

ALL D rev 01 del 28 agosto 23

CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE CESSIONE SENZA CORRISPETTIVO MONETARIO
DI AREE AL COMUNE DI CAIVANO RICOMPOSIZIONE FONDIARIA DI AREE TRA CO-PROPRIETARI
IN ESECUZIONE DI CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE(art.32 D.P.R. 29.09.1973 n.601)

La signora

Anna Piccolo nata a Caivano il 12.02.62 cf PCC NNA 62B52 B371 H in qualità di legale rappresentante della società "Il Clanio s.r.l." con sede sociale in Caserta alla via Patturelli 89 Reg. Imprese di Caserta REA Caserta 341852 PI 04451021218

PREMESSO CHE

- ARTICOLO 1. PREMESSA

Che in data 20.01.23 con prot. 2324 hanno presentato un progetto di PUA relativo al Comparto C.1.21.A approvato con deliberazione di GC n. ---- del -----.

che l'area in oggetto è individuata nel NCT di Caivano F. 23 p.lla 3 di mq 59.450 di cui mq 19.098 ricade nel comparto C.1.21.A interamente di proprietà della società "Il Clanio s.r.l." con sede sociale in Caserta alla via Patturelli 89 Reg. Imprese di Caserta REA Caserta 341852 PI 04451021218

- che il Comune di Caivano è dotato di PRG approvato con decreto sindacale n. 14005 del 20 settembre 2005 e pubblicato sul BURC n. 50 del 03 ottobre 2005;
- che in forza del suddetto PRG il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone omogenee: A 1 - A 2 - A3 - A4 - AS - B - C 1 - C 2 - D 1 - D2 - D 3 - E 1 - E 2 - F 1 - F 2 - F 3 - G - H 1 - H 2;
- che le NTA allegate al PRG vigente prevedono, all'art. 17 e 18, che il PRG si attua mediante PUE (Piani Urbanistici Esecutivi) che prevedono tra l'altro i Piani di Lottizzazione ai sensi della L. 1150/1942;
- che gli artt. 41 e 42 delle NTA del PRG vigente disciplina le zone C1 e C2, rispettivamente di nuovo impianto e di ristrutturazione urbanistica, la cui attuazione avviene mediante i PUE;
- che la Regione Campania ha approvato la Legge n. 16 del 22.12.2004 di "Norme sul Governo del Territorio";
- che in data 20.01.23 veniva acquisito al protocollo generale del Comune di Caivano, con il prot. 2324 il progetto relativo al piano di lottizzazione inerente l'area classificata come zona "C.1.21.A", individuata nella tav. n. P5.1 del vigente PRG, **scheda n. 21.A** riportata in catasto terreni di Caivano al foglio n. 23 part. 3 una superficie complessiva pari a **mq. 59.450 di cui mq 19.098 ricadente in zona C. 1.21.A;**
- che il vigente Piano Regolatore Generale ha impresso alla suddetta area la classificazione C.1

di nuovo impianto, disciplinata dagli artt. 41 e 42 delle relative Norme Tecniche di Attuazione;

- Che dalla **scheda n. 21.A** dell'elaborato n. P5.1 del vigente Piano Regolatore e dal progetto di P.U.A. presentato dai Lottizzanti, si rilevano i parametri urbanistici, previsti dal PRG vigente;
- che con **delibera n.----- della GC veniva approvato in via definitiva il Piano di Lottizzazione relativo al comparto C.1.21.A** ai sensi degli artt. 26 e 27 della LR 16/04;
- che il Comune di Caivano ha trasmesso, in data -----, il Piano di Lottizzazione alla ~~la~~ Metropolitana di Napoli per eventuali osservazioni ai sensi dell'art. 10 comma 5 del Regolamento n.5/11;

La signora Anna Piccolo nata a Caivano il 12.02.62 cf PCC NNA 62B52 B371 H in qualità di legale rappresentante della società "Il Clanio s.r.l." con sede sociale in Caserta alla via Patturelli 89 Reg. Imprese di Caserta REA Caserta 341852 PI 04451021218

DICHARA

di essere proprietaria dell'area di cui al foglio 23 part. 3 alla via Rosselli ricadente in parte in zona E e in parte nella zona omogenea C Comparto C.1.21. A del P.R.G. e precisamente:

- Dell'appezzamento di terreno della superficie complessiva di catastali metri quadrati 59.450 distinto nel Catasto Terreni del Comune di Caivano (NA) al **foglio 23 part. 3** in forza di atto per Notaio Giuseppe Ronza di Bellona in data 15.12.22, repertorio numero 27723, raccolta numero 19633, registrato a Caserta il 19.12.22 al numero 39190 serie IT
- di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione, così come previsti dallo schema di convenzione tipo approvato con deliberazione di Consiglio Comuna le n. 72 del 28 ottobre 2010, riservandosi la facoltà di procedere successivamente nei confronti degli altri proprietari per la richiesta delle somme da loro dovute in ragione delle quote di proprietà, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Si riserva altresì di richiedere ai restanti proprietari la cessione in termini di superficie edificabile per la compensazione della cessione delle aree da destinare ad attrezzature pubbliche in ragione delle quote di proprietà.

