



COMUNE DI CAIVANO

PROVINCIA DI NAPOLI

STUDIO DI INGEGNERIA E ARCHITETTURA

VIA FERDINANDO I N.11, CAIVANO (NA) - TEL/FAX 081-8348097

OGGETTO:

Progetto di Lottizzazione Convenzionata PUA del
comparto D3.2 scheda n.32 del PRG

COMMITTENTI:

AFRE s.r.l.

UBICAZIONE:

S.S. 87
f. 15 p.lla 192

ELABORATI:



convenzione tipo

N° TAV.

17 di 17

REV. 3: MARZO 2023

AFRE S.R.L.
L'Amministratore

IL TECNICO



TIMBRO E FIRMA

PARTE RISERVATA ALL'UFFICIO:

PRATICA UTC N. /

Prot .Gen N. del

COMUNE DI CAIVANO
(Città Metropolitana di Napoli)

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

denominato

“Piano di lottizzazione (PUA) del Comparto D.3.2

Scheda 32 del PRG.”

Articolo 28, legge 17 agosto 1942, n. 1150

Articoli 26 e 27 legge Regionale 22 dicembre 2004, n.16

Articolo 46 delle NTA di PRG

CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO ATTUATIVO

L'anno duemilaventitre, addì _____ del mese di _____, avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, segretario generale del Comune di Caivano, competente ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 si sono costituiti:

- La società AFRE s.r.l con sede in Caivano alla Strada Sannitica Nord n. 3 Residenza Liria p.iva n. 03678181219, nel seguito del presente atto denominato semplicemente «proponente», da una parte;

- il sig. _____, nato a _____ il _____ in qualità di responsabile del _____ pro tempore del Comune di Caivano, 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 del _____ n. _____ in data _____, ai sensi dell'articolo 50, comma 10, del citato decreto legislativo n. 267 del 2000, nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune», dall'altra parte.

PREMESSO

- a) che il sopraindicato intervenuto proprietario proponente dichiara di avere la piena disponibilità dell'immobile interessato e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- b) che l'immobile di cui alla presente convenzione ha una superficie totale territoriale di 8.005 mq; nel vigente Piano Regolatore generale, approvato con decreto sindacale n.14005 del 20.09.2005 e pubblicato sul n.50 del BURC del 03.10.2005, il suddetto immobile è classificato per una porzione pari a a 7.792 mq come zona omogenea «D3- artigianali e/o commerciali di nuovo impianto» mentre la rimanente parte di 213 mq ricade nell'ampliamento di via Turati;
- c) che lo strumento urbanistico di cui alla precedente lettera b), 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 «*Piano di Lottizzazione (PUA) D.3.2* »;
- d) che quanto dichiarato alle precedenti lettere b) e c), 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;
- e) che 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;

VISTI

- f) la domanda di adozione e approvazione del piano attuativo, con i relativi allegati, assunta al assunto al prot. gen. al n.18558 del 09.07.2020, al prot. dell'Ufficio Urbanistica al n.417 del 20.07.2020, UTC n.188/2020;
- g) la deliberazione del Commissario ad acta con i poteri della Giunta Comunale n. _____ in data _____, esecutiva, con la quale veniva adottato il piano attuativo;
- h) l'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del piano attuativo, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;
- i) la deliberazione del Commissario ad Acta con i poteri del Consiglio comunale n. _____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano attuativo;

- l) la nota prot. _____ in data _____ con la quale il Comune ha comunicato ai proponenti l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del piano attuativo, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;
- m) l'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, la legge Regionale n.16 del 22.12.2004 e il Regolamento per il Governo del Territorio n.5/2011.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. I proponenti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante in solido fino al loro completo assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.
2. E' esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente del Comune, tolleranza o silenzio di quest'ultimo.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. I proponenti sono obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai proponenti con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo, sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3.
3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai proponenti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di ricevimento, da parte dei proponenti, della comunicazione di cui alla lettera l) delle premesse, con gli estremi dell'avvenuta approvazione definitiva del piano attuativo, intesa come esecutività della relativa deliberazione, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione.
2. Nel calcolo dei termini non sono computati i ritardi imputabili al Comune nella predisposizione della documentazione necessaria alla stipula della convenzione o per mettere a disposizione la propria organizzazione interna, compreso il soggetto competente alla firma.
4. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di 36 (trentasei) mesi dalla comunicazione di inizio lavori/inizio dei
5. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4 devono essere iniziate dopo l'approvazione definitiva del PUA e dei P.d.C. che autorizzano i fabbricati. La realizzazione delle predette opere di urbanizzazione primaria deve avvenire con regolarità e continuità contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse.
6. Il grado di avanzamento delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4 e delle opere

di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 6, deve avvenire in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità degli edifici prima della utilizzazione di questi. L'edificio non può essere usato o ritenuto agibile qualora sia carente di uno o più d'uno dei servizi pubblici garantiti dalle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo.

7. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 1 (uno) anno. Entro lo stesso termine i proponenti devono aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato le denunce di inizio attività per la completa edificazione degli interventi previsti dal piano attuativo.
8. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature e servizi pubblici, in forma gratuita a favore del Comune, avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente convenzione, come previsto all'articolo 21. La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dai proponenti è pertanto attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune, essendo le opere realizzate direttamente su aree già di proprietà di quest'ultimo.
9. Gli stessi termini e le stesse condizioni di cui al comma 8 si applicano alle aree ad uso pubblico, di cui alla Legge Regione Campania n.7/2020, per le quali non è prevista la cessione al Comune bensì l'assoggettamento alla servitù permanente all'uso pubblico, come previsto dall'art.21.

ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. I proponenti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di piano attuativo, che saranno meglio precisate nel progetto di cui all'articolo 10, comma 2, e di seguito descritte:
 - A.2. percorsi stradali, pedonali e marciapiedi;
 - B.1. spazi di sosta e di parcheggio;
 - H. spazi di verde.
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;
 - c) impianto automatico temporizzato e comandato a distanza, per l'irrigazione delle aiuole, degli spartitraffico e delle altre aree verdi o comunque piantumate;
 - d) allacciamento autonomo con punto di consegna per la pubblica illuminazione in modo da rendere possibile l'erogazione del servizio a soggetti diversi.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Lo strumento urbanistico generale non prevede nel comparto la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.

ART. 6 - OPERE DI ALLACCIAMENTO DELLA ZONA AI PUBBLICI SERVIZI

1. Il piano dei servizi e alcun altro strumento di pianificazione o programmazione del Comune non prevedono la realizzazione, il potenziamento o l'estensione di servizi pubblici a rete, comprese opere di viabilità, diversi da quelle di cui all'articolo 4, funzionali all'allacciamento del comparto ai pubblici servizi. Le reti dei pubblici servizi, come comprovato da apposta relazione tecnica approvata unitamente al piano attuativo convenzionato, non necessitano di estensioni, ampliamenti o potenziamenti funzionali all'allacciamento del comparto.

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4, comma 1, lettere A2, B1 e H, sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti proponenti il PUA, i quali ne curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo tecnico e funzionale.
2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria. Le opere di cui al comma 1, prevedono che sia eseguito il collaudo tecnico o specifica certificazione a cura degli stessi soggetti proponenti.

ART. 8 - OPERE DA ESEGUIRE QUALI OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI

1. Non sono previste opere da eseguire quali obbligazioni convenzionali aggiuntive a carico dei proponenti diverse o ulteriori rispetto a quanto previsto agli articoli 4, 5, 6 e 7.

ART. 9 - OPERE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive dei proponenti a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:
 - b) passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
 - c) posti macchina interni al lotto ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
 - d) verde privato in genere, interno al lotto ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;
 - e) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
 - f) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.
2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

ART. 10 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE

1. Con la stipula della presente convenzione i proponenti e il Comune danno espressamente atto della congruità, completezza e adeguatezza del progetto preliminare delle opere di cui agli articoli 4, 5, 6 e 8, integrante il piano attuativo e approvato unitamente a questo, con particolare riguardo al computo metrico estimativo delle stesse opere.
2. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite in conformità ad un progetto a livello esecutivo, redatto da un progettista abilitato individuato dagli stessi proponenti e a spese di questi ultimi.

