Comune di ALIFE

Provincia di Caserta

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale

N.15 Del 27/5/2020	OGGETTO: approvazione schema di convenzione tipo, relativa a lottizzazione convenzionata.

L'anno 2020 il giorno 27 del mese di maggio alle ore 10.20 nella sala delle adunanze consiliari.

Con l'osservanza delle norme prescritte dalla legge vigente e con apposito avviso prot. 4864 del 20/5/2020 notificato ai consiglieri comunali, sono stati oggi convocati a seduta ordinaria pubblica di prima convocazione, i Consiglieri comunali.

Fatto l'appello risultano:

N.	CONSIGLIERI	presenti	assenti
1	Maria Luisa Di Tommaso	X	
2	Enrico Palmieri	X	
3	Angelo Delli Veneri	X	
4	Annamaria Morelli	X	
5	Caterina Ginocchio	X	
6	Alfonso Simonelli	X	
7	Alessandra Pasqualetti	X	
8	Luigi Zazzarino	X	
9	Silvia Di Muccio	X	
10	Salvatore Cirioli	X	
11	Gianfranco Di Caprio	X	
12	Vincenzo Guadagno	X	
13	Gabriella Macchiarelli	X	

Partecipa il Segretario Generale Dr.Francesco Zeoli, con funzioni consultive, referenti e di assistenza, curando la verbalizzazione (art.97, comma 4°, D.lgs. 267/2000).

PROPOSTA D. CC 15 del 27/5/20

OGGETTO: Approvazione schema convenzione tipo relativa a Lottizzazione convenzionata

Il Responsabile Tecnica

Premesso che:

- Con propria determina RG n. 50 del 05/052/2020 è stato commissionato all'Ing. Renato Cristiano, già redattore della variante normativa alle zone C del vigente PRG Comunale, parere pro veritate in ordine all'edificabilità dei lotti residuali nei comparti zona C, quindi alla possibilità di autorizzare l'edificazione all'interno dei comparti ricadenti in zona residenziale di espansione C, anche in assenza di un piano di lottizzazione, nel caso di comparti già parzialmente edificati ed area già urbanizzata (acquisito al prot. 2340/2020 del 02/03/2020), allegato;
- Con propria determina RG n. 139 del 27/03/2020 è stato commissionata al suddetto professionista la predisposizione di schemi di convenzioni per i piani di lottizzazione convenzionata e per i permessi di costruire convenzionati, acquisiti al prot. 4293/2020 del 05/05/2020;
- Nel richiamato parere pro veritate sono illustrati i contenuti e le procedure relativi ai piani di lottizzazione convenzionata, previsti dall'art. 28 della legge 1150/42 testo vigente, dalla legge regionale n. 16/2004 testo vigente e dal relativo regolamento attuativo n. 05/2011.

Preso atto che:

- Il Comune di Alife è dotato di PRG;

- l'art. 28 della legge 1159/42 testo vigente prevede che le esigenze di urbanizzazione siano soddisfatte con il ricorso a Lottizzazioni Convenzionate e la relativa convenzione sia approvata con delibera di Consiglio Comunale , salva diversa previsione regionale;

- la procedura di formazione dei piani urbanistici attuativi stabilita dalla vigente LR n. 16/2004 testo vigente e dal relativo regolamento attuativo n. 05/2011 attribuisce alla Giunta Comunale la competenza all'adozione ed approvazione dei piani urbanistici attuativi previa acquisizione dei pareri di legge;

COMUNE DI ALIFE (CE)

- la deliberazione di Giunta Regionale n. 1235 del 10/07/2009 e successivo DPGRC n. 17 del 18/12/2009 ha approvato il "regolamento di attuazione della VAS in Regione Campania"

Considerato che:

- lo schema di convenzione tipo urbanistica predisposto contiene le prescrizioni, clausole e garanzie necessarie ad una corretta realizzazione degli interventi convenzionati;

- tale schema di carattere generale dovrà poi adattarsi alle singole e specifiche richieste di Piani di Lottizzazione che perverranno al Comune, garantendo, altresì, l'interesse pubblico;

- le convenzioni relative alle singole e specifiche richieste di Piani di Lottizzazione che perverranno al Comune dovranno essere approvate in Giunta Comunale ed i relativi Piani dovranno seguire l'iter di approvazione stabilito dalla normativa regionale;

Visto il TU 18 agosto 2000 n. 267 "testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";
Visto il D.Lgs 30 marzo 2001 n. 165 "norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche"
Visto il vigente "regolamento sull'ordinamento generale degli uffici e servizi"
Visto la Legge 1150/42;
Vista la legge Regionale Campania n. 16/2004;
Visto il regolamento attuativo n. 05/2011
Visto il vigente PRG comunale e le correlate norme di attuazione;
Preso atto del parere pro veritate acquisito al prot. 2340/2020 del 02/03/2020

PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE

per motivi tutti espressi in narrativa, DI DELIBERARE

1. di dare atto che le premesse qui integralmente richiamate formano parte integrante e sostanziale della deliberazione;

2. di approvare per quanto di competenza, l'allegato schema di convenzione per l'applicazione del Piano di Lottizzazione convenzionata sul territorio comunale di Alife;
3. di demandare alla Giunta Comunale eventuali modifiche essenziali, se necessarie, nelle fasi successive della stessa.