TUTTO QUANTO SOPRA PREMESSO

ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, gli intervenuti

- **Anna Piccolo** nata a Caivano il 12.02.62 cf PCC NNA 62B52 B371 H in qualità di legale rappresentante della società "Il Clanio s.r.l." con sede sociale in Caserta alla via Patturelli 89 Reg. Imprese di Caserta REA Caserta 341852 PI 04451021218;

- **il Comune di CAIVANO**, con sede in Caivano alla Piazza Cesare Battisti n. 1, presso la locale sede del Municipio, codice fiscale: 01144820634, in questo atto rappresentato dal Dott. ---
-----, nato a ----- il -----, Responsabile del Settore Urbanistica, domiciliato per l'incarico presso la suindicata sede comunale, legittimato alla stipula del presente atto in virtù di legge, di statuto, nonché della determina dirigenziale n. -----, debitamente pubblicata.

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

PARTE PRIMA - CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE

- ARTICOLO 2. ATTUAZIONE DEL PIANO

Che quanto dinanzi dichiarato, con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30, commi 2 e 3 del D.P.R. 380/2001;

La lottizzazione delle aree indicate in premessa avverrà in conformità alle Norme di cui alla presente convenzione nonché in conformità alle previsioni degli elaborati grafici e dei pareri acquisiti di cui all'elenco che segue, che in originale sono allegati alla delibera del Commissario Straordinario n. 83 del 18.03.2015, depositata presso l'ufficio Segreteria del Comune di Caivano (NA), e che qui vengono richiamati ad relationem come di seguito descritti:

Elenco tavole e pareri allegati al progetto:

Tav.01	Inquadramento territoriale
Tav.02	Rilievo dell'area con indicazione dei lotti
Tav.03	Opere di Urbanizzazione: opere stradali e fognarie
Tav.04	Opere di Urbanizzazione: pubblica illuminazione
Tav.05	Opere di Urbanizzazione: rete idrica e distribuzione del gas
Tav.06	Opere di Urbanizzazione: rete distribuzione elettrica e trasmissione dati
Tav. 07	Progetto edilizio: Planivolumetrico
Tav. 08	Edificio A - Lotto A Piante Prospetti e Sezioni
Tav. 09	Edificio B - Lotto B Piante Prospetti e Sezioni
Tav. 10	Edificio C - Lotto C Piante Prospetti e Sezioni
Tav. 11	Piante degli alloggi tipo
Tav. 12	Dettaglio superfici e volumi
All. A	Relazione tecnica descrittiva con allegati
All. B	Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazioni da cedere al comune
All.C	Relazione geologica
All. D	Schema di convenzione approvata dal Comune di Caivano di cui alla delibera di CC n. 72 del 28.10.2010

Integrato in riscontro alla richiesta di integrazione ricevuta a mezzo pec in data 3 agosto 23 prot. 258225 con i seguenti elaborati

Elaborato trasmesso	Riferimento alla richiesta di integrazione	Descrizione	Tipo elaborato
TAV. 01 rev 01 Int. 03.08.23	Punto 3	Tavola con corografia a colori anziché in b/n	Sostituisce la TAV. 01
TAV. 02.01 rev 01 Int. 03.08.23	Punto 4	Rilievo topografico integrato con le quote altimetriche	Integra la TAV. 02
TAV. 03.01 rev 01 Int. 03.08.23	Punto 5	Sono riportate suddivise per tipo di rifiuti i punti di raccolta già individuati nella TAV 03	Integra la TAV. 03
TAV. 03.02 rev 01 Int. 03.08.23	Punto 6	Sezioni dell'andamento del terreno non riportato nelle tavole presentate	
TAV. 07 rev 01 Int. 02.08.23	Punto 7 Punto 12	Planovolumetrico in cui sono riportati gli allineamenti previsti dalla scheda C.1.21.A e le altezze dei fabbricati contermini	Sostituisce la TAV. 07
TAV. 13 rev 01 Int. 02.08.23	Punto 8	Documentazione fotografica con indicazione di punti di ripresa	Integra la documentazione presente in ALL. A
TAV 12 rev 01 Int. 02.08.23	Punto 9	Oltre alla indicazione delle SUL Snr e dei Vol sono riportati le SU ai per	Sostituisce la TAV.12

		il calcolo degli oneri ai sensi del DM 801/77	
	Punto 10	Già presente all'interno della relazione	Si veda ALL A
TAV. 11.1 rev 01 Int. 02.08.23	Punto 11 Punto 15	La TAV.11 è integrata con il calcolo illuminotecnico e con un dettaglio in scala 1:100 delle facciate e delle sezioni riportate in scala 1/200 nella TAV 08	Sostituisce la TAV. 11
TAV. 11.2 rev 01 Int. 02.08.23	Punto 11 Punto 15	La TAV.11 è integrata con il calcolo illuminotecnico e con un dettaglio in scala 1:100 delle facciate e delle sezioni riportate in scala 1/200 nella TAV 09 e TAV 10	Sostituisce la TAV. 11
TAV. 14 rev 01 Int. 02.08.23	Punto 13	Planimetria con il calcolo analitico delle area destinate a parcheggio ai sensi della L 122/89	
	Punto 14	Già presente all'interno della relazione	Si veda ALL A
Tav. 15 rev 01 Int. 02.08.23	Punto 16	Dettaglio grafico del pergolato fotovoltaico descritto all'interno della relazione	Si veda ALL A
TAV. 08 rev.1 Int. 02.08.23	Non richiesta	Corretto l'allineamento stradale del LOTTO A	Sostituisce la TAV. 08
ALL D rev. 01	Non richiesta	Aggiornamento schema di convenzione	Sotituisce ALL D

