sub ambito Ardea, delle Unità Minime di Intervento (UMI), ai sensi e per gli effetti degli artt. 26 e 27 della LR 16/04 e dell'art. 10 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio n. 5/2011,
- che, con successiva delibera di G.C. n. 163 del 29/10/2015 è stato adottato il PUA sul sub ambito Ardea, successivamente approvato con delibera di G.C. n. 49 del 23/02/2016, con relativa pubblicazione sul BURC n. 21 del 4/04/2016;
- che, ai sensi dell'ex art. 10 comma 6 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio n. 5/2011, il predetto PUA è divenuto esecutivo in data 5/04/2016, giorno successivo alla pubblicazione in BURC;
- che ai sensi dell'art. 33 comma 4 della vigente L.R. Campania n. 16/2004, e dell'art. 12 comma 7 del Regolamento Regionale n. 5/2011, in data 09/05/2016, giusta

Registro-Protocollo N. 60432 del 14/12/2017

Comune di Eboli

determinazione n. 96, le quote edificatorie assegnate al PUA dal PRG sono state ripartite fra tutti i proprietari degli immobili inclusi nel PUA;

- che con istanza del 28/10/2016 prot. 47026 e s.m.i. è stata richiesta l'attuazione per singoli stralci funzionali, successivamente approvata giusta deliberazione di G.C. n. 415/2016 del 29.11.2016;
- che ai sensi del comma 13 del citato art. 12 del regolamento, i detentori della maggioranza assoluta delle quote edificatorie complessive, così come attribuite a ciascun comparto edificatorio, possono procedere alla sua attuazione anche in caso di rifiuto dei rimanenti proprietari;
- che il soggetto attuatore ha, pertanto, acquisito le quote edificatorie attribuite ai proprietari che non hanno manifestato la volontà di partecipare all'attuazione, secondo le modalità stabilite dall'art. 12 comma 14 del citato regolamento regionale;

Tanto premesso, fra le parti come innanzi costituite, liberamente e senza riserva alcuna

si conviene e stipula quanto segue

***** *****

CAPO I

Premessa ed oggetto

Articolo 1. Premessa ed allegati

La premessa costituisce parte integrante e sostanziale della presente convenzione in uno dei seguenti allegati:

- 1 relazione di progetto**
- 2 norme tecniche di attuazione del PUA**
- 3 documentazione amministrativa**
- 4 elenco catastale delle proprietà**
- 5 stralci planimetrici**
- 6 planimetria con didascalia dei punti di scatto**

- 7 rilievo piano altimetrico
- 8 planimetria catastale con l'indicazione dell'area
- 9 planimetria con l'individuazione delle pavimentazioni e degli edifici esistenti da demolire
- 10 planimetria con indicazione delle fasce di rispetto e destinazioni d'uso
- 11 planimetria rete idrica e fognaria e rete metano
- 12 planimetria rete elettrica e pubblica illuminazione
- 13 profili altimetrici
- 14 planimetria con indicazione dell'area di intervento
- 15 masterplan
- 16 planovolumetrico
- 17 planimetria rete idrica e fognaria e rete metano
- 18 planimetria rete elettrica e pubblica illuminazione
- 19 planimetria individuazione lotti di progetto
- 20 planimetria delle pavimentazioni esterne
- 21 elaborati eliminati
- 22 elaborati eliminati
- 23 profili altimetrici
- 24 planimetria delle aree cedute al comune
- 25 planimetria strade esistenti
- 26 planimetria strada di progetto
- 27 disegni costruttivi opere di urbanizzazione
- 28 schema di convenzione
- 29 perizia di stima
- 30 calcolo di previsione di spesa
- 31 consistenza edifici da demolire
- 32 planimetria con l'indicazione delle preesistenze e le nuove opere

- 33 calcolo dimensionamento delle opere di urbanizzazione primaria
- 34 inquadramento urbanistico

Articolo 2. Oggetto

La presente convenzione ha per oggetto la disciplina degli adempimenti per l'attuazione del PUA, sub ambito ARDEA, disciplinato dalla scheda n. 5 Parte III del vigente P.R.G. relativa alla UMI 5.