PARERI SULLA PROPOSTA:

Art. 49, comma 1, art. 97 comma 2, art. 151, comma 4 T.U. n.267/2000

Il sottoscritto Responsabile area Tecnica esprime parer favorevole in ordine della regolarità tecnica

Alife, 20/5/20

Il responsabile area Tecnica
Ing. Antonio Rapuano

Il sottoscritto Responsabile area Finanziaria esprime parer favorevole in ordine della regolarità contabile.

Alife, 20/5/20

Il responsabile area Finanziaria
Dr. Giuseppe Santoro

Il Sindaco-Presidente, passa alla trattazione dell'argomento posto al **n. 15** dell'ordine del giorno ad oggetto: approvazione schema di convenzione tipo, relativa a lottizzazione convenzionata;

Prende la parola il Consigliere Simonelli che illustra la proposta a firma del Responsabile dell'Area Tecnica;

Successivamente prendono la parola i Consiglieri Guadagno e Di Caprio i quali depositano agli atti del presente verbale, una dichiarazione di voto (Allegato A) relativa ai punti 15 e 16 dell'ordine del giorno a firma del consiglieri di minoranza (Pasqualetti, Cirioli, Di Caprio, Guadagno e Macchiarelli);

Il CONSIGLIO COMUNALE

Sentiti gli interventi dei consiglieri;

Vista la proposta del Responsabile dell'Area Tecnica ad oggetto: : approvazione schema di convenzione tipo, relativa a lottizzazione convenzionata

Acquisiti sulla stessa, i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile , espressi ai sensi dell'art. 49 del decreto legislativo n. 267/2000;

Visto il Parere pro veritate sull'edificabilità dei lotti residuali nei comparti in zona C non saturi a firma dell'Ing. Renato Cristiano e la conseguente relazione tecnica con allegato schema di convenzione, allegati alla presente per formarne parte integrante e sostanziale;

Visto lo Statuto comunale;

Tutto ciò premesso con la seguente votazione espressa in modo palese nei modi di legge:

PRESENTI E VOTANTI: n.13;

FAVOREVOLI: n.8;

ASTENUTI: n.5 (Pasqualetti, Cirioli, Di Caprio, Guadagno e Macchiarelli)

CONTRARI: Nessuno.

DELIBERA

Di approvare la suesposta relazione e per l'effetto:

-di dare atto che le premesse qui integralmente richiamate formano parte integrante e sostanziale della deliberazione;

-di approvare per quanto di competenza, l'allegato schema di convenzione per l'applicazione del Piano di Lottizzazione convenzionata sul territorio comunale di Alife;

-di demandare alla Giunta Comunale, eventuali modifiche essenziali , se necessarie, nelle fasi successive della stessa;

Il CONSIGLIO COMUNALE

Riconosciuto sussistente il presupposto dell'urgenza di provvedere, con la seguente votazione espressa in modo palese nei modi di legge:

PRESENTI E VOTANTI: n.13;

FAVOREVOLI: n.8;

ASTENUTI: n.5 (Pasqualetti, Cirioli, Di Caprio, Guadagno e Macchiarelli)

CONTRARI: Nessuno.

DELIBERA

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile.

Il Segretario Generale
Dr. Francesco Zeoli

Il Sindaco
Avv. Maria Luisa Di Tommaso

Punto 15.

Alife, 27.5.2020

ALLEGATO A

Al Sindaco del Comune di ALIFE

Avv.Maria Luisa Di Tommaso
in qualità di Presidente del
Consiglio Comunale

OGGETTO: **Dichiarazione di voto in relazione ai punti 15 e 16 dell'ordine del giorno del Consiglio comunale del 27.5.2020.**

I sottoscritti Avv.Vincenzo Guadagno, Dott.ssa Gabriella Macchiarelli, Ing.Gianfranco Di Caprio, Avv.Alessandra Pasqualetti, Dott.Salvatore Cirioli, in qualità di consiglieri comunali dei gruppi di minoranza,

premesso che

in data 27.5.2020, alle ore 10:00, è stato convocato un Consiglio Comunale, in seduta ordinaria con all'ordine del giorno, tra i punti elencati:

15) Approvazione schema di convenzione tipo, relativa a lottizzazione convenzionata.

16) Approvazione schema di convenzione tipo, relativa a permesso a costruire convenzionato.

è intenzione dei gruppi di minoranza precisare ~~il voto contrario/~~il voto di astensione in ordine ai suesposti punti.

Si ritiene infatti, come peraltro sottolineato dallo stesso Prof. Cristiano a cui è stato chiesto un parere pro veritate in merito, che il PRG del Comune di Alife è risalente nel tempo, nello specifico al 1976, e tutti i successivi interventi non hanno fatto altro che peggiorare la situazione urbanistica del territorio alifano.

I punti n. 15 e 16 si pongono sulla stessa linea di interventi meramente tampone e limitati a specifici casi di intervento temporanei.

Si sarebbe auspicato che, invece, si fosse proceduto a valutare l'adozione di un nuovo strumento urbanistico tale da regolare la generalità dei casi e delle situazioni insistenti sul nostro territorio.

Si coglie l'occasione di proporre il coinvolgimento delle nostre Università regionali nello studio e realizzazione del nuovo piano regolatore, dal cui apporto non potrebbe che ottenersi economicità e professionalità.

