

# COMUNE DI QUARTO

Provincia di Napoli

## PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

L.R.16-04 - art.26-27

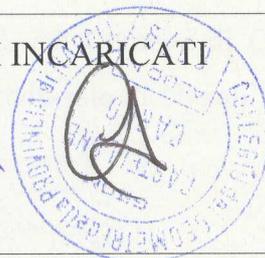
ZONA "Db"

COMUNE DI QUARTO  
Protocollo Generale  
N. 0017314 del 25/07/2012  
Titolario: 06.03 - Fascicolo:

RICHIEDENTE: DE ROSA Margherita	RIF.TI CATASTALI: Foglio 11 part.lle:1276-1295-1296 1411 e 1412	UBICAZIONE: Via Masullo
------------------------------------	--	----------------------------

TAVOLA	ELABORATO	SCALA
SC	SCHEMA DI CONVENZIONE	

IL RICHIEDENTE <i>De Rosa Margherita</i>	IL TECNICO INCARICATO <i>[Signature]</i>
---	---



## COMUNE DI QUARTO

Provincia di Napoli

### CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DI UN PIANO URBANISTICO IN ZONA "Db"

#### REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladodici il giorno \_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_, in Quarto (NA) presso gli uffici Comunali

#### AVANTI A ME

Dott. \_\_\_\_\_, Segretario Generale del Comune di Quarto, autorizzato a rogare nell'interesse del Comune gli atti in forma pubblica e amministrativa ai sensi dell'art. 97, comma 4, lettera c) del T.U.EE.LL. 18/08/2000 n. 267, domiciliato per la carica presso la sede comunale, senza assistenza dei testimoni, per espressa rinuncia fatta di comune accordo dalle parti, aventi i requisiti di legge,

#### SONO COMPARI

Da una parte:

- \_\_\_\_\_, Funzionario delegato domiciliato per la carica presso la Casa Comunale, in rappresentanza del Comune di Quarto, P.I. 01457180634, che nel contesto dell'Atto verrà chiamato per brevità anche "Comune"

Dall'altra parte:

- sig.ra DE ROSA Margherita, nata a NAPOLI il 25/03/1975 e residente in Quarto(NA) alla via Trefole n°80, C.F. DRSMGH75C65F839I proprietaria del suolo sito in Quarto alla via Masullo contraddistinto al foglio 11 del NCT del Comune di QUARTO particelle nn°1276-1295-1296-1411 e 1412 di estensione pari a 9.599 mq, che nel prosieguo dell'Atto verrà chiamata per brevità "Lottizzante".

#### PREMETTONO

- Che il Lottizzante è proprietario dei terreni ubicati nel Comune di Quarto, distinti in Catasto al Foglio 11, particelle nn. 1276-1295-1296-1411 e 1412;
- Che detti terreni ricadono nella zona "Db" del vigente P.R.G. del Comune di Quarto, approvato con decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli n. 291 del 18/11/1994 ed hanno un estensione complessiva di mq.9.599;



- Che il P.R.G. del Comune di Quarto, per la indicata zona Db, prevede quale strumento urbanistico attuativo, per nuove costruzioni su lotti liberi, il “Piano per gli insediamenti produttivi” di iniziativa pubblica;
- Che tale prescrizione, intesa come “vincolo espropriativo”, è decaduta in quanto risultano decorsi 5 anni dall’approvazione del PRG avvenuta nell’anno 1994.
- Che non risulta invece decaduta la destinazione di zona, essendo questo un “vincolo conformativo”, e per quanto tale, non soggetto a decadenza.
- Che con l’entrata in vigore della Legge Regionale n°16/04, ai sensi dell’art.26 della stessa, i Piani di attuazione hanno assunto la generica denominazione di PIANO URBANISTICO ATTUATIVO, pertanto ai sensi dell’art.27, comma “1”, lettera “c”, i “Piani Urbanistici attuativi”. possono essere presentati dai proprietari degli immobili, il cui valore imponibile ai fini I.C.I., rappresenti il cinquantuno per cento del complessivo valore imponibile dell’area interessata;
- Che il lottizzante ha presentato domanda volta all’approvazione di un “Piano Urbanistico attuativo” a destinazione artigianale, allegando alla medesima il relativo progetto di piano;
- Che il progetto di “Piano Urbanistico attuativo” è stato redatto nel pieno rispetto delle destinazioni di zona indicate nelle tavole del vigente PRG del Comune di Quarto, nonché degli indici urbanistici ed edilizi e di tutte le prescrizioni dettate, per la zona Db, dalle norme di attuazione del PRG medesimo;
- Che detto progetto di piano presenta le seguenti caratteristiche tecniche:

SUPERFICIE TERRITORIALE	Mq.	9.599,00
A detrarre SUPERFICIE ALLARGAMENTO VIA PAISIELLO	Mq.	340,00
TOTALE	Mq.	9.259,00
A detrarre STANDARDS D.M.1444/68	Mq.	960,00
SUPERFICIE FONDIARIA	Mq.	8.299,00

	CONSENTITO LORDO	ESISTENTE	CONSENTITO NETTO	PROGETTATO
Superficie coperta: 0,50 mq/mq (L.R. n°7/98)	4.149,50	325,79	3.823,71	2.087,10
Volume: 2,00 mc/mq	16.598,00	2.019,89	14.758,11	14.142,60



- Che l'atto di convenzione è stata redatto nel pieno rispetto delle previsioni della normativa statale e regionale attualmente vigente e delle norme di attuazione del vigente PRG del Comune di Quarto, circa la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e loro realizzazione, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria, gli oneri relativi alle opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi tecnologici, i tempi per l'esecuzione delle opere di cui alla convenzione e le garanzie finanziarie per l'adempimento dei relativi obblighi;
- Che per l'utilizzazione a scopi edilizi delle aree di cui trattasi, detto progetto di piano urbanistico attuativo è stato redatto secondo i disposti dell'art. 8 della legge 6 agosto 1967 n° 765 e della Legge Regionale n°16/04 e succ. modif. ed integrazioni;
- Che il "Piano Urbanistico attuativo" è stato adottato con Delibera di G.M. n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ e successivamente pubblicato per 30 giorni sul B.U.R.C. n° \_\_\_\_\_ Del \_\_\_\_\_, sul sito web del Comune nonché all'albo pretorio
- Che il "Piano Urbanistico attuativo" è stato inviato all'Amministrazione Provinciale di Napoli per le osservazioni
- Che il "Piano Urbanistico attuativo" è stato approvato con successiva Delibera di G.M. n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_
- Che il "Piano Urbanistico attuativo" veniva definitivamente reso esecutivo con il Decreto Sindacale n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ pubblicato sul B.U.R.C. n° \_\_\_\_\_ Del \_\_\_\_\_ e sul sito web del Comune;
- Che il Lottizzante ha accettato di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente Convenzione.

### TUTTO CIO' PREMESSO

Le parti come sopra costituite convengono e stipulano quanto segue:

#### ART. 1

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente Atto.

#### ART. 2

L'attuazione del progetto di Piano Urbanistico Attuativo dei terreni siti nel Comune di Quarto ed in premessa specificati, approvati dalla G.M. con Delibera esecutiva n° \_\_\_\_\_



del \_\_\_\_\_, avverrà in osservanza della presente Convenzione, in conformità agli elaborati del PUA, che le costituite parti approvano e sottoscrivono, precisando che gli stessi elaborati non vengono allegati alla presente, ma depositati agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale, e nel rispetto delle norme del vigente Regolamento Edilizio.