L'area interessata, estesa tra via Serracapilli, il torrente Tufara e tangenziale del Comune di Eboli, ha superficie complessiva di mq 8025,00, ricompresa in zona omogenea "Bb di completamento" del vigente P.R.G..

Il progetto originario del PUA, così come approvato dal Comune di Eboli, prevede la realizzazione di un complesso residenziale e connesse attività commerciali, terziarie e direzionali.

Più precisamente, il PUA, con riferimento alla UMI 5 oggetto della presente convenzione prevede:

- superficie fondiaria di mq 7299 circa, alla quale è attribuita la seguente capacità edificatoria:
 - o superficie Lorda di Pavimento non residenziale per complessivi mq 2647,03;
 - o superficie Lorda di Pavimento residenziale per complessivi mq 1449,00 (di cui 1107 mq da PUA e 342 mq da Piano casa), rispetto alla quale, nell'ambito del lotto, sarà garantita la quota da destinare ad edilizia residenziale sociale (ERS) prevista in cessione al Comune ex art. 7 comma 2 del vigente Piano Casa LR 19/09;
- aree a standard, per una superficie complessiva pari a mq 3351,00, destinate a verde pubblico, parcheggi pubblici e interesse comune.

Le parti precisano e si danno atto che, fermo il previsto disegno urbanistico ed il dimensionamento urbanistico-edilizio, non costituisce variante al PUA la diversa dislocazione

dei fabbricati nell'ambito del lotto e/o le diverse dimensioni dei singoli fabbricati previsti e/o la diversa distribuzione e/o dimensionamento delle singole destinazioni previste.

***** *****

CAPO II – Realizzazione delle opere di urbanizzazione e dell'intervento edilizio privato

***** *****

Articolo 3. Opere da realizzare

Il Soggetto attuatore, come in premessa costituito e rappresentato, si obbliga nei confronti del Comune di Eboli, che accetta:

a - ad attuare i soli interventi di trasformazione edilizia previsti dal PUA volti alla realizzazione di n. 2 immobili ad uso commerciale, di media superficie, nel rispetto della superficie lorda di pavimento non residenziale prevista nel PUA di mq 2647,03, uno da destinare, per circa 2000,00 mq, all'esercizio di attività di vendita al dettaglio di generi alimentari e non alimentari, e l'altro, per circa 600 mq, da destinare alla vendita di generi alimentari, non alimentari e vari o a servizi, da posizionare sul terreno oggetto del contratto; tutto così come da progetto;

b. a rinunciare alla realizzazione del complesso residenziale, in uno alla quota da destinare a edilizia residenziale sociale (ERS); il tutto per complessivi mq 1449,00 (di cui 1107 mq da PUA e 342 mq da Piano casa), così come da progetto approvato del PUA, riservandosi la possibilità di utilizzare la quota edificatoria residenziale scaturente dalla originaria superficie di proprietà ricadente nella zona omogenea "Bb - di completamento" del vigente P.R.G. in altra UMI appartenente al P.U.A. sub ambito "Ardea";

c. a sottrarre, in forza della rinuncia *sub* b, le citate opere residenziali dall'ambito della UMI oggetto della presente convenzione, sicchè in detta UMI 5 le uniche opere realizzabili saranno quelle di natura non residenziale, così meglio illustrate *sub* a e descritte nell'allegato progetto;

Registro Protocollo N. 60132 del 14/12/2017 -

Comune di Eboli

d - a realizzare e cedere le opere di urbanizzazione ivi previste, in uno al connesso sistema-servizi, così come indicate nell'allegato progetto e nella misura prevista nel P.U.A. per le quote edificatorie non residenziali;

e - a corrispondere il contributo dovuto ex art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, salvo la realizzazione di opere a scomputo parziale e/o totale, in conformità a quanto previsto con la presente convenzione;

f - a cedere le aree da destinare pubblici servizi, così come indicate nell'allegato progetto.

Il tutto con le modalità meglio di seguito specificate ed in conformità agli elaborati grafici e descrittivi allegati.