Inoltre si rammenta all'intero Consiglio Comunale che l'art. 78, comma 2, del TUEL stabilisce che gli amministratori "*devono astenersi dal prendere parte alla discussione ed alla votazione di delibere riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini sino al quarto grado. L'obbligo di astensione non si applica ai provvedimenti normativi o di carattere generale, quali i piani urbanistici, se non nei casi in cui sussista una correlazione immediata e diretta fra il contenuto della deliberazione e specifici interessi dell'amministratore o di parenti o affini fino al quarto grado*". Non essendo stata effettuata dagli Uffici una ricognizione su questa evenienza e non potendo essere certi circa la non correlazione summenzionata da parte dei sottoscritti, riteniamo opportuno astenerci sui punti all'Ordine del Giorno in discussione.

Distinti saluti.

Avv. Vincenzo Guadagno

Dott.ssa Gabriella Macchiarelli

Ing. Gianfranco Di Caprio

Avv. Alessandra Pasqualetti

Dott. Salvatore Cirioli

15

ALLEGATO B
Del. CC. 15 del 27/5/2

CITTA' DI ALIFE

Provincia di Caserta

COMUNE DI ALIFE
Protocollo Arrivo N. 2340/2020 del 02-03-2020
Doc. Principale - Copia Documento

PARERE PRO VERITATE SULL'EDIFICABILITÀ DEI LOTTI RESIDUALI NEI COMPARTI IN ZONA C NON SATURI

(CIG Z992BD672F)

Febbraio 2020

Prof. Ing. Renato Cristiano

Firmato digitalmente da
Renato Cristiano
CN = Cristiano Renato
T = Ingegnere

RELAZIONE

Con Determina dell'Area Tecnica (Registro Generale n. 50 del 05-02-2020 - Registro di Settore n. 24 del 05-02-2020) il Dirigente/Responsabile del servizio incaricava il sottoscritto Prof. Ing. Renato Cristiano di esprimere un parere pro veritate sull'edificabilità dei lotti residuali nei comparti in zona C non saturi del vigente P.R.G..

In particolare, ricordato che nelle zone residenziali C di espansione il vigente PRG subordina l'edificazione alla formazione preventiva di piani attuativi, l'Ufficio Tecnico ha inteso acquisire un parere pro veritate sulla scorta del quale dare certezza di fatto e diritto ai privati che intendono utilizzare a scopi edificatori i lotti residuali ubicati in dette zone, ovvero dei lotti che non hanno la possibilità di raggiungere la prescritta dimensione minima di intervento, essendo le aree disponibili nel comparto prossime alla saturazione.

Pertanto l''Ufficio ha richiesto al sottoscritto di svolgere attività di consulenza con riguardo a detta problematica per acquisire:

- *uno schema sinottico riassuntivo dei principali indici e prescrizioni, raggruppati per zone urbanistiche omogenee (diverse zone residenziali C di espansione) e tipologia di intervento (intervento diretto o lottizzazione preventiva);*
- *il parere relativo alla possibilità di autorizzare l'edificazione all'interno dei comparti, ricadenti in zona residenziale di espansione C, anche in assenza di un piano di lottizzazione, nel caso di comparti già parzialmente edificati ed area già urbanizzata.*

* * *

Si ritiene opportuno, prima di esaminare nello specifico i quesiti proposti, richiamare le varie condizioni regolamentari ed amministrative che nel tempo hanno interessato la questione della edificabilità residenziale nelle zone C del territorio comunale.

Il P.R.G. di Alife approvato e reso vigente nel lontano 1976, nel disciplinare le attività edilizie nel comune, affidava gran parte delle risposte alle esigenze di nuova capacità abitativa locale alle zone C residenziali di espansione.

COMUNE DI ALIFE
Protocollo Arrivo N. 2340/2020 del 02-03-2020
Doc. Principale - Copia Documento

Tuttavia il Piano in dette zone non è stato attuato secondo le disposizioni e previsioni dello stesso.

Tale situazione è stata da una parte determinata dalla prescrizione del Piano di estendere gli strumenti urbanistici esecutivi ad unità minime di intervento costituite da comparti di notevole ampiezza territoriale, a fronte di uno spinto frazionamento proprietario, e dall'altra dall'ostacolo costituito dalla presenza, all'interno dei comparti, di alcuni lotti edificati già all'atto della redazione del P.R.G..

Conseguentemente a tali difficoltà si sono sviluppate negative e dannose azioni di trasformazione del territorio: i comparti delle zone omogenee C hanno visto il crearsi di iniziative edilizie che, in assenza di strumento attuativo, hanno interessato con differenziata intensità e diffusione i comparti stessi, costituendo, naturalmente, un ulteriore consistente ostacolo all'attivazione delle lottizzazioni estese agli interi comparti di appartenenza.

Un primo intervento inteso ad agevolare la soluzione del problema è stato assunto con la delibera di Consiglio Comunale n. 237 del 09.10.1990.

La delibera stabiliva, quale modifica delle norme di attuazione del PRG per le zone C, che nel caso di lotti serviti da opere di urbanizzazione e direttamente accessibili da aree o strade pubbliche, si potesse consentire l'intervento diretto (*"è da intendersi realizzata con Intervento Diretto nei casi di lotti urbanizzati e accessibili da aree pubbliche"*).

A latere di detta iniziativa, ma con una diretta incidenza sull'argomento in esame, deve poi citarsi la delibera n. 19 del 20.06.2006.