ART. 11 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite direttamente dai proponenti, a propria cura e spese, in conformità ai progetti di cui all'articolo 10, comma 2. Prima dell'inizio dei lavori i proponenti devono trasmettere al Comune, copia di tutti gli elaborati del piano attuativo, ivi compresa copia della presente convenzione, corredata da una relazione che dimostri, in via comparativa, il costo delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire a scomputo degli oneri di urbanizzazione, così come determinato ai sensi dell'articolo 10, comma 1, calcolato, e gli oneri di urbanizzazione, calcolati sull'intera potenzialità edificatoria del comparto in base alle disposizioni e alle tariffe vigenti alla data dell'inizio dei lavori.
2. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione primaria devono essere comunicati al Comune in sede di richiesta del titolo abilitativo alla loro esecuzione o di presentazione della denuncia di inizio attività.
3. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione primaria devono essere in possesso dei requisiti di

cui al Decreto Legislativo n.50 del 2016.

4. La direzione dei lavori è affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dai proponenti, comunicati al Comune con le modalità previste dal D.P.R. n. 380 del 2001. L'onere per la direzione dei lavori è direttamente a carico dei proponenti.

ART. 12 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Non sono previste opere di urbanizzazione secondaria a carico dei proponenti.

ART. 13 - ESECUZIONE DELLE OPERE OGGETTO DI OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI

1. Non sono previste opere da eseguire quali obbligazioni convenzionali addizionali a carico dei proponenti.

ART. 14 - DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

1. Ai sensi del vigente strumento urbanistico generale le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano attuativo, sono così quantificate:

PARAMETRI URBANISTICI RELATIVI AL PUA

- COMPARTO D.3.2 -

PARAMETRI URBANISTICI D.3.2	DI PROGETTO
Superficie totale zona	mq 7.792,00 A

edificabilità:

Sup. utile	mq 2.265,00 B	38 % di (A-C)
------------	---------------	----------------

Superficie per attrezzature e servizi da cedere al Comune di cui:	mq 1.842,00 C
---	---------------

strade, piazze e parcheggi	mq 1.842,00
----------------------------	-------------

2. In relazione all'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del piano attuativo, all'interno di quest'ultimo sono reperite direttamente aree per attrezzature e servizi pubblici ai sensi del comma 1, per una superficie netta di 1.842 mq così distinte :

Strada di lottizzazione _____mq 1.715,00;

Rotatoria_____mq 127,00

ART. 15 - MONETIZZAZIONE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI NON CEDUTE

1. Visto l'articolo 14 della presente convenzione, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano attuativo sono reperite direttamente nella misura di 1.842 mq. Tale misura è superiore a quella prevista dallo strumento urbanistico generale per cui non vi è alcuna monetizzazione o altra forma di conguaglio.

ART. 16 - OBBLIGHI PARTICOLARI

1. I proponenti si impegnano a rimborsare al Comune, a semplice richiesta di quest'ultimo, le spese sostenute per la pubblicità legale del piano attuativo.

ART. 17 - IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dai proponenti, comprensive degli oneri accessori, ammonta a euro 216.208,40 (duecentosedicimiladuecentotto//quaranta), per la strada di Lottizzazione ed € 51,294,90 per la rotatoria come risulta dal quadro economico integrante il progetto di cui all'articolo 10, comma 1, e approvato unitamente al piano attuativo, comprensivo dei costi di costruzione da computo metrico estimativo (separatamente per i lavori e per gli oneri per l'attuazione dei piani di sicurezza di cui all'articolo 100 del decreto legislativo n. 81 del 2008), I.V.A., spese tecniche per direzione lavori e collaudo, nonché ogni altra obbligazione avente contenuto economico patrimoniale.
2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i proponenti prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 1, mediante garanzia fideiussoria bancaria / polizza assicurativa n. _____ in data _____ emessa da _____ per 267.503,30 euro con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto al comma 7.
3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei proponenti, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione ai sensi dell'articolo 21, comma 4 oppure comma 6.
4. La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta dei proponenti, quando essi abbiano assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'articolo 7 ovvero una o più d'una delle obbligazioni particolari di cui all'articolo 16 e tale circostanza sia adeguatamente provata mediante l'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati.
5. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i proponenti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.
6. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, connesse all'attuazione della convenzione, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti alla stessa che arrecano pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum.
7. La garanzia si estingue per il 90 % (novanta per cento) del suo importo all'approvazione del collaudo favorevole, ancorché tacito, ai sensi dell'articolo 20, comma 2; si estingue per la parte rimanente una volta ultimati tutti gli interventi edilizi sul lotto dei proponenti o loro aventi causa a qualsiasi titolo, e comunque trascorsi 1 (uno) anno dal predetto collaudo favorevole, ai sensi dell'articolo 20, comma 4. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni patiti o emergenti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei proponenti di cui all'articolo 22, comma 1.
8. L'importo di cui al comma 1, lettera a), deve essere adeguatamente documentato prima del collaudo; la documentazione dovrà avere carattere probatorio ed essere fiscalmente verificabile, mediante fatturazione e tracciabilità bancaria dei pagamenti, nonché mediante esibizione dei documenti attestanti la regolarità contributiva dei lavoratori impiegati nella realizzazione delle opere. Qualora sia documentato un costo inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 18, comma 3,