Resta ferma la facoltà per il soggetto attuatore, all'esito dell'eventuale inserimento di specifica clausola nell'ambito dell'approvando nuovo RUEC, di richiedere ed ottenere, previa sottoscrizione di apposita convenzione con il Comune, laddove novativa della presente, la monetizzazione in luogo della cessione delle aree a standards.

Articolo 4. Destinazione urbanistica e norme edilizie

Le parti precisano e si danno atto che le destinazioni urbanistiche e le norme edilizie sono quelle fissate nel PUA come in premessa approvato, i cui indici e parametri relativi alla UMI 5 oggetto della presente convenzione, sono i seguenti:

superficie territoriale	= mq 8025,00
superficie fondiaria	= mq 7299 circa
superficie Lorda di Pavimento non residenziale	= mq 2647,03;
superficie Lorda di Pavimento residenziale	= mq 1449,00
superficie standard volumetria non residenziale	= mq 2.117,63
superficie standard volumetria residenziale	= mq 1233,37
superficie standard totali	= mq 3.351,00
distanza dai confini	≥ 5,00 m
distanza dai fabbricati	≥ 10,00 m
parcheggi privati (L. 122/1989)	≥10 mq / 100 mc.

Articolo 5. Norme e vincoli edilizi

Per l'edificazione, ed eventuali varianti in corso d'opera, saranno osservate le norme e prescrizioni specificate nel PUA approvato.

I titoli abilitanti seguiranno le ordinarie disposizioni vigenti in materia, nel rispetto, altresì, di tempi, modalità e garanzie di cui ai successivi articoli.

Articolo 6. Rete stradale

Il Soggetto attuatore si impegna a realizzare, a propria cura e spese, la rete stradale pubblica e privata prevista dal PUA in conformità e nei limiti degli elaborati grafici approvati, nonché in conformità alla progettazione definitiva che verrà approvata in sede di rilascio dei singoli titoli edilizi.

Articolo 7. Impianti per l'acqua potabile e per la rete antincendio

Il Soggetto attuatore si impegna a realizzare, a propria cura e spese, la rete di adduzione dell'acqua all'area nonché la rete distributiva interna, in uno agli allacciamenti alla rete pubblica. Il tutto in conformità e nei limiti degli elaborati grafici approvati nonché in conformità alla progettazione definitiva che verrà approvata in sede di rilascio dei singoli titoli edilizi.

Articolo 8. Fognatura

Il Soggetto attuatore si impegna a realizzare, a propria cura e spese, la rete fognaria, comprese le opere occorrenti all'allaccio alla rete pubblica. Il tutto in conformità e nei limiti degli elaborati grafici approvati nonché in conformità alla progettazione definitiva che verrà approvata in sede di rilascio dei singoli titoli edilizi.

Articolo 9. Impianti del gas

Il Soggetto attuatore si impegna a realizzare, a propria cura e spese, la rete del gas, comprese le opere occorrenti all'allaccio alla rete pubblica. Il tutto in conformità e nei limiti degli elaborati grafici approvati nonché in conformità alla progettazione definitiva che verrà approvata in sede di rilascio dei singoli titoli edilizi.

Articolo 10. Impianti di energia elettrica e pubblica illuminazione

Registro Protocollo N. 60132 del 14/12/2017
Comune di Eboli

Comune di Eboli
Registro-Protocollo N. 60132 del 14/12/2017

Il Soggetto attuatore si impegna a realizzare, a propria cura e spese, la rete elettrica, comprese le opere occorrenti all'allaccio alla rete pubblica. Il tutto in conformità e nei limiti degli elaborati grafici approvati nonché in conformità alla progettazione definitiva che verrà approvata in sede di rilascio dei singoli titoli edilizi.

Articolo 11. Rete telefonica

Il Soggetto attuatore si impegna a realizzare, a propria cura e spese, la rete telefonica, comprese le opere occorrenti all'allaccio alla rete pubblica. Il tutto in conformità e nei limiti degli elaborati grafici approvati nonché in conformità alla progettazione definitiva che verrà approvata in sede di rilascio dei singoli titoli edilizi.