Detta delibera, tra l'altro, stabiliva che, *"in applicazione della disposizioni di cui al Capo III, punto 1), 2° comma dell'allegato alla Legge Regionale 20.03.1982 n. 14, nel testo vigente, in caso di "intervento diretto", in alternativa alla cessione, sarà richiesta la*

COMUNE DI ALIFE
Protocollo Arrivo N. 2340/2020 del 02-03-2020
Doc. Principale - Copia Documento

corresponsione al Comune di una somma comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree"

Si introduceva in tal modo il principio della possibile monetizzazione degli standards (che si ritiene andrebbe comunque più specificamente regolamentata con apposite disposizioni deliberative).

Anche se riguardante il caso singolo di un privato, degno di nota e da prendere in considerazione è poi il parere pro veritate, richiesto in data 08.07.2010 dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune al Prof. Ferrigni.

Il quesito verteva sull'ammissibilità della richiesta presentata da un privato tendente ad *"edificare su un lotto di terreno ricadente interamente in zona C/ 3 .... dove secondo l'Art. 18 delle Norme di attuazione del PRG il piano si attua attraverso Interventi Urbanistici Preventivi".*

Il Consulente pone in dubbio la validità della delibera di di C.C. n. 237/90 del 09.10.1990, che introduce una variante alle Norme di Attuazione del P.R.G. senza che sia stata seguita la procedura di legge.

Riconosce, quindi, alla delibera in questione il solo valore di indirizzo politico, e non di variante della allora vigente normativa del PRG.

Si condivide quanto in merito sostenuto dal Prof. Ferrigni.

Tuttavia si ritiene che detta delibera risulti comunque direttamente applicabile nella fase gestionale del Piano, in ragione di una giurisprudenza consolidata, che afferma l'impossibilità concepire la lottizzazione per un'area di limitata estensione, compresa in un comparto totalmente edificato e che risulti dotata delle opere di urbanizzazione.

Infatti, il Prof. Ferrigni, nel caso specifico da lui preso in esame, ritenne ammissibile, in presenza di una lottizzazione di fatto, la monetizzazione degli standards, la revisione della viabilità di

COMUNE DI ALIFE
Protocollo Arrivo N. 2340/2020 del 02-03-2020
Doc. Principale - Copia Documento

progetto del PRG e la fruizione, quali opere di urbanizzazione, di infrastrutture condominiali.

In definitiva il parere in questione prospetta un'ampia apertura nei confronti di lotti residuali in comparti prossimi alla saturazione; apertura successivamente utilizzata anche in vari ulteriori casi in fase di gestione del PRG.

Resta, comunque, il problema della modalità di intervento per comparti solo parzialmente edificati nei quali le preesistenze costituiscono comunque ostacolo alla lottizzazione dell'intero comparto.

In pratica l'obbligo di preventiva formazione di un piano attuativo è valido non solo per le aree inedificate e prive delle urbanizzazioni, ma anche a condizione che lo stato dei luoghi consenta che il piano attuativo possa essere concretamente prodotto.

Pertanto, fatto salvo quanto marginalmente si era potuto realizzare fino ad allora in termini di nuova edificazione nelle zone C, l'Amministrazione, in data2004, assunse l'iniziativa di dotarsi di una variante al P.R.G. al fine di superare le difficoltà emerse nella attuazione delle lottizzazioni convenzionate delle zone C.

La variante, resa vigente con D.G.P... n. 62 del 12.07.2013.nel rispetto della zonizzazione e del dimensionamento del vigente P.R.G., operò esclusivamente con modifiche della normativa di attuazione, relativamente alle modalità di trasferimento delle previsioni e prescrizioni del Piano in concrete azioni attuative.

Per le zone C la variante assunse disposizioni che, nella loro congiunta efficacia, si riteneva potessero superare gli ostacoli emersi nell'attuazione degli interventi.

In primo luogo l'estensione dell'unità minima di intervento fu ridotta, svincolandosi dall'eccessiva ampiezza del comparto.

Tale riduzione fu operata e verificata in rapporto alle esigenze locali di ciascuna zona, con riferimento alle aree effettivamente

COMUNE DI ALIFE
Protocollo Arrivo N. 2340/2020 del 02-03-2020
Doc. Principale - Copia Documento

disponibili, alla razionalità del disegno distributivo urbanistico da conseguire e della dotazione di opere di urbanizzazione di ampiezza dimensionalmente efficace.

Poiché la variante ha confermato puntualmente gli indici edificatori definiti dalla normativa di attuazione del Piano, da applicare alle sole aree effettivamente lottizzabili (ovvero a quelle libere), per non alterare le dotazioni di standards pubblici complessivi previsti dal PRG, le quantità di aree pubbliche da cedere gratuitamente all'Amministrazione hanno subito marginali e differenziate variazioni delle aliquote di dotazione per le lottizzazioni di ciascun ambito.

Viene, inoltre, confermata la possibilità del ricorso alla monetizzazione degli standards nei limiti del rispetto delle loro dotazioni minime al livello dell'intero territorio comunale.

Infine la variante, sempre allo scopo di agevolare il conseguimento della dimensione minima dei comparti, ammette la accorpabilità di superfici libere anche non contigue nella formazione delle lottizzazioni.

Anche la gestione della variante al PRG è risultata tuttavia complessa, mentre restava comunque discrezionale la qualificazione nelle varie zone omogenee C del livello di saturazione e di dotazione di urbanizzazioni tale da consentire interventi diretti.