sarà limitato al costo documentato e non a quello preventivato o garantito di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo. Qualora tale costo documentato sia inferiore a quello determinato con deliberazione comunale, entro la data del collaudo dovranno essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione afferenti le edificazioni già autorizzate o comunque assentite.

ART. 18 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i proponenti possono presentare le domande per ottenere i permessi di costruire o le denunce di inizio attività per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano attuativo, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.
2. L'efficacia dei permessi di costruire o delle denunce di inizi attività, in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del D.P.R. n. 380 del 2001, con le modalità previste dalla normativa comunale.
3. Per le costruzioni comunque assentite prima del collaudo di cui all'articolo 20 la quantificazione o l'esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione, è sempre effettuata con la condizione "salvo conguaglio" essendo subordinata all'accertamento della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione eseguite a scomputo nonché all'accertamento del costo documentato effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'articolo 17, comma 8.

ART. 19 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. Qualora su parte dell'area inclusa nel piano attuativo siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente a quel momento, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo atto di assenso o di presentazione della denuncia di inizio attività sono reperite le aree per attrezzature e servizi pubblici nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quanto precedentemente previsto per il dimensionamento del piano attuativo.

ART. 20 - COLLAUDO DEL PIANO ATTUATIVO

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altra obbligazione convenzionale, i proponenti presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura e a spese dei proponenti che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi.
2. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui al comma 6 del presente articolo e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali o delle certificazioni di cui all'articolo 7, comma 2. In difetto il Comune, previa diffida ai proponenti, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante.
4. Il collaudo di cui al presente articolo può essere assorbito e unificato con il collaudo delle opere di cui al decreto legislativo n. 50/2016, relativo all'esecuzione dei contratti di cui all'articolo 11 della presente convenzione, a condizione che siano prese in considerazione e siano verificate tutte le obbligazioni convenzionali.

ART. 21 - CESSIONI E ASSERVIMENTI GRATUITI DI AREE AL COMUNE

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature e servizi pubblici di cui agli articoli 4, 5 e 8, sono cedute in forma gratuita al Comune direttamente sin d'ora con la firma della convenzione.

2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella planimetria allegata alla presente convenzione, per farne parte integrante e sostanziale, come segue:
 - a) cedute gratuitamente al Comune per l'urbanizzazione primaria, con il colore giallo, per 1.842 mq. di cui mq 1715 per la strada di lottizzazione e mq 127,00 per la rotatoria
 - b) asservite gratuitamente all'uso pubblico con il colore rosso per 60,00 mq.
3. Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.
4. La cessione delle aree è fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il piano attuativo e con la convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che i proponenti possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.
6. I proponenti, con la firma della convenzione, conferiscono procura irrevocabile al rappresentante del Comune competente alla firma della stessa convenzione, a sottoscrivere anche per loro il successivo atto di identificazione catastale una volta intervenuta l'approvazione del frazionamento.

ART. 22 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune resta a carico dei proponenti fino all'approvazione del collaudo finale.

ART. 23 - CONTROVERSIE

1. La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per la regione Campania, sede di Napoli.
2. La risoluzione delle controversie di natura contrattuale, che dovessero eventualmente sorgere tra l'impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione nell'esecuzione del contratto ai sensi dell'articolo 11 e dell'articolo 12, è disciplinata dal relativo capitolato speciale d'appalto.
3. In deroga a quanto previsto al comma 1, qualora la controversia attenga a diritti soggettivi, la competenza è devoluta ad un collegio arbitrale, ai sensi dell'articolo 12 del decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104.