Articolo 12. Aree a Verde

Il Soggetto attuatore si impegna a sistemare, a propria cura e spese, il previsto verde. Il tutto in conformità e nei limiti degli elaborati grafici approvati nonché in conformità alla progettazione definitiva che verrà approvata in sede di rilascio dei singoli titoli edilizi.

Articolo 13. Parcheggi Pubblici

Il Soggetto attuatore si impegna a realizzare, a propria cura e spese, i previsti parcheggi pubblici. Il tutto in conformità e nei limiti degli elaborati grafici approvati nonché in conformità alla progettazione definitiva che verrà approvata in sede di rilascio dei singoli titoli edilizi.

Articolo 14. Progettazione e realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Primaria ed Allacciamenti - Scomputo oneri di urbanizzazione

Il Soggetto attuatore si obbliga a redigere i progetti definitivi /esecutivi ed a realizzare le opere delle urbanizzazioni primarie di cui ai precedenti articoli da 6 a 13.

Le opere di urbanizzazione primaria verranno realizzate a totale scomputo della relativa quota di contributo dovuto per oneri di urbanizzazione, calcolato in via presuntiva in ed aggiornato all'atto del rilascio dei titoli abilitanti.

In particolare, per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione primaria, il soggetto attuatore rimane obbligato, nei confronti del Comune di Eboli, nel seguente modo:

- qualora la previsione di spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria innanzi descritte risulti pari o superiore ai quantitativi tabellari vigenti al momento del rilascio dei permessi di costruire, nulla sarà dovuto al Comune e viceversa fermo restando, in tal caso, l'obbligo del concessionario a completare le opere suddette;
- qualora detta previsione di spesa risultasse inferiore ai predetti quantitativi tabellari, sarà dovuta al Comune di Eboli la differenza;
- sarà dovuto al Comune l'ammontare relativo al costo di costruzione di cui all' art. 16 del DPR 6.6.2001 n. 380.

Il Soggetto attuatore si impegna ad elaborare il progetto ed il computo metrico delle opere di urbanizzazione sulla base del Prezzario delle Opere Pubbliche della Regione Campania vigente alla data di redazione del relativo progetto definitivo.

L'affidamento dei lavori di realizzazione delle opere d'urbanizzazione primaria a scomputo dei relativi oneri, laddove sussistendone i presupposti di cui all'art. 16 comma 2 bis D.P.R. 380/01, avverrà senza obbligo di gara.

Articolo 15. Collaudi

La Direzione dei Lavori delle opere di cui ai precedenti artt. 6 – 13 dovrà essere affidata 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.

L'amministrazione indicherà al soggetto attuatore il nome di cinque professionisti tra i quali scegliere il collaudatore.

Le opere verranno collaudate entro sessanta giorni dalla ultimazione dei lavori.

Entro sessanta giorni dall'approvazione del collaudo finale si provvederà, con la sottoscrizione di apposito verbale, al trasferimento e alla consegna al Comune di tutte le opere di urbanizzazione oggetto del collaudo stesso.

Ove le opere non fossero collaudate per fatti imputabili al Soggetto attuatore, la P.A. procederà in conformità alla normativa in tema di opere pubbliche, ivi compresa l'esecuzione in danno. Ove, invece, non fossero collaudate per fatti, ritardi e/o inadempienze della P.A., il

Soggetto attuatore provvederà alla redazione di apposite relazioni di collaudo, da trasmettere alla P.A.. Da tale data sarà, comunque, possibile attivare i procedimenti volti al conseguimento dell'agibilità degli alloggi privati. E' fatto salvo il potere della P.A. di procedere alle dovute verifiche e collaudi anche successivamente.

**Articolo 16. Termini di realizzazione delle opere di urbanizzazione –
Agibilità**

I termini di realizzazione degli interventi pubblici e di quelli privati sono strettamente connessi. Pertanto, quelli di realizzazione degli interventi pubblici dovranno coincidere o essere inferiori a quelli fissati dai titoli abilitanti per gli edifici privati. E ciò, quanto meno per la quota di urbanizzazioni e standard indotte dal singolo intervento privato.