La normativa tecnica da applicare ad oggi in quanto vigente è quella della variante al PRG, ma appare chiaro che l'indirizzo politico implicito nella attività dell'Amministrazione è stato sempre quello di consentire l'attuazione del Piano contemperando il controllo della legittimità degli interventi singoli, con la funzionalità urbanistica del territorio.

E' per tale motivo, e per dare certezza di fatto e diritto ai privati che intendono utilizzare a scopi edificatori i lotti residuali ubicati nelle zone residenziali C di espansione del vigente PRG, che l'Amministrazione ha inteso acquisire il presente parere pro veritate.

* * *

COMUNE DI ALIFE
Protocollo Arrivo N. 2340/2020 del 02-03-2020
Doc. Principale - Copia Documento

Il primo quesito, come già riportato in premessa, è il seguente:

"- uno schema sinottico riassuntivo dei principali indici e prescrizioni, raggruppati per zone urbanistiche omogenee (diverse zone residenziali C di espansione) e tipologia di intervento (intervento diretto o lottizzazione preventiva)".

I principali disposti e parametri urbanistici di zona pertinenti il quesito sono così indicati dalle Norme di attuazione del PRG (e della relativa variante):

1) – St = Superficie territoriale
2) – Sf = bSuperficie fondiaria
3) – Sm = Superficie minima di intervento
4) – It = Indice di fabbricabilità territoriale
5) – If = Indice di fabbricabilità fondiaria
6) – S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria,che comprende le aree destinate a :
– strade classificate E –F -G all'art. 41
– spazi di sosta e parcheggio
– aree di verde primario P3
7) – S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria che comprende le aree destinate a :
– opere per la pubblica istruzione
– verde pubblico attrezzato a parco)
– attrezzature pubbliche

Le zone residenziali C di espansione individuate dal vigente PRG sono rispettivamente:

- ***Art. 16 - Zone residenziali di espansione C1***

In tali zone il Piano si attua per <u>intervento urbanistico preventivo</u>, applicando i seguenti indici
a) – Sm = <u>secondo le indicazioni grafiche di Piano per gli interventi urbanistici preventivi, 100mq per i singoli lotti</u>:
b) – It = 12.000 mc/ha
d) – If = 2.5 mc/ mq
n) – S1 = 0,10 mq/mq di S , così distribuiti:
per parcheggi 0,04 mq/mq
per verde primario 0,06 mq/mq
o) – S2 = 0,30 mq/mq di S, così distribuiti:
per istruzione 0,06 mq/mq
per verde a parco 0,20
per attrezzature 0,04 mq/mq

COMUNE DI ALIFE
Protocollo Arrivo N. 2340/2020 del 02-03-2020
Doc. Principale - Copia Documento

I proprietari dovranno cedere al Comune le aree relative alla urbanizzazione primaria e le aree relative alla urbanizzazione secondaria nella quantità prevista ai paragrafi n) ed o).
La quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o degli allacciamenti ai pubblici servizi è determinata come all'art. 8 delle presenti norme e allo art. 106 del R.E.

- ***Art. 17a - Zone residenziali di espansione C2 – Comparto 2***

In tali zone il Piano si attua per intervento urbanistico preventivo applicando i seguenti indici.
a) – Sm = 7.500 mq per interventi urbanistici preventivi; 1000 mq per i singoli lotti
b) – It = 9.000 mc /ha
d) – If = 1,5 mc/mq
m) – S1 = 0,06 mq/mq di St
n) – S2 = 0,20 mq/mq di St

La dimensione minima per interventi urbanistici preventivi potrà essere conseguita mediante l'insieme di superfici non necessariamente contigue, allo scopo di evitare il formarsi di sfridi e reliquati.

Inoltre, la individuazione delle aree da assoggettare a singola lottizzazione dovrà avvenire in modo tale da non ostacolare o impedire la possibilità di procedere alle successive lottizzazioni delle residue superfici della zona non ancora impegnate.

I proprietari dovranno cedere al Comune le aree relative alla urbanizzazione primaria e le aree relative alla urbanizzazione secondaria nella quantità prevista ai punti m) e n).

L'Amministrazione ha la facoltà di consentire ai lottizzanti la monetizzazione degli oneri di urbanizzazione, sempre che non risulti lesa la dotazione minima inderogabile di standards complessiva dell'intero territorio comunale.

L'Amministrazione ha la facoltà di provvedere alla compilazione d'Ufficio del Piano di lottizzazione.

- ***Art. 17b - Zone residenziali di espansione C2 – Comparto 3***

In tali zone il Piano si attua per intervento urbanistico preventivo applicando i seguenti indici.
a) – Sm = 7.500 mq per interventi urbanistici preventivi; 1000 mq per i singoli lotti
b) – It = 9.000 mc /ha
d) – If = 1,5 mc/mq
m) – S1 = 0,08 mq/mq di St
n) – S2 = 0,32 mq/mq di St

La dimensione minima per interventi urbanistici preventivi potrà essere conseguita mediante l'insieme di superfici non necessariamente contigue, allo scopo di evitare ilo formarsi di sfridi e reliquati.

COMUNE DI ALIFE
Protocollo Arrivo N. 2340/2020 del 02-03-2020
Doc. Principale - Copia Documento

Inoltre, la individuazione delle aree da assoggettare a singola lottizzazione dovrà avvenire in modo tale da non ostacolare o impedire la possibilità di procedere alle successive lottizzazioni delle residue superfici della zona non ancora impegnate.