-
- 1) La volumetria residenziale consentita dal presente Piano di lottizzazione è di **mc 37832,00, distribuita su tre lotti edificabili**, previsti dalla normativa specifica di zona e/o dalla tavola operativa del Piano Regolatore Generale vigente; ciò in quanto la superficie totale della zona, così come dichiarato dal tecnico progettista del Piano e riportata nella delibera di approvazione, risulta pari a **mq. 19.098**.
 - 2) I tre lotti edificabili previsti dal PUA sono rispettivamente: **lotto A** di mq 3.967 con un volume residenziale previsto di mc 17.392 e il Lotto B di mq 2.849 con un volume residenziale previsto di mc 10.220, Lotto C di mq 2.872 con un volume di mc 10.220 mentre le aree da cedere al Comune è pari a mq 6.750 destinate ad attrezzature pubbliche e mq 2.660 per strade.
 - 3) Ogni intervento sulla proprietà in oggetto ed ogni eventuale opera di urbanizzazione di competenza dei Proprietaria dovrà essere oggetto di preventivo provvedimento da rilasciarsi in base a progetto che dovrà essere redatto nei modi e nei termini stabiliti dalle vigenti leggi urbanistiche. Il termine entro cui potranno essere rilasciati i permessi di costruire relativi alle opere previste nel presente piano, è fissato in **anni 10 (dieci) dalla data di stipula della presente convenzione**.
 - 4) Al fine di poter procedere alla cessione delle aree da destinare ad attrezzature pubbliche, In data ----- con prot. ----- si è provveduto a depositare presso gli uffici del Comune di Caivano, la cui attestazione di deposito è stata rilasciata in data -----, il frazionamento della partt. n. 23 di proprietà della società Il Clanio, approvato dall'Agenzia del Territorio in

data ----- prot. -----.

Pertanto il PUA a seguito del frazionamento approvato è costituito dalle seguenti particelle:

Lotto A di Sup. fondiaria pari a mq 3.967 costituito dalla

Part ----- di mq 3.967

Lotto B di sup. fondiaria pari a mq 2.849 costituito dalla

Part. ----- di mq 2.849

Lotto C di sup. fondiaria pari a mq 2.872 costituito dalla

Part. ----- di mq 2.872

Aree da cedere al Comune di superficie pari a

part. ----- di mq 6.750 per attrezzature pubbliche

part. ----- di mq 2.660 per strade

PARTE SECONDA

- ARTICOLO 3 - INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DESTINATE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La proprietaria, in relazione al disposto del paragrafo 1° - 5° comma, dell'art. 8 della legge 6.8.1967 n. 765, nel rispetto delle prescrizioni previste dal Capo II del Titolo III dell'allegato alla Legge Regione Campania nr. 14/82, nonché del Capo V, artt. 32, 33, 34, 35 e 36 della Legge Regione Campania nr. 16 del 22 dicembre 2004, **si obbliga per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere senza corrispettivo monetario al Comune le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria** indicate nella tavola allegata sotto la **lettera "A"** ed evidenziata con colore verde, della superficie complessiva ed effettiva di **mq 2660** distinte nel Catasto Terreni del Comune di Caivano con **la particella -----** del foglio 23, giusto tipo frazionamento approvato in data il -----, Prot. n° -----.

- ARTICOLO 4 - INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DESTINATE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

La proprietaria, in relazione al disposto del paragrafo 1° - 5° comma, dell'art. 8 della legge 6.8.1967 n. 765, nel rispetto delle prescrizioni previste dal Capo II del Titolo III dell'allegato alla Legge Regione Campania nr.14/82, nonché del Capo V, artt. 32, 33, 34, 35 e 36 della Legge Regione Campania nr.16 del 22.12.2004, **si obbliga per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere senza corrispettivo monetario al Comune le aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria** (servizi ed attrezzature pubbliche), indicate nella tavola allegata sotto la **lettera "A"** ed evidenziata sempre con colore rosso superficie complessiva ed effettiva di **mq 6.750** distinte nel Catasto Terreni del Comune di Caivano con **la particella -----** del foglio 23, giusto tipo frazionamento approvato in data il -----, Prot. n° -----.

La loro cessione avverrà con le modalità stabilite dal successivo art. 11.