ART. 24 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di piano attuativo è composto da:
 - TAV. 1 – Relazione tecnica illustrativa
 - TAV. 2 – Stralci planimetrici
 - TAV. 3 - Scheda comparto D 3.2 e norme tecniche
 - TAV. 4 – Rilievo topografico e fotografico
 - TAV. 5 – Zonizzazione con parametri urbanistici
 - TAV. 6 – Planimetria con l'inserimento del fabbricato sui lotti con indicazione delle distanze e planovolumetrico
 - TAV. 7 – Tipologie edilizie e individuazione dei parcheggi
 - TAV. 8 – Rete viaria e parcheggi
 - TAV. 9 – Rete pubblica illuminazione
 - TAV. 10 – Rete Fognaria
 - TAV. 11 – Rete Elettrica

- TAV. 12 – Rete Telefonica
 - TAV. 13 - Rete Idrica
 - TAV. 14 – Rete gas
 - TAV. 15 – Piante prospetti e sezioni delle tipologie edilizie
 - TAV. 16 – Computo metrico estimativo
 - TAV. 17 – Schema di convenzione
 - Relazione geologica
2. Il progetto di piano attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i proponenti, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.
3. Per tutta la durata della convenzione i proponenti si obbligano a fornire gratuitamente al Comune, anche su richiesta di terzi interessati o controinteressati, un numero di _____ copie degli elaborati di cui al comma 1, oltre a quelle già depositate in Comune o da depositare ai fini istituzionali.

ART. 25 - SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei proponenti.

ART. 26- - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. I proponenti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. I proponenti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore Generale; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 (*Non è da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti delle limitazioni del diritto alla detrazione, la cessione nei confronti dei comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni urbanistiche*) per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

I Proponenti

per il Comune

AI COMUNE DI CAIVANO

Ufficio Urbanistica

Ufficio Lavori Pubblici

OGGETTO: Progetto esecutivo rotatoria a raso nell'ambito del PUA del Comparto D3.2 di cui alla scheda 32 del PRG

La sottoscritta Piccolo Anna nata a Caivano il 12/02/62 quale legale rappresentante della società A.FRE srl , con sede in Caivano alla Strada Sannitica Nord n.3 Residenza Liria, P. iva 03678181219 in riferimento al Verbale di Deliberazione della G.M. n. 19 del 02/02/2023

Vi trasmette il progetto esecutivo della rotatoria in oggetto costituito dai seguenti elaborati:

- Tav.1 Relazione Tecnica;
- Tav. 2 Elaborato grafico;
- Tav. 3 Computo Metrico Estimativo;

Distinti Saluti

AFRE S.R.L.
STRADA SANITICA NORD 3
89023 CAIVANO (NA)
P. IVA 03678181219

E

COMUNE DI CAIVANO
PROTOCOLLO

Protocollo N.0017508/2023 del 31/05/2023



COMUNE DI CAIVANO

PROVINCIA DI NAPOLI

STUDIO DI INGEGNERIA E ARCHITETTURA

VIA FERDINANDO I N.11, CAIVANO (NA) - TEL/FAX 081-8348097

OGGETTO:

Progetto esecutivo della rotatoria stradale - S.S. 87
Sannitica Nord Km 13,700 - in corrispondenza del
Comparto D.3.2.

COMMITTENTI:

AFRE s.r.l.

UBICAZIONE:

S.S. 87 Sannitica Nord
Km 13,700

ELABORATI:

☐ relazione tecnica

N° TAV.

1	di 3
	SCALA

AFRE S.R.L.
STRADA SANNITICA NORD 3
80023 CAIVANO (NA)
P. IVA 08678181219



PARTE RISERVATA ALL'UFFICIO:

PRATICA UTC N. /

Prot .Gen N. del

RELAZIONE TECNICA

Premesso:

- **che con Verbale di Deliberazione del Commissario ad ACTA (dott.ssa Mariateresa Catalano) con i poteri di Giunta Comunale n.103 del 17/05/2023** è stato adottato il piano di lottizzazione del comparto D3.2 presentato dalla società A.FRE. srl ;
- che il suddetto Piano di lottizzazione al fine di risolvere le possibili interferenze dei flussi di traffico strada SS.87 ha previsto la realizzazione di una rotatoria per l'intersezione della strada Caserta- Napoli con gli accessi alla nuova struttura commerciale nonché all'accesso al nuovo distributore di benzina, autorizzato con P.d.c. n. 225/20 del 18/07/2022, di proprietà ITE di Laezza Josafat
- **che con verbale di Conferenza dei Servizi prot. n. 31310/2022 del 03/10/2022**, con la partecipazione dei rappresentanti della Società A.FRE. srl, rappresentanti della Società ITE di Laezza Josafat, con il comandante dei VV.UU. e con il dirigente protempore del settore Lavori Pubblici dott. Vincenzo Zampella **è stato autorizzato la rotatoria a condizione che:**
 - la rotatoria venga realizzata a raso e le corsie vengono separate da una linea continua
 - venisse realizzato a cura della soc. ITE di Laezza Josafat una corsia di immissione nel distributore (Preselezione) attraverso il restringimento del marciapiede in modo che eviti intralcio alle corsie verso Napoli;
- **che con Verbale di deliberazione di GIUNTA MUNICIPALE n.19 del 02/02/2023** si deliberava di approvare la realizzazione della rotatoria, previa valutazione della fattibilità della stessa da parte di un tecnico esterno esperto di viabilità dopo l'approvazione del PUA del Comparto D3.2

Tanto premesso è stato progettata la nuova rotatoria per l'intersezione della strada Caserta-Napoli (Strada Sannitica nord) con le condizioni della conferenza di servizio e il D.M. del 19/04/2006 – “Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali” -.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

La rotatoria di progetto ha la funzione di migliorare la circolazione dei veicoli all'intersezione tra l'accesso al nuovo insediamento commerciale (lottizzazione comparto D3.2), il nuovo distributore di benzina e la strada Sannitica nord, rendendo tale intersezione più sicura e più fluida.

Con l'inserimento di tale rotatoria si ha quindi una diminuzione dei punti di conflitto e una moderazione della velocità dei veicoli.

La rotatoria in progetto è composta da quattro rami, ha un diametro esterno di 22,00 m e un'isola centrale di diametro 8,00 m, completamente sormontabile.

I quattro rami sono tutti ad una singola corsia di marcia, con isole centrali.

La rotatoria prevista in progetto ha le seguenti dimensioni planimetriche:

- forma circolare con diametro esterno della corona giratoria di 22,00 mt;
- larghezza utile della corona giratoria di 7,00 mt;
- isola centrale di diametro di mt 8,00, interamente valicabile in segnaletica;
- larghezza corsie d'ingresso di 3,50-4,00 mt, larghezza corsie di uscita di 3,50-4,00 mt. con idonea segnaletica orizzontale e verticale di sicurezza.

La corretta progettazione della rotatoria ha consentito la verifica dei raggi di deflessione delle traiettorie in attraversamento, dei raggi in entrata ed in uscita e dei raggi interni dell'isola centrale necessari per agevolare l'iscrizione degli autobus e dei veicoli pesanti previsti.

L'isola centrale, di diametro 8,00 metri, in considerazione che dovrà essere a raso al fine di essere completamente valicabile, sarà realizzata a 3 cm sopra il livello della corona giratoria e con una lieve pendenza del 3 % verso il suo centro. Essa sarà pavimentata con cubetti di porfido, al fine di meglio evidenziarla dalla corona circolare. La corsia di preselezione per l'immissione nella distribuzione di benzina sarà realizzata previo la riduzione della larghezza dell'attuale marciapiede esistente da mt 4,40 a mt 1,50.

Sovrastrutture stradali

Strade

- Fondazione stradale costituita da un strato di pietrisco di spessore 40 cm;
- Pavimentazione composta, da uno strato di collegamento (binder) in conglomerato bituminoso di spessore 10 cm e dal tappeto d'usura di spessore 5 cm.

Isola Centrale

- Fondazione stradale costituita da un strato di pietrisco di spessore 40 cm;
- Pavimentazione composta da una soletta in c.a di spessore 10 cm e cubetti di porfido.

I raccordi con le pavimentazioni esistenti, presso i limiti degli interventi, verranno eseguiti mediante fresatura delle stesse per gli spessori necessari e successivo riporto di conglomerato bituminoso in uno o più strati.

Isola divisionali

Le isole divisionali saranno realizzate con cordoni in conglomerato cementizio vibrato e pavimentate con cubetti di porfido su soletta in calcestruzzo.