I proprietari dovranno cedere al Comune le aree relative alla urbanizzazione primaria e le aree relative alla urbanizzazione secondaria nella quantità prevista ai punti m) e n).

L'Amministrazione ha la facoltà di consentire ai lottizzanti la monetizzazione degli oneri di urbanizzazione, sempre che non risulti lesa la dotazione minima inderogabile di standards complessiva dell'intero territorio comunale.

L'Amministrazione ha la facoltà di provvedere alla compilazione d'Ufficio del Piano di lottizzazione.

- ***Art. 17c - Zone residenziali di espansione C2 – Comparto 5***

In tali zone il Piano si attua per intervento urbanistico preventivo applicando i seguenti indici.

a) – Sm = 7.500 per interventi urbanistici preventivi; 1000 mq per i singoli lotti
b) – It = 9.000 mc /ha
d) – If = 1,5 mc/mq
m) – S1 = 0,06 mq/mq di St
n) – S2 = 0,30 mq/mq di St

La dimensione minima per interventi urbanistici preventivi potrà essere conseguita mediante l'insieme di superfici non necessariamente contigue, allo scopo di evitare ilo formarsi di sfridi e reliquati.

Inoltre, la individuazione delle aree da assoggettare a singola lottizzazione dovrà avvenire in modo tale da non ostacolare o impedire la possibilità di procedere alle successive lottizzazioni delle residue superfici della zona non ancora impegnate.

I proprietari dovranno cedere al Comune le aree relative alla urbanizzazione primaria e le aree relative alla urbanizzazione secondaria nella quantità prevista ai punti m) e n).

L'Amministrazione ha la facoltà di consentire ai lottizzanti la monetizzazione degli oneri di urbanizzazione, sempre che non risulti lesa la dotazione minima inderogabile di standards complessiva dell'intero territorio comunale.

L'Amministrazione ha la facoltà di provvedere alla compilazione d'Ufficio del Piano di lottizzazione.

- ***Art.17d- Zone residenziali di espansione C2– Comparto 10***

In tali zone il Piano si attua per intervento urbanistico preventivo applicando i seguenti indici.

a) – Sm = 10.000 per interventi urbanistici preventivi; 1000 mq per i singoli lotti
b) – It = 9.000 mc /ha
d) – If = 1,5 mc/mq

COMUNE DI ALIFE
Protocollo Arrivo N. 2340/2020 del 02-03-2020
Doc. Principale - Copia Documento

m) – S1 = 0,05 mq/mq di St
n) – S2 = 0,30 mq/mq di St

La dimensione minima per interventi urbanistici preventivi potrà essere conseguita mediante l'insieme di superfici non necessariamente contigue, allo scopo di evitare ilo formarsi di sfridi e reliquati.

Inoltre, la individuazione delle aree da assoggettare a singola lottizzazione dovrà avvenire in modo tale da non ostacolare o impedire la *possibilità di procedere alle successive lottizzazioni delle residue superfici della zona non ancora impegnate.*

I proprietari dovranno cedere al Comune le aree relative alla urbanizzazione primaria e le aree relative alla urbanizzazione secondaria nella quantità prevista ai punti m) e n).

L'Amministrazione ha la facoltà di consentire ai lottizzanti la monetizzazione degli oneri di urbanizzazione, sempre che non risulti lesa la dotazione minima inderogabile di standards complessiva dell'intero territorio comunale.

L'Amministrazione ha la facoltà di provvedere alla compilazione d'Ufficio del Piano di lottizzazione.

- ***Art. 18a - Zone residenziali di espansione C3 – Comparto 1***

In tali zone il Piano si attua per interventi urbanistici preventivi negli ambiti a ciò vincolati nelle tavole di piano; per intervento diretto nelle restanti aree; si applicano i seguenti indici
a) – Sm = 7.500 mq per interventi preventivi; 600 mq per gli interventi diretti ed i singoli lotti
b) – It = 5.000 mc /ha
c) – If = 0,8 mc/mq
i) – S1 = 0,04 mq/mq di St
l) - S2 = 0,12 mq/mq di St

La dimensione minima per interventi urbanistici preventivi potrà essere conseguita mediante l'insieme di superfici non necessariamente contigue, allo scopo di evitare ilo formarsi di sfridi e reliquati.

Inoltre, la individuazione delle aree da assoggettare a singola lottizzazione dovrà avvenire in modo tale da non ostacolare o impedire la possibilità di procedere alle successive lottizzazioni delle residue superfici della zona non ancora impegnate.

I proprietari dovranno cedere al Comune le aree relative alla urbanizzazione primaria e le aree relative alla urbanizzazione secondaria nella quantità prevista ai punti i) e l).

L'Amministrazione ha la facoltà di consentire ai lottizzanti la monetizzazione degli oneri di urbanizzazione, sempre che non risulti lesa la dotazione minima inderogabile di standards complessiva dell'intero territorio comunale.

L'Amministrazione ha la facoltà di provvedere alla compilazione d'Ufficio del Piano di lottizzazione.