- ART. 5 . ONERI DI URBANIZZAZIONE - ESECUZIONE DIRETTA OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA -

La proprietaria, in relazione al disposto del paragrafo 2° - 5° comma, dell'art. 8 della legge 6.8.1967 n. 765, si obbliga per se e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo, a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria, nonché le opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi:

- a. RETE VIARIA
- b. RETE FOGNARIA
- c. RETE IDRICA
- d. RETE PUBBLICA DISTRIBUZIONE GAS
- e. RETE ELETTRICA

- f. PUBBLICA ILLUMINAZIONE
- g. RETE TELECOM

entro i termini di cui al successivo art.11 tutte le opere dovranno essere conformi, per dimensioni e caratteristiche, a quanto previsto dai progetti esecutivi delle opere di infrastrutture primarie che dovranno essere predisposti dalla Proprietaria ed approvati da parte dell'Amministrazione Comunale e che successivamente deve accettarne esplicitamente la loro realizzazione, con particolare riferimento alle portate degli scarichi fognari, ai calcoli delle portate della rete di adduzione idrica, della rete di adduzione del Gas Metano, dei calcoli elettrici ed illuminotecnici della Pubblica illuminazione.

L'importo complessivo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria risulta pertanto di **euro 409.178,81**

I Lottizzanti ed il Comune danno atto che l'importo di **409.178,81** è quello risultante dal computo metrico estimativo allegato al Progetto di Piano di Lottizzazione, e che tale importo è fisso, invariabile e non suscettibile di adeguamento e maggiorazione dovuta all'adeguamento dei prezzi da parte dei Lottizzanti. I Lottizzanti ed il Comune danno atto, inoltre, che il suddetto importo è superiore all'importo che sarebbe dovuto per oneri di urbanizzazione così come stabilito dalle tabelle parametriche comunali vigenti ed in conformità all'art.16 del D.P.R. 380/01 soddisfacendo pertanto, con la realizzazione delle opere, quanto richiesto per oneri di urbanizzazione.

La Proprietaria ed il Comune danno atto, inoltre, che il suddetto importo è superiore all'importo da versare per oneri di urbanizzazione così come stabilito dalle tabelle parametriche comunali vigenti ed in conformità all'art.16 del D.P.R.380/01 soddisfacendo pertanto, con la realizzazione delle opere, quanto richiesto per oneri di urbanizzazione. **Anche ai fini fiscali si precisa che non vengono pagate somme di denaro in relazione agli oneri di urbanizzazione in quanto l'obbligo di versare gli stessi sarà soddisfatto mediante la realizzazione delle opere di urbanizzazione (valore che, tra l'altro, supera l'importo dovuto a titolo di oneri).**

La proprietaria riconosce per se e per gli aventi diritto qualsiasi titolo, che le opere di urbanizzazione primaria previste al presente articolo, non rappresentano la totalità di quelle individuate dalla Legge del 29 settembre 1964 n° 847 e successive modificazioni e integrazioni e che pertanto, nel caso durante l'esecuzione delle stesse si rendessero necessarie ulteriori opere per il completamento funzionale di quelle previste, rilevate in sede tecnica dal Comune ovvero da altri Enti erogatori di pubblici servizi, queste ultime dovranno essere assunte, per la loro stessa natura, a carico della stessa Proprietaria.

Per il collaudo delle predette opere di urbanizzazione il Collaudatore verrà nominato dal Comune mentre le spese per le procedure di collaudo compreso i compensi professionali saranno a carico della proprietaria.

(oppure) (Da utilizzare solo in caso di esecuzione diretta di opere di importo inferiore a quello dovuto per oneri)

- art. 5 bis- - ESECUZIONE DIRETTA OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA -

La società proprietaria, in relazione al disposto del paragrafo 2° - 5° comma, dell'art. 8 della legge 6.8.1967 n. 765, si obbliga per loro e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo, a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria: - RETE VIARIA - RETE FOGNARIA - RETE IDRICA - RETE PUBBLICA DISTRIBUZIONE GAS - RETE ELETTRICA - PUBBLICA ILLUMINAZIONE - RETE TELECOM I Lottizzanti si obbligano, per loro e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo, ad eseguire o a far eseguire le opere di urbanizzazione primaria previste dal presente articolo entro i termini di cui al successivo art. 11 e con condizioni e prescrizioni previste dal D.Lgs n. 152/08 . Tutte le opere dovranno essere conformi, per dimensioni e caratteristiche, a quanto previsto dai progetti esecutivi delle opere di infrastrutture primarie che i medesimi Lottizzanti dovranno a proprie cura e spese elaborare, sottoporre all'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale e successivamente accettarne esplicitamente la loro realizzazione, con particolare riferimento alle portate degli spechi fognari, ai calcoli delle portate della rete di adduzione idrica, della rete di adduzione del Gas Metano, dei calcoli elettrici ed illuminotecnici della Pubblica illuminazione. Considerato che l'importo presunto delle opere di urbanizzazione primaria di competenza del Piano di lottizzazione ammonta a €._____ e che tale importo non soddisfa quanto richiesto per oneri di urbanizzazione primaria, il Lottizzanti si obbligano per loro e gli aventi diritto a qualsiasi titolo, a versare al Comune la rimanente somma di €. (2) così ottenuta: importo dovuto per oneri: mc. _____ x €. _____ /mc. = €. mq. x €. _____ /mq. = €._____ (importi pari all'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria deliberati dal Consiglio Comunale, ai sensi degli artt. 5 e 10 della legge 28.1.1977 n° 10 ed in vigore al momento della presentazione del Piano di lottizzazione). a dedurre l'importo delle opere da realizzare di competenza del Piano di lottizzazione = €. (1) Rimane da versare = €. _____ (2) Tale importo di €. _____ (2) sarà versato al Comune contestualmente alla stipulazione in atto pubblico della presente convenzione. Dette somme sono da considerarsi calcolate in via presunta al fine della produzione delle garanzie finanziarie, gli importi saranno comunque riquantificati in base alle tariffe in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire. I Lottizzanti riconoscono , per loro e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo, che le opere di urbanizzazione primaria previste al presente articolo, non rappresentano la totalità di quelle individuate dalla Legge 29.9.1964 n°847 e successive modificazioni ed integrazioni e che pertanto, nel caso durante l'esecuzione delle stesse si rendessero necessarie ulteriori opere per il completamento funzionale di quelle previste, rilevate in sede tecnica dal Comune