Caivano 30/05/2023



Il tecnico

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "G. Massaro", written over the stamp.

Si allega:

Verbale di Deliberazione Commissario AD ACTA n. 103 del 17/05/2023;

Verbale Di Conferenza dei Servizi prot. N. 31310 del 03/10/2022;

Verbale di Deliberazione di G.C. n.19 del 02/02/2023



COMUNE DI CAIVANO

PROVINCIA DI NAPOLI

STUDIO DI INGEGNERIA E ARCHITETTURA

VIA FERDINANDO I N.11, CAIVANO (NA) - TEL/FAX 081-8348097

OGGETTO:

Progetto esecutivo della rotatoria stradale - S.S. 87
Sannitica Nord Km 13,700 - in corrispondenza del
Comparto D.3.2.

COMMITTENTI:

AFRE s.r.l.

UBICAZIONE:

S.S. 87 Sannitica Nord
Km 13,700

ELABORATI:

computo metrico estimativo

N° TAV.

3

di **3**

SCALA

AFRE S.R.L.
STRADA SANNITICA NORD, 3
80028 CAIVANO (NA)
P.IVA 03678181279

IL TECNICO



PARTE RISERVATA ALL'UFFICIO:

PRATICA UTC N. /

Prot .Gen N. del

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO							
	LAVORI A MISURA							
1 R.02.060.022 b.CAM	Demolizione di massi, massetto continuo in calcestruzzo o malta cementizia, di sottofondi, platee e simili, eseguito a mano c/o con l'ausilio di attrezzi meccanici, a qualsiasi alt Compresi l'accatastamento dei materiali di risulta fino ad una distanza di 50 m. Non armati di altezza da 10,1 a 20 cm marciapiede per rotonda marciapiede per realizzazione corsia di immissione		23,00 21,00	5,000 4,000	0,200 0,200	23,00 16,80		
	SOMMANO mq					39,80	20,55	817,89
2 E.01.010.010 a	Scavo a sezione aperta eseguito con mezzi meccanici Scavo a sezione aperta per sbancamento, eseguito con mezzi meccanici, anche in presenza di battente d'acqua fino a 20 cm sul fon ... el cantiere, compresi il rispetto di costruzioni preesistenti sotterranee. In rocce sciolte (con trovanti fino a 0,3 mc) Cassonetto stradale per rotonda corsia di immissione	1,57	11,50 21,00	11,500 4,000	0,500 0,500	103,82 42,00		
	SOMMANO mc					145,82	4,13	602,24
3 U.05.020.080 a	Strato di fondazione in misto granulare stabilizzato con legante naturale, compresi l'eventuale fornitura dei materiali di apporto o la vagliatura per raggiungere la idonea granulo ... la d'arte, misurato in opera dopo costipamento Strato di fondazione in misto granulare stabilizzato con legante naturale	1,57	11,50 21,00	11,500 4,000	0,400 0,400	83,05 33,60		
	SOMMANO mc					116,65	21,24	2'477,65
4 U.05.020.095 a	Conglomerato bituminoso per strato di collegamento (binder) costituito da miscela di aggregati e bitume, secondo le prescrizioni del CSd'A, confezionato a caldo in idonei impianti, ... magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte Conglomerato bituminoso per strato di collegamento (binder)	1,57 1,57	11,50 21,00	11,500 4,000	10,000 10,000	2'076,33 1'318,80		
	SOMMANO mq/cm					3'395,13	1,54	5'228,50
5 U.05.010.028 a	Fresatura di pavimentazioni stradali di conglomerato bituminoso, fino a completa pulitura della pavimentazione stessa con esclusione del trasporto del materiale di risulta al di fuori del cantiere. Spessori fino ai 3 cm, al m ² per ogni cm di spessore.		10,00	45,000		450,00		
	SOMMANO mq/cm					450,00	0,97	436,50
6 U.05.010.028 b	Fresatura di pavimentazioni stradali di conglomerato bituminoso, fino a completa pulitura della pavimentazione stessa con esclusione del trasporto del materiale di risulta al di fuori del cantiere. Per ogni cm di spessore in più		10,00	45,000	3,000	1'350,00		
	SOMMANO mq/cm					1'350,00	0,24	324,00
7 U.05.030.020 c	Cordoni per marciapiedi in conglomerato cementizio vibrocompresso, posti in opera, escluso lo scavo di fondazione, compresi il getto di fondazione in conglomerato di cemento, ed og ... dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte, misurato secondo l'asse del ciglio Cordone prefabbricato 10x12x25x100 cm							
	A RIPIORTARE							9'886,78