COMUNE DI ALIFE
Protocollo Arrivo N. 2340/2020 del 02-03-2020
Doc. Principale - Copia Documento

- ***Art. 18b - Zone residenziali di espansione C3- Comparto 6***

In tali zone il Piano si attua per interventi urbanistici preventivi negli ambiti a ciò vincolati nelle tavole di piano; per intervento diretto nelle restanti aree; si applicano i seguenti indici

a) – Sm = 7.500 mq per interventi preventivi; 600 mq per gli interventi diretti ed i singoli lotti

b) – It = 5.000 mc /ha

c) – If = 0,8 mc/mq

e) – H = nel rispetto delle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico in zona R.U.A.

i) – S1 = 0,05 mq/mq di St

l) - S2 = 0,28 mq/mq di St

La dimensione minima per interventi urbanistici preventivi potrà essere conseguita mediante l'insieme di superfici non necessariamente contigue, allo scopo di evitare ilo formarsi di sfridi e reliquati.

Inoltre, la individuazione delle aree da assoggettare a singola lottizzazione dovrà avvenire in modo tale da non ostacolare o impedire la possibilità di procedere alle successive lottizzazioni delle residue superfici della zona non ancora impegnate.

I proprietari dovranno cedere al Comune le aree relative alla urbanizzazione primaria e le aree relative alla urbanizzazione secondaria nella quantità prevista ai punti i) e l).

La quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o degli allacciamenti ai pubblici servizi è determinata come all'art. 8 delle presenti norme e all'art. 106 del R.E.

L'Amministrazione ha la facoltà di consentire ai lottizzanti la monetizzazione degli oneri di urbanizzazione, sempre che non risulti lesa la dotazione minima inderogabile di standards complessiva dell'intero territorio comunale.

L'Amministrazione ha la facoltà di provvedere alla compilazione d'Ufficio del Piano di lottizzazione.

- ***Art. 18c - Zone residenziali di espansione C3 – Comparto 7***

In tali zone il Piano si attua per interventi urbanistici preventivi negli ambiti a ciò vincolati nelle tavole di piano; per intervento diretto nelle restanti aree; si applicano i seguenti indici

a) – Sm = 7.500 mq per interventi preventivi; 600 mq per gli interventi diretti ed i singoli lotti

b) – It = 5.000 mc /ha

c) – If = 0,8 mc/mq

i) – S1 = 0,05 mq/mq di St

l) – S2 = 0,30 mq/mq di St

La dimensione minima per interventi urbanistici preventivi potrà essere conseguita mediante l'insieme di superfici non necessariamente contigue, allo scopo di evitare ilo formarsi di sfridi e reliquati.

Inoltre, la individuazione delle aree da assoggettare a singola lottizzazione dovrà avvenire in modo tale da non ostacolare o impedire la

COMUNE DI ALIFE
Protocollo Arrivo N. 2340/2020 del 02-03-2020
Doc. Principale - Copia Documento

possibilità di procedere alle successive lottizzazioni delle residue superfici della zona non ancora impegnate.

I proprietari dovranno cedere al Comune le aree relative alla urbanizzazione primaria e le aree relative alla urbanizzazione secondaria nella quantità prevista ai punti i) e l).

L'Amministrazione ha la facoltà di consentire ai lottizzanti la monetizzazione degli oneri di urbanizzazione, sempre che non risulti lesa la dotazione minima inderogabile di standards complessiva dell'intero territorio comunale.

L'Amministrazione ha la facoltà di provvedere alla compilazione d'Ufficio del Piano di lottizzazione.

- ***Art. 18d - Zone residenziali di espansione C3 – Comparto 8***

In tali zone il Piano si attua per interventi urbanistici preventivi negli ambiti a ciò vincolati nelle tavole di piano; per intervento diretto nelle restanti aree; si applicano i seguenti indici

a) – Sm = 7.500 mq per interventi preventivi; 600 mq per gli interventi diretti ed i singoli lotti

b) – It = 5.000 mc /ha

c) – If = 0,8 mc/mq

i) – S1 = 0,07 mq/mq di St

l) - S2 = 0,20 mq/mq di St

La dimensione minima per interventi urbanistici preventivi potrà essere conseguita mediante l'insieme di superfici non necessariamente contigue, allo scopo di evitare ilo formarsi di sfridi e reliquati.

Inoltre, la individuazione delle aree da assoggettare a singola lottizzazione dovrà avvenire in modo tale da non ostacolare o impedire la possibilità di procedere alle successive lottizzazioni delle residue superfici della zona non ancora impegnate.

I proprietari dovranno cedere al Comune le aree relative alla urbanizzazione primaria e le aree relative alla urbanizzazione secondaria nella quantità prevista ai punti i) e l).

L'Amministrazione ha la facoltà di consentire ai lottizzanti la monetizzazione degli oneri di urbanizzazione, sempre che non risulti lesa la dotazione minima inderogabile di standards complessiva dell'intero territorio comunale.

L'Amministrazione ha la facoltà di provvedere alla compilazione d'Ufficio del Piano di lottizzazione.

*

Non sono stati riportati nell'elencazione che precede tutti i restanti disposti e parametri urbanistici di carattere edilizio così indicati dalle Norme di attuazione del PRG (e della relativa variante), che sono naturalmente da applicare nell'ambito degli interventi diretti.

COMUNE DI ALIFE
Protocollo Arrivo N. 2340/2020 del 02-03-2020
Doc. Principale - Copia Documento

* * *

Il secondo quesito, come già riportato in premessa, è il seguente:

"- il parere relativo alla possibilità di autorizzare l'edificazione all'interno dei comparti, ricadenti in zona residenziale di espansione C, anche in assenza di un piano di lottizzazione, nel caso di comparti già parzialmente edificati ed area già urbanizzata".