ovvero da altri Enti erogatori di pubblici servizi, queste ultime dovranno essere assunte, per la loro stessa natura, a carico degli stessi Lottizzanti. Per il collaudo delle predette opere di urbanizzazione il collaudatore verrà scelto dal Comune anche nel caso in cui le predette opere risultano realizzate dai lottizzanti e non a scomputo degli oneri concessori.

- ARTICOLO 6 . CONTRIBUTI ONERI CONCESSORI

Il PUA è approvato anche ai sensi del co 5 art. 26 della LR 16/2004 pertanto esso assume valore di rilascio di PdC delle opere edilizie previste. A seguito della sottoscrizione della presente convenzione la proprietaria dovrà provvedere alla corresponsione del contributo degli oneri concessori, con le modalità e garanzie stabilite dall'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e dal Comune, determinati dal competente ufficio comunale sulla base delle tabelle parametriche vigenti.

- ARTICOLO 7. CONTRIBUTO PER DESTINAZIONI DIVERSE DALLA RESIDENZIALE

In caso di eventuale richiesta di permesso di costruire relativo a destinazioni commerciali resta da versare al Comune, all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire, l'importo previsto dalla legge degli oneri di urbanizzazione dovuti così come deliberati dal Consiglio Comunale ai sensi degli artt. 5 e 10 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 ed in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire, da applicarsi sulla superficie lorda di calpestio richiesta. Le disposizioni del presente articolo si applicano ai Permessi di Costruire che saranno richieste nel periodo di validità del presente Piano di lottizzazione.

- ARTICOLO 8. DEPOSITO CAUZIONALE –

La proprietaria per se e per quanto di propria spettanza, in relazione al disposto del paragrafo 4, V comma, dell'art 28 della Legge nr. 1150/42, nonché nel rispetto delle prescrizioni previste dal Capo II - Tit. II dell'allegato alla Legge Regione Campania nr. 14/82, dichiara di aver incaricato la compagnia assicuratrice denominata "-----" di emettere idonea polizza fidejussoria a favore del Comune di Caivano (NA) corrispondente al 100% (cento per cento) del costo effettivo dei lavori da eseguire come risultante dal computo metrico estimativo allegato al Progetto di Piano di Lottizzazione. **Polizza, quest'ultima, in corso di emissione che la proprietaria s'impegnano entro 3 (tre) giorni da oggi a consegnare al Comune.**

Detta cauzione, costituita a garanzia degli impegni assunti e più precisamente per l'esatta e piena esecuzione dei lavori e delle opere oggetto del Piano di lottizzazione e della manutenzione delle opere e dei lavori medesimi, sarà automaticamente rinnovata sino a che il Comune, verificato l'adempimento di tutti gli obblighi convenzionali, non ne restituisca il titolo con la dichiarazione di liberazione.

L'importo di cui sopra, da ritenersi puramente indicativo, considerandosi comunque la proprietaria impegnata all'esecuzione delle relative quantità previste, viene individuato al solo fine di stabilire l'ammontare della garanzia prevista.

Per ogni inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, accertata su insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, la proprietaria autorizza il Comune di Caivano (NA), previa diffida di quest'ultimoad adempiere entro un congruo termine senza altra formalità alcuna, ad eseguire direttamente i lavori rivalendosi a tal fine sulla cauzione di cui al presente articolo, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune riterrà di dover fare. In tal caso la cauzione dovrà essere integrata nell'importo originario.

- ARTICOLO 9. MODALITÀ' PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA -

Per l'esecuzione delle opere di competenza della proprietaria e da questa direttamente eseguite, di cui all'art. 5 della presente convenzione, precedentemente al rilascio del primo Permesso di Costruire dovranno essere presentati a cura e spese della medesima e approvati dall'Amministrazione Comunale, i relativi progetti esecutivi in idonea scala e corredati di tutti i dettagli e di tutte le precisazioni necessarie ad una idonea valutazione a firma di Tecnici abilitati. La proprietaria, che per gli obblighi legati all'esecuzione di tutto quanto disposto dal presente articolo, assume in toto la figura di referente unico, si obbliga, per se e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo, a trasmettere al Comune, contestualmente alla comunicazione dell'inizio delle opere in argomento, copia della nomina del Direttore dei Lavori prescelto e dell'Impresa esecutrice dei lavori e del Collaudatore indicato dal Comune.