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO							9'886,78
	marciapiedi spartitraffico	2,00	25,00			25,00		
	rotatoria	3,14	24,00			48,00		
	rotatoria	3,14	8,00			25,12		
	corsia di immissione	3,14	8,00			25,12		
			21,00			21,00		
	SOMMANO mq					144,24	22,33	3'220,88
8 E.03.010.010 .b	Calcestruzzo non strutturale a prestazione garantita, in conformità alle norme tecniche vigenti. D max nominale dell'aggregato 30 mm, Classe di consistenza S4. Fornito e messo in o ... o necessario per dare l'opera compiuta a perfetta regola d'arte. Sono escluse le casseforme. Classe di resistenza C16/20							
	sottofondo marciapiedi		13,00	4,000	0,100	5,20		
	sottofondo marciapiedi		10,00	4,000	0,100	4,00		
	sottofondo marciapiedi		6,00	1,500	0,100	0,90		
	spartitraffico		20,00	0,200	0,100	0,40		
	rotonda	3,14	4,00	0,300	0,100	0,12		
			8,00	8,000	0,100	20,10		
	SOMMANO mc					30,72	112,39	3'452,62
9 E.22.010.010 .b	Pavimentazione in cubetti di pietra lavica e/o porfido, posta in opera su sottostante massetto di fondazione, da pagarsi a parte, compresi oneri per interruzioni intorno agli alber ... ale inutilizzabile e ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte							
	Dimensioni 6x6x8 cm							
	marciapiedi		13,00	4,000		52,00		
	marciapiedi		10,00	4,000		40,00		
	marciapiedi		6,00	1,500		9,00		
	SOMMANO mq					101,00	69,29	6'998,29
10 U.05.060.010 .d	Pavimentazione in cubetti di pietra lavica e/o porfido, posta in opera su sottostante massetto di fondazione, da pagarsi a parte, compresi oneri per interruzioni intorno agli alber ... isura, carico, trasporto e scarico a rifiuto, a qualsiasi distanza, del materiale inutilizzabile.							
	Dimensioni 10x10x12 cm							
	rotonda	3,14	4,00	4,000		50,24		
	SOMMANO mq					50,24	97,97	4'922,01
11 U.05.020.096 .a	Conglomerato bituminoso per strato di usura (tappetino), costituito da una miscela di pietrischetti e graniglie aventi perdita di peso alla prova Los Angeles (CRN BU n° 34) 20% con ... predisposizione per la stesa ed onere per dare il lavoro finito Conglomerato bituminoso per strato di usura (tappetino)							
	a detrarre rotonda	1,57	45,00	10,000	6,000	2'700,00		
	corsia di immissione		11,50	11,500	6,000	1'245,80		
			21,00	4,000	6,000	-50,24		
						504,00		
	Sommano positivi mq/cm					4'449,80		
	Sommano negativi mq/cm					-50,24		
	SOMMANO mq/cm					4'399,56	1,68	7'391,26
12 U.05.050.058 .c	Segnaletica orizzontale, di nuovo impianto costituita da strisce longitudinali o trasversali, eseguite mediante applicazione di vernice rifrangente premiscelata di colore bianca o ... opera, compresi ogni onere e magistero per dare l'opera eseguita a perfetta regola d'arte Per strisce di larghezza 20 cm							
		3,14	14,00			43,96		
			40,00			40,00		
	A RIPORTARE					83,96		35'871,84

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO					83,96		35'871.84
	SOMMANO m					83,96	1.80	151.13
13 U.05.050.062 .a	Segnaletica orizzontale, costituita da strisce di arresto, passi pedonali, zebraure eseguite mediante applicazione di vernice rifrangente premiscelata di colore bianca o gialla pe ... acciamento e per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte Per nuovo impianto, vernice in quantità pari a 1.3 kg/m ²	3,00	0,50	3,500		5,25		
	SOMMANO mq					5,25	4,25	22,31
	Parziale LAVORI A MISURA euro							36'045.28
	TOTALE euro							36'045.28
	Data, 31/05/2023							
	Il Tecnico							
								
	A RIPORTARE							