Il Soggetto attuatore potrà depositare le richieste di permesso di costruire per gli interventi privati solo dopo aver prodotto le istanze per gli interventi pubblici agli stessi direttamente connessi.

Per la richiesta dell'agibilità al fine dell'utilizzazione delle opere realizzate, sarà necessaria l'ultimazione ed il collaudo:

- a) delle opere di urbanizzazione primaria direttamente connesse al lotto funzionale di cui si chiede l'agibilità;
- b) l'ultimazione e collaudo di una quota di standard, riconducibile alle urbanizzazioni primarie così come definite dall'art. 16 comma 7 e comma 7 bis D.P.R. n. 380/2001, in misura pari a quella indotta dallo stralcio e/o lotto funzionale di cui si chiede l'agibilità.

**Articolo 17. Termini massimi di esecuzione e cessione degli alloggi sociali e
delle opere di urbanizzazione**

Il Soggetto attuatore si obbliga a completare e rendere gli interventi edilizi di cui all'art. 3 e le opere di urbanizzazione di cui agli artt. da 6 a 13 nel termine massimo di dieci anni decorrente dalla data di stipula della presente convenzione.

Trascorsi i termini massimi di cui al precedente paragrafo:

- 1) sarà facoltà del Soggetto attuatore chiedere la rinnovazione del procedimento;

Registro-Protocollo N. 60132 del 14/12/2017 - Comune di Eboli

2) il Comune potrà vantare l'acquisizione di urbanizzazioni e standard nei limiti della quota indotta dalla parte privata effettivamente realizzata.

E' fatta salva l'efficacia dei permessi di costruire chiesti prima della scadenza del PUA, prevista in anni dieci, conseguiti i quali troverà applicazione la previsione temporale di cui all'art. 15 del D.P.R. n. 380/2001.

Articolo 18. Modalità di cessione

Le urbanizzazioni saranno cedute al Comune di Eboli in seguito alla relativa ultimazione e collaudo, comprovante la corretta esecuzione in conformità ai progetti di cui agli artt. da 6 a 13, su semplice richiesta dell'Ente.

Contestualmente alla stipula degli atti di cessione di cui al precedente paragrafo, le parti provvederanno alla redazione di apposito verbale di consegna.

CAPO III – Gestione e manutenzione delle opere di urbanizzazione, degli alloggi sociali

Articolo 19. Gestione e manutenzione

Le parti convengono che le opere di urbanizzazione rimarranno in custodia gratuita del Soggetto attuatore fino al momento della consegna al Comune ovvero, nell'ipotesi di mancato collaudo per fatti, ritardi e/o inadempienze della P.A., fino alla redazione delle relazioni di collaudo da parte del privato di cui al precedente articolo 15.

Fino alla predetta data cederanno a carico del Soggetto attuatore la gestione e la relativa manutenzione.

CAPO IV – Previsioni finali

Articolo 20. Trasferimento delle aree ed adesione alla convenzione

Il Soggetto attuatore si obbliga ad inserire in ogni eventuale atto di trasferimento, totale o parziale, delle aree e/o di stralci funzionali e/o degli immobili oggetto della presente convenzione, nonché di costituzione di diritti in favore di terzi, la seguente clausola, da riportare nella nota di trascrizione, da inviare in copia autentica al Comune di Eboli:

“L’acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza e si obbliga a rispettare tutte le clausole contenute nella convenzione sottoscritta con il Comune di Eboli in data _____ e trascritta il _____, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali”.

La predetta clausola dovrà essere specificamente approvata dall’acquirente ai sensi dell’art. 1341 c.c., impegnandosi ad inserirla anche negli eventuali successivi atti di trasferimento, che in mancanza non saranno opponibili al Comune.

Articolo 21. Inadempienze

In caso di inadempienza da parte del Soggetto attuatore agli obblighi di cui alla presente convenzione, il Comune, previa messa in mora, con assegnazione di un termine ad adempiere non inferiore a giorni 180 (centottanta), adotterà tutti i provvedimenti volti alla relativa esecuzione. Relativamente alle urbanizzazioni c/o agli standard potrà procedere d’ufficio in danno del Soggetto attuatore inadempiente, previo formale preavviso di giorni 180 (centottanta).