Il Comune, nomina un Collaudatore e sottopone a collaudo le opere di urbanizzazione primaria non prima di 60 (sessanta) giorni dalla ultimazione dei lavori e non oltre 180 (centottanta) giorni dalla medesima.

Le spese di collaudo sono a carico della Ditta proprietaria, che si impegna a provvedere, assumendo a proprio completo carico tutte le spese, per riparare le imperfezioni secondo le risultanze del collaudo entro il termine stabilito dal Comune. Scaduto tale termine ed in caso di persistente inadempienza della ditta lottizzante, il Sindaco provvede d'ufficio con spese a carico della proprietaria.

Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata della proprietaria ovvero a richiesta del Comune.

Entro mesi 6 (sei) il Comune deve effettuare il Collaudo delle opere infrastrutturali realizzate ed entro mesi 6 (sei) la proprietaria è obbligata ad effettuare tutte quelle opere che il Comune non ritiene essere effettuate a regola d'arte.

La Proprietaria si obbliga per se e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo, successivamente all'approvazione di tale certificato di collaudo da parte del Comune a cedere **senza corrispettivo monetario** al medesimo Comune, che a mezzo del suo intervenuto

rappresentante si impegna ad accettare ed acquisire le aree e le opere di urbanizzazione primaria su esse realizzate.

Fino all'approvazione del certificato di collaudo delle opere, e comunque non oltre dodici mesi dalla data di comunicazione dell'ultimazione dei lavori, sarà a totale carico della Proprietaria l'onere di manutenzione e perfetta conservazione delle opere di urbanizzazione. Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi in sostituzione della Proprietaria ed a spese dei medesimi rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando essi non vi abbiano provveduto tempestivamente ed il Comune li abbia messi in mora con un preavviso non inferiore in ogni caso a tre mesi.

Le spese e gli oneri relativi ai compensi spettanti per la direzione lavori e la redazione del certificato di collaudo sono a totale carico dei Proprietaria o dei loro aventi diritto a qualsiasi titolo che dichiarano espressamente di assumerseli.

-ART 10.- MODALITÀ' PER IL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE

Il PUA approvato ai sensi del com 5 dell'art. 26 della LR 16/2004 assume valore di PdC abilitante. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria potrà essere effettuata anche gradualmente in modo tale però da assicurare sempre gli allacciamenti ai pubblici servizi degli edifici oggetto di intervento.

I lavori relativi ai permessi di costruire dei singoli lotti devono procedere con la contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria che dovranno essere terminate prima dell'ultimazione dei singoli edifici. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione primaria devono avere inizio prima dell'inizio dei lavori degli edifici residenziali previsti all'interno del PUA, almeno per il tratto a servizio del singolo lotto d'intervento. La realizzazione delle predette opere di urbanizzazione primaria deve avvenire con regolarità e continuità contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse.

Il grado di avanzamento delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi, deve avvenire in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità degli edifici prima della utilizzazione degli stessi. Nessun edificio può essere usato e ritenuto agibile qualora sia carente di uno o più servizi pubblici garantiti dalle opere di urbanizzazione primaria e queste ultime devono essere collaudate.

Le predette condizioni devono essere riportate in qualsiasi titolo abilitativo.

- ARTICOLO 11. - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI DI CESSIONE DELLE AREE PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA -

La Proprietaria, si obbliga, per se e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo a cedere **senza corrispettivo monetario** al Comune di Caivano, che a mezzo del suo intervenuto rappresentante si impegna ad accettare e ad acquisire, l'area necessaria alla realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria necessaria alla realizzazione di attrezzature pubbliche e

di uso pubblico.

Le aree di cui sopra sono trasferite in proprietà al Comune, libere da ogni manufatto eventualmente ivi insistente la cui demolizione con relativo trasporto a rifiuto dei materiali di risulta è a carico della proprietaria, nonché da ogni peso e vincolo reale e obbligatorio e da ogni trascrizione e iscrizione comunque pregiudizievole, che non sia quella conseguente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste ed impianti di pubblica utilità esistenti, mediante atto pubblico, con spese notarili e tecniche, imposte e tasse conseguenti a tale atto a totale carico dei Lottizzanti o dei loro aventi diritto a qualsiasi titolo. I Proprietaria si impegnano, qualora ciò si rendesse necessario a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in fase di attuazione, alla rettifica dei confini e delle consistenze delle aree da cedere al Comune o da asservire ad uso pubblico; allo stesso fine assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche difrazionamenti e atti notarili di migliore identificazione catastale che dovranno essere comunque effettuate prima del rilascio del primo permesso di costruire.

La manutenzione e la custodia delle aree trasferite in proprietà al Comune, sono a carico della stessa proprietaria dalla data del collaudo delle opere relative e comunque a partire da non oltre un anno dalla comunicazione di ultimazione delle opere stesse. La manutenzione e custodia delle aree assoggettate a servitù di uso pubblico rimangono invece a carico della proprietaria con obbligo di manutenzione ordinaria, straordinaria e responsabilità civile verso terzi.