Il "Piano Urbanistico attuativo" definisce il volume massimo consentito e la relativa superficie coperta indicando anche una possibile sagoma degli immobili in esso previsti;

### ART. 3

Il Lottizzante, in relazione al paragrafo 1°, comma 5°, dell'art 8 della legge 6/8/1967 n° 765 e al Titolo III, cap. III della legge regionale 14/82, si obbliga a cedere al Comune di Quarto le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primarie presenti all'interno del lotto, (fascia di allargamento di via Paisiello pari a mq.340,00);

### ART. 4

Il Lottizzante, in relazione al disposto del punto 2), comma 5°, dell'art. 8 della legge 6/8/1967 n° 765 e al titolo III, capo III della legge regionale 14/82, si obbliga, per se ed aventi causa a qualsiasi titolo, alla esecuzione e successiva cessione al Comune di Quarto del detto allargamento stradale.

Detta opera ha un costo presunto di euro \_\_\_\_\_ oltre IVA al \_\_\_\_\_% per complessivi euro \_\_\_\_\_ e verrà direttamente realizzata dal Lottizzante in conformità alle modalità, dimensioni e caratteristiche costruttive previste dal progetto esecutivo che lo stesso lottizzante elaborerà.

L'esecuzione di tale opera avverrà contemporaneamente alla costruzione dei singoli edifici in modo tale da assicurare i servizi necessari ed indispensabili agli stessi.

I certificati di agibilità dei manufatti da realizzare potranno essere rilasciati solo dopo l'avvenuto collaudo di detta strada.

### ART. 5

Il Lottizzante, in relazione all'art. 8 della legge 6/8/1967 n° 765 e al Titolo III, Capo III della legge regionale 14/82 si obbligano, per se ed aventi causa a qualsiasi titolo, al pagamento di una somma pari al costo di una quota parte degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione determinati con deliberazione del Consiglio Comunale in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti previsti dal P.U.A..



La valutazione del costo delle opere di urbanizzazione secondaria è effettuata sulla base delle tabelle parametriche e dell'art. 3 delle norme per l'applicazione delle stesse, entrambe approvate con deliberazione del Consiglio Regionale n° 119/1 in data 28 luglio 1977 e successivi aggiornamenti.

In riferimento ai dati contenuti nel progetto, si determinano rispettivamente in € \_\_\_\_\_ per Costo di Costruzione, ed € \_\_\_\_\_ per oneri di urbanizzazione;

Tali oneri, saranno depurati dell'importo relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (allargamento via Paisiello), la somma residua sarà versata dal lottizzante secondo le modalità previste dal D.P.R. 380/01.

#### ART. 6

Ai fini di ottemperare alle prescrizioni di cui all'art.5 del D.M. 1444/68, il "Piano Urbanistico attuativo" individua un'area a standards da cedere al Comune di Quarto pari ad una superficie di mq.960;

#### ART. 7

Il Lottizzante, in relazione al disposto del paragrafo 3), comma 5°, dell'art. 8 della legge n° 765 e al titolo III, Capo III della legge regionale 14/82, si obbliga, per se ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad eseguire le opere di cui al precedente articolo 4 entro i termini di validità del "Piano Urbanistico attuativo"..

Resta a carico del lottizzante la Direzione dei lavori, ed il Coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione, ai sensi del D,Lgs 494/96, si affida invece all'U.T.C l'incarico di verificare la regolarità delle opere unitamente al collaudo ad ultimazione dei lavori;

#### ART. 8

Il Lottizzante, in relazione alla legge n° 765/67 e al Titolo III, Capo III della legge regionale 14/82, a garanzia dell'esatto adempimento degli oneri previsti si obbligano a costituire fideiussione assicurativa.

L'importo di tale fideiussione dovrà essere, conformemente al paragrafo 4) dell'art. 8 della legge citata, pari al 100% dell'importo delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare e cedere di cui all'art.4.



Per l'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente Convenzione, i Lottizzanti autorizzano il Comune di Quarto a disporre della fideiussione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziaria e stragiudiziale a qualunque titolo, per pagamenti o prelievi che l'Ente dovrà fare.

#### ART. 9

Per esecuzione delle opere di competenza del Lottizzante e da questi direttamente eseguite, saranno presentati i relativi progetti esecutivi, elaborati a firma di tecnico abilitato, che dovranno essere esaminati e validati dal competente organo comunale.