Fermo il rispetto dei presupposti per il conseguimento dell’agibilità, come disciplinati al precedente art. 16, in considerazione dell’intervento sostitutivo di cui al precedente periodo delle garanzie di cui al successivo art. 22, è esclusa la possibilità di adozione di provvedimenti di sospensione dei lavori e/o dell’efficacia dei permessi di costruire o di altro titolo abilitante.

Le parti precisano e si danno atto che, conseguita l’agibilità per stralci e/o lotti funzionali, attesa la relativa autonomia in relazione anche alle dotazioni standard, eventuali successive inadempienze non potranno in alcun modo incidere sull’agibilità già conseguita.

Articolo 22. Garanzie

A garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti dal soggetto attuatore con la presente convenzione, viene prestata al Comune ed in suo favore fideiussione

Registro-Protocollo N. 60132 del 14/12/2017 -

Comune di Eboli

n. del rilasciata da, quale compagnia assicurativa / società a tanto autorizzata, per l'importo diEuro, di cui € pari al costo delle opere di urbanizzazione primaria ed allacciamenti indotte dal lotto funzionale _____. Analoga garanzia dovrà essere consegnata prima del rilascio dei successivi titoli edilizi relativi agli ulteriori lotti funzionali previsti.

La fideiussione ha validità legale per tutto il periodo di vigenza della presente convenzione e dovrà essere svincolata entro il termine di giorni 30 (trenta) dall'avvenuta attestazione da parte del Comune dell'ottemperanza agli obblighi ivi garantiti.

L'importo della fideiussione potrà essere ridotto proporzionalmente agli obblighi adempiuti.

Articolo 23. Spese – Regime fiscale

Le spese comunque derivanti da rogiti, registrazioni e quant'altro dovuto in esecuzione della presente convenzione saranno a carico del Soggetto attuatore.

Del pari saranno a carico del Soggetto attuatore tutte le spese per gli atti di cessione, misurazione, frazionamenti e, comunque, per tutti gli adempimenti utili e necessari alla corretta esecuzione del previsto PUA.

Dalla data di sottoscrizione della presente convenzione non saranno dovute imposte e/o tributi comunque riconducibili alle aree destinate ad urbanizzazioni e/o standard.

***** *****

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.