Gli adempimenti relativi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle opere necessarie per gli allacciamenti ai pubblici servizi, saranno assolti, ai sensi dell'art.28 - 5° comma - paragrafo 3 della Legge 17.8.1942 n° 150, integrata **entro il termine massimo di dieci anni dalla data di stipulazione in atto pubblico della presente convenzione.**

- ARTICOLO 12- CAPOSALDI DI RIFERIMENTO –

La Proprietaria si impegna a tracciare, a proprie cure e spese, le strade, le delimitazioni degli isolati, l'ubicazione dei servizi e quant'altro attiene al Piano stesso riferendosi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata in una planimetria d'insieme del Piano, con gli opportuni riferimenti, da allegarsi al certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

- ARTICOLO 13. ALIENAZIONE DELLE AREE LOTTIZZATE –

Qualora la Proprietaria procedano all'alienazione degli immobili oggetto del Piano, dovranno trasmettere agli acquirenti gli oneri di cui alla presente convenzione.

Nel caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, la Proprietaria rimane, solidalmente ai loro aventi diritto a qualsiasi titolo, responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi anche trasferiti agli acquirenti dei lotti, sino alla formalizzazione della sostituzione, con particolare riguardo al mantenimento della costituzione della garanzia iniziale.

- ARTICOLO 14. OBBLIGO DI RISPETTO DELLE NORME –

La Proprietaria ed i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, nell'esecuzione dei lavori relativi alle opere e agli impianti previsti, dovranno osservare le norme dettate dalla presente convenzione, nonché le condizioni e/o prescrizioni relativi ai progetti esecutivi delle opere infrastrutturali che hanno l'obbligo di realizzare a proprie cure e spese.

-art. 15- - STIPULAZIONE DELLA CONVENZIONE E SPESE –

La presente convenzione con i relativi allegati sarà registrata e trascritta a cura e spese dei lottizzanti o dei loro aventi diritto a qualsiasi titolo, con rinuncia ad eventuali diritti di ipoteca legale e con esonero del competente Conservatore dei registri immobiliari da qualsiasi responsabilità al riguardo e, comunque, prima del rilascio del primo permesso di costruire. Tutte le spese relative, inerenti e conseguenti, saranno a totale carico dei Lottizzanti che espressamente dichiarano di assumersene.

-ARTICOLO 16. ASSERVIMENTO URBANISTICO

La Proprietaria, riconosce per se e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo che le superfici e volumi realizzati in forza del presente Piano di lottizzazione sono asserviti alla superficie necessaria alla realizzazione del progetto urbanistico di cui alla presente convenzione, costituendosi, pertanto, sulla suddetta area e nella sua complessiva dimensione, anche in caso di successiva alienazione frazionata, "servitù non aedificandi" ai sensi delle disposizioni legislative vigenti nonché in relazione alle disposizioni dell'art. 1027 e seguenti del Codice Civile.

- ARTICOLO 17. TUTELA DALL' INQUINAMENTO -

La Proprietaria, all'atto della richiesta del Permesso di costruire, dovrà presentare idonea documentazione atta a dimostrare, in relazione alla destinazione d'uso di progetto, la conformità delle emissioni a quanto prescritto dalle leggi vigenti in materia contro l'inquinamento idrico, acustico, gassoso e da rifiuti solidi.

-ARTICOLO 18. ELEZIONE DOMICILIO -

Ai fini della presente convenzione, la proprietaria o i suoi aventi diritto a qualsiasi Titolo e l'Impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione, nonché delle opere necessarie per gli allacciamenti ai pubblici servizi previste, hanno l'obbligo di eleggere il proprio domicilio nel territorio comunale dove saranno legalmente inviate tutte le comunicazioni relative da parte del Comune.

Chiunque dovesse modificare successivamente l'indirizzo segnalato ha l'obbligo di darne immediata comunicazione scritta.

-art. 19- - DIRITTI DI SEGRETERIA –

Al momento della stipulazione in atto pubblico della presente convenzione, è dovuto da parte dei lottizzanti il diritto di segreteria ai sensi dell'art. 10, comma 10, del Decreto Legge 18.1.1993 n° 8, convertito con modificazioni, in Legge 19.3.1993 n° 68 nell'importo stabilito dall'apposita deliberazione e vigente in quel momento, nonché le spese per le occorrenti marche da bollo.

- ARTICOLO 20 . NORME GENERALI -

Per quanto non contenuto nella presente convenzione, si fa riferimento alle leggi e regolamenti nazionali e regionali, o comunali in vigore, ed in particolare alla Legge Urbanistica del 17.8.1942 n°1150 e successive modificazioni e integrazioni, alla Legge Regione Campania, n°16 del 22.12.2004, nonché agli obblighi negli stessi previsti in particolare per il contributo commisurato al costo di costruzione.