#### ART. 10

Il Lottizzante si obbliga a tracciare a propria cura e spesa, le strade, la delimitazione dei lotti e quanto altro attiene al piano stesso con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria generale d'insieme, con gli opportuni riferimenti.

#### ART. 11

L'allargamento della strada di cui all'art. 4 del presente atto, sarà trasferito gratuitamente al Comune, dopo che ne sia stata accertata la sua esecuzione a regola d'arte, a cura dell'U.T.C., entro sei mesi dalla loro ultimazione.

Dalla data di trasferimento il Comune assumerà l'obbligo della manutenzione ordinaria e straordinaria, insieme al carico tributario.

#### ART. 12

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione dell'opera di cui al precedente art.4 in sostituzione del Lottizzante e a spesa dello stesso, rivalendosi nei modi di legge e dei regolamenti in vigore, quando il Lottizzante non vi abbia provveduto ed il Comune lo abbia messo, in ogni caso, in mora con un preavviso non inferiore a mesi tre.

#### ART. 13

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente Convenzione sono a carico del Lottizzante, il quale potrà avvalersi di tutte le agevolazioni fiscali previste da norme in vigore e trattandosi di Atto in cui è parte l'Ente, si chiede la registrazione in misura fissa.



#### ART. 14

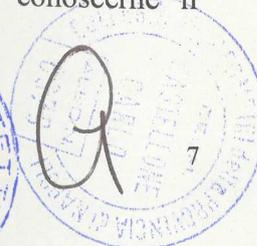
Il Lottizzante dichiara di rinunciare espressamente ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente Convenzione ed autorizza la trascrizione del presente atto presso la Conservatoria del Registro Immobiliare di Napoli, affinché siano note a terzi le obbligazioni assunte, sollevando espressamente il Conservatore dei RR.II. di Napoli da ogni sua responsabilità al riguardo.

#### ART. 15

Il Piano Urbanistico Attuativo ha validità di dieci anni a decorrere dalla sua efficacia, ed è costituito dai seguenti elaborati che, come detto, le costituite parti approvano e sottoscrivono, precisando che gli stessi elaborati non vengono allegati alla presente, ma depositati agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale e che consistono in:

- Tav. n°1 – Stralcio aerofotogrammetrico scala 1:5000
- Tav. n°2 – Stralcio aerofotogrammetrico-catastale e PRG scala 1:2000
- Tav. n°3 – Individuazione comparto scala 1:500
- Tav. n°4 – Destinazioni funzionali scala 1:500
- Tav. n°5 – Volumi e sistemazioni esterne scala 1:500
- Tav. n°6 – Distanze ed allacciamenti fognari scala 1:500
- Tav. n°7 – Planovolumetrico
- Tav. n°8 – Piante-Prospetti e Sezioni Corpo "A" scala 1:100
- Tav. n°9 – Piante-Prospetti e Sezioni Corpo "B" scala 1:100
- Tav. RU – Relazione Urbanistica
- Tav. NTA – Norme Tecniche di Attuazione
- Tav. SC – Schema di convenzione
- Tav. RAP – Rapporto Ambientale Preliminare
- Tav. RA – Relazione Acustica
- Tav. DF – Documentazione Fotografica
- Tav. RTA – Relazione Tecnica Architettonica

Del presente Atto io Segretario Generale rogante ho dato lettura alle Parti che, a mia domanda, approvandolo e confermandolo, lo sottoscrivono con me Segretario rogante, dopo avermi dispensato dalla lettura degli allegati avendo esse affermato di conoscerne il contenuto.



Questo Atto consta di intere facciate otto in parte dattiloscritte da persona di mia fiducia ed in parte manoscritte da me Segretario Rogante.

Il Lottizzante \_\_\_\_\_

L'Ente \_\_\_\_\_

Il Segretario Generale \_\_\_\_\_