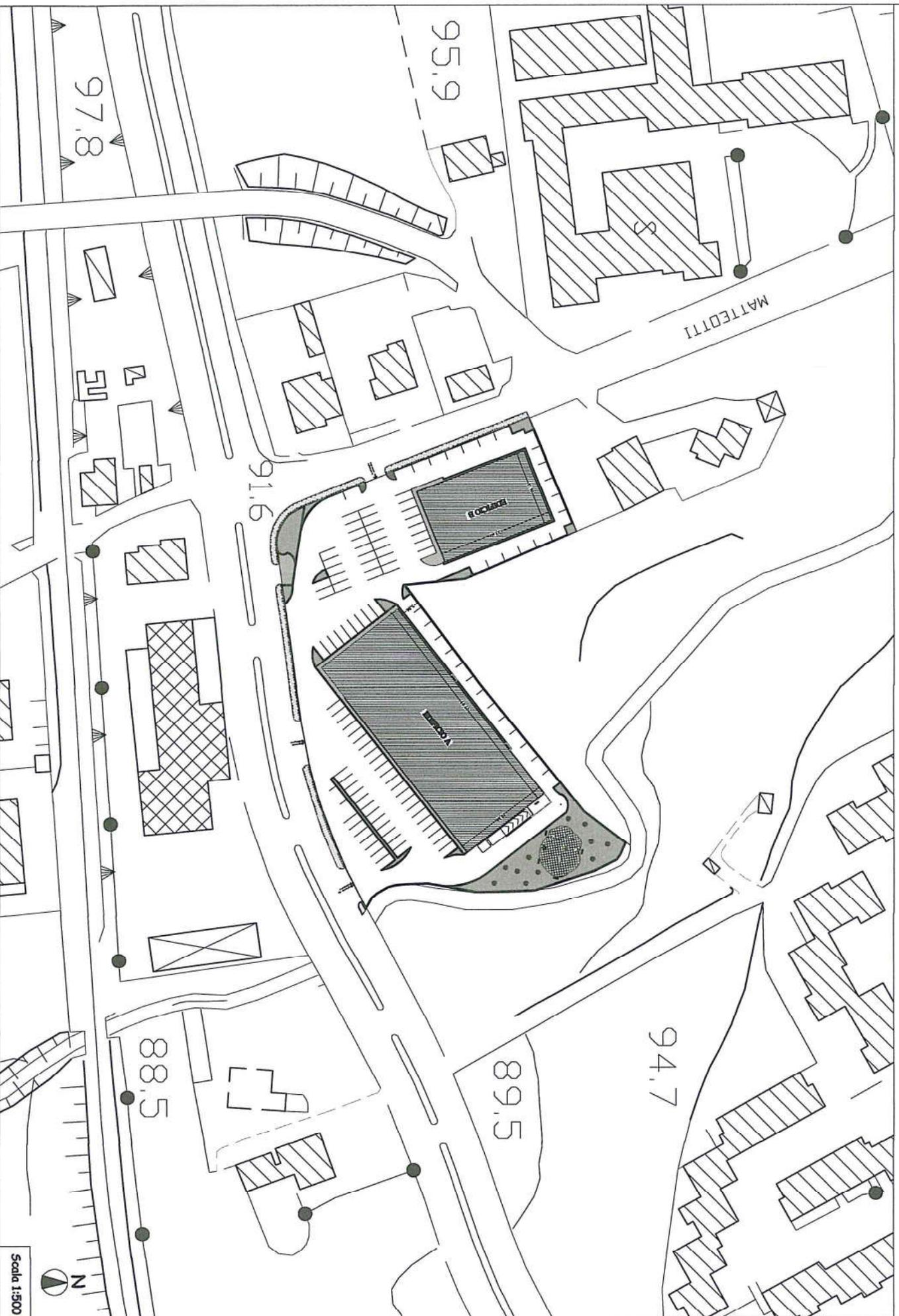
Il Comune

Il Soggetto Attuatore

L'Ufficiale Rogante

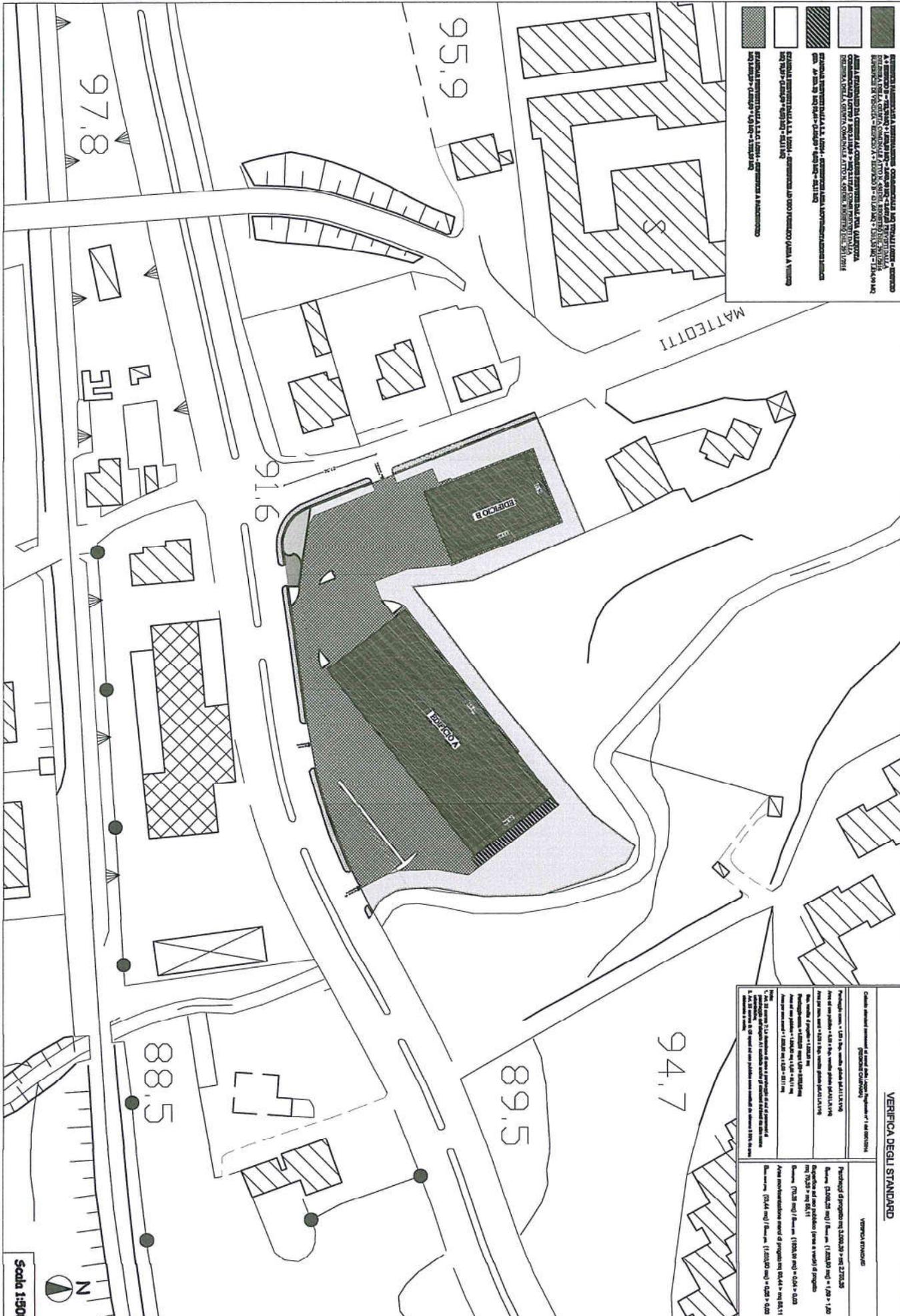
Comune di Eboli
Registro Protocollo N.60132 del 14/12/2017 -

PLANIMETRIA STATO DI PROGETTO - SISTEMAZIONE ESTERNA



PLANIMETRIA CON L'INDIVIDUAZIONE DELLE AREE A STANDARD DA CEDERE AL COMUNE E DEGLI STANDARD NECESSARI AI SENSI DELLA L.R. 01/2014

-  AREA A STANDARD DA CEDERE AL COMUNE E STANDARD NECESSARI AI SENSI DELLA L.R. 01/2014
-  AREA A STANDARD DA CEDERE AL COMUNE E STANDARD NECESSARI AI SENSI DELLA L.R. 01/2014
-  AREA A STANDARD DA CEDERE AL COMUNE E STANDARD NECESSARI AI SENSI DELLA L.R. 01/2014
-  AREA A STANDARD DA CEDERE AL COMUNE E STANDARD NECESSARI AI SENSI DELLA L.R. 01/2014
-  AREA A STANDARD DA CEDERE AL COMUNE E STANDARD NECESSARI AI SENSI DELLA L.R. 01/2014
-  AREA A STANDARD DA CEDERE AL COMUNE E STANDARD NECESSARI AI SENSI DELLA L.R. 01/2014
-  AREA A STANDARD DA CEDERE AL COMUNE E STANDARD NECESSARI AI SENSI DELLA L.R. 01/2014



VERIFICA DEGLI STANDARD	
<p>Calcolo standard necessari al momento della progettazione e al momento della costruzione</p> <p>Standard necessari al momento della progettazione: 1.120 mq</p> <p>Standard necessari al momento della costruzione: 1.120 mq</p>	<p>Standard necessari al momento della progettazione: 1.120 mq</p> <p>Standard necessari al momento della costruzione: 1.120 mq</p>
<p>Standard necessari al momento della progettazione: 1.120 mq</p> <p>Standard necessari al momento della costruzione: 1.120 mq</p>	<p>Standard necessari al momento della progettazione: 1.120 mq</p> <p>Standard necessari al momento della costruzione: 1.120 mq</p>