**PARTE TERZA: CESSIONE SENZA CORRISPETTIVO MONETARIO DI AREE AL COMUNE DI CAIVANO IN
ESECUZIONE DI CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE**

Articolo 21 - CESSIONE SENZA CORRISPETTIVO MONETARIO

Il Comune di **Caivano (NA)**,

ACCETTA LA CESSIONE SENZA CORRISPETTIVO MONETARIO,

in ottemperanza degli obblighi assunti nella convenzione di lottizzazione di cui alla parte prima, della piena proprietà delle aree di terreno in seguito descritte, tutte poste in Caivano (NA) e di proprietà della signora Giovanna Lizzi e precisamente:

Aree da cedere al Comune di superficie pari a mq 9410 costituito dalle seguenti particelle:

part. ----- di mq 6750
part. -----di mq 2.660
pari

Ciascuna cessione comprende ogni accessorio, accessione, pertinenza, servitù attiva e/o passiva nulla escluso ed eccettuato così come dette aree sono pervenute ai cedenti in virtù dei titoli di provenienza di cui in premessa e viene effettuata ai sensi degli articoli 3, 4,5 e 11 della su richiamata convenzione di lottizzazione; in particolare le parti danno atto che la manutenzione e la custodia delle opere di urbanizzazione cedono a carico del Comune dalla data di collaudo delle opere relative e comunque a partire da non oltre un anno dalla comunicazione di ultimazione delle opere stesse.

Articolo 22 - DICHIARAZIONI URBANISTICHE

i terreni oggetto del presente atto hanno tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Caivano (NA) in data ----- protocollo n. ----- che, per **estratto** autentico per Notaio ----- in data -----, Repertorio numero -----, si allega al presente atto sotto la lettera "**B**", per farne parte integrante e sostanziale;

- dalla data di rilascio di detto certificato fino ad oggi non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici concernenti tale terreno;
 - non è stata trascritta presso l' Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – alcuna Ordinanza Sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata;
- il detto terreno non è mai stato percorso dal fuoco;
 - i detti terreno ricadono in zona di cui all'allegato certificato.

Articolo 23 – GARANZIE

Ai sensi del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, consapevoli delle sanzioni penali di cui all'art. 76 dello stesso decreto per le ipotesi di mendacio, i proprietari dichiarano:

- che nessun privilegio grava sui cespiti alienati, in quanto le relative imposte sono state tutte regolarmente pagate;
- che oltre gli indicati eredi, non vi sono altri aventi diritto a quote di legittima o di riserva;
- che i testamenti richiamati sono validi e non impugnati;
- la legittimità formale e sostanziale dei titoli di provenienza;
- che sui cespiti in oggetto non gravano garanzie reali, vincoli derivanti da pignoramenti e da sequestri, privilegi, oneri e diritti reali o personali che ne diminuiscano il pieno godimento e la libera disponibilità;
- di essere in regola con il pagamento di qualunque tassa od imposta (diretta o indiretta) comunque afferenti i cespiti ceduti, impegnandosi a corrispondere quelle fino ad oggi dovute, anche se accertate od iscritte a ruolo in epoca successiva alla stipula di questo atto; in particolare garantisce che tutte le imposte dovute in relazione alle successioni in seguito indicate sono state integralmente versate, obbligandosi a corrispondere qualunque onere tributario fosse eventualmente richiesto dall'Ufficio competente per tali successioni, impegnandosi a mantenere indenne la parte acquirente da ogni onere o molestia.

ART. 24 TRASCRIZIONE E REGIME PATRIMONIALE

Le parti autorizzano il Dirigente della competente Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare a trascrivere il presente atto, con esonero da ogni responsabilità e con espressa rinuncia dall'iscrivere ipoteca legale.

Ai sensi della legge 19 Maggio 1975 numero 151 ed ai fini delle indicazioni richieste dall'Art. 2659 del C.C., le parti dichiarano:

Articolo 25 - PROVENIENZA

Gli intervenuti dichiarano di essere divenuti titolari dei cespiti di cui al punto delle premesse, in virtù di quanto sopra riportato.

Articolo 26 - SPESE E DISPOSIZIONI FINALI

Tutte le spese relative, inerenti e conseguenti, saranno a totale carico dei Proprietaria che espressamente di-chiarano di assumerselo.

Le parti, sotto la propria esclusiva responsabilità, dichiarano che il presente atto, conformemente alla circolare del- l'Agenzia delle Entrate n. 3E del 2008, è soggetto ad un unica imposta di registro in misura fissa ed è esente dalle imposte ipotecaria e catastale ai sensi dell'art. 32, comma secondo, D.p.R. 29 settembre 1973 n. 601, richiamato dall'art. 20, l. 28 gennaio 1977, n. 10 sia in ordine alla convenzione di lottizzazione, sia in ordine alla cessione senza corrispettivo monetario e realizzato in esecuzione degli obblighi della detta convenzione di aree al comune di Caivano sia in relazione alla ricomposizione fondiaria tra coproprietaria.

Agli effetti delle imposte dirette, i proprietaria, ciascuno per quanto di propria spettanza, **precisano che non vi sono plusvalenze**, stante la assenza di corrispettivi, poiché:

- la volumetria finale spettante a ciascun lottizzante è quantitativamente pari a quella espressa dai terreni originariamente posseduti da ciascuno di loro;
- le cessioni di cui sopra sono state effettuate per riequilibrare la distribuzione della volumetria su ciascun lotto, essendo alcuni proprietaria maggiormente incisi rispetto ad altri dalle aree (destinate a standard) da cedere senza corrispettivo monetario al Comune.