Dall'esame delle disposizioni della normativa di attuazione del PRG sopra riportate in stralci, si evince che nelle zone residenziali di espansione il Piano si attua sempre per intervento urbanistico preventivo, a meno delle aree esterne agli ambiti a ciò vincolati nelle tavole di piano in zona C3, nei quali è ammesso l'intervento diretto.

In particolare l'obbligo di intervento urbanistico preventivo è esteso all'intera zona C1 ed ai comparti di dimensione minima di mq 7.500 per le zone C2 e C3 (mq 10.000 solo per il comparto 10 in zona C2).

Occorre rilevare che, pure con le semplificazioni introdotte nella Normativa di attuazione della variante al PRG, con la riduzione della dimensione minima, la accorpabilità delle aree e la monetizzazione degli standards, permangono ancora attualità le difficoltà alla esecuzione degli interventi edilizi, in ragione di un tradizionale e spinto individualismo nella gestione proprietaria, che non si ritiene possa modificarsi nel tempo.

I quesiti proposti trovano quindi giustificazione in tale contesto.

Come già in precedenza rilevato, appare chiaro che l'implicito indirizzo politico che l'Amministrazione intende assumere è quello di agevolare l'attuazione del Piano contemperando il controllo della legittimità degli interventi diretti, con la funzionalità urbanistica del territorio.

Si è anche già accennato, a conforto di quanto disposto con la delibera di di C.C. n. 237/90 del 09.10.1990, alla consolidata giurisprudenza, che afferma l'impossibilità concepire la lottizzazione

COMUNE DI ALIFE
Protocollo Arrivo N. 2340/2020 del 02-03-2020
Doc. Principale - Copia Documento

per un'area di limitata estensione, compresa in un comparto totalmente edificato e che risulti dotata delle opere di urbanizzazione.

Tuttavia occorre anche porre in risalto che esiste una differenza significativa tra la condizione di un'area infrastrutturata (servita dai servizi civili della viabilità e dei sottoservizi fogna, acquedotto, energia elettrica ecc.) ed un'area dotata delle opere di urbanizzazione (che includono anche le attrezzature pubbliche, verde, parcheggi ecc.)

In tal senso non sembra che i comparti delle zone C residenziali del Piano possano considerarsi già dotati di quelle opere di urbanizzazione tali da consentire interventi diretti.

La situazione normativa di livello nazionale è intervenuta però a modificare tale contesto.

Infatti la legge 11.11.2014 n. 164 (cosidetta "legge sblocca Italia") prevede che, qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, sia possibile il rilascio di un "permesso di costruire convenzionato".

La convenzione tipo, da approvare con delibera del Consiglio comunale, deve specificare gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio.

Qualora quindi l'Amministrazione comunale intendesse fare ricorso a permessi di costruire convenzionati (previa approvazione della convenzione tipo), risulterebbe legittima, sotto l'aspetto formale, l'autorizzare alla edificazione all'interno dei comparti, anche in assenza di un piano di lottizzazione.

In pratica accanto alla attuazione del PRG mediante lottizzazione convenzionata si aprirebbe così la strada per l'attuazione anche mediante permesso di costruire convenzionato.

Se la legittimità degli interventi diretti risulta pertanto conseguibile, resta da considerare la problematica della funzionalità urbanistica del territorio, qualora affidata alla casuale ed episodica composizione dei singoli interventi.

COMUNE DI ALIFE
Protocollo Arrivo N. 2340/2020 del 02-03-2020
Doc. Principale - Copia Documento

Occorre in proposito evidenziare che entrambe le tipologie di intervento in zona C (lottizzazione e permesso di costruire) sono comunque condizionate alla stipula di convenzioni che devono specificare gli obblighi, volti al soddisfacimento dell' interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume.

Il contenuto contrattuale delle convenzioni consente e richiede che in fase di istruttoria delle pratiche l'Amministrazione possa esercitare il proprio diritto di orientare scelte e prescrivere tutte soluzioni progettuali che assicurino la funzionalità urbanistica dell'area interessata.

Tra queste soluzioni è da inserire anche quella del ricorso alla monetizzazione degli standards (previa verifica della loro dotazione minima inderogabile al livello dell'intero territorio comunale al fine di assicurare la ammissibilità di detto eventuale ricorso per le zone omogenee C).

E' infatti opportuno ricordare che la monetizzazione degli standards non costituisce un diritto del privato richiedente, bensì una facoltà dell'Amministrazione che potrà stabilire se ed in che misura detta monetizzazione possa intervenire.

Naturalmente l'indice di fabbricabilità fondiaria non potrà essere attribuito alle aree oggetto di monetizzazione.

Infine restano da prendere in considerazione le condizioni citate nel quesito relative ai casi di comparti già parzialmente edificati ed ai casi di area già urbanizzate.

Per quanto sopra riportato in merito ai permessi di costruire convenzionati non sembra sussistere in teoria la problematica dei "reliquati" (intesi come aree di ampiezza minore di quella minima richiesta per le lottizzazione), o della carenza di urbanizzazioni.

Tuttavia particolarmente delicata, e da gestire caso per caso, è la situazione delle aree intercluse, ovvero di quelle non direttamente prospicienti sulla viabilità pubblica, per le quali occorrerà assicurare la possibilità di intervento, anche mediante eventuali servitù di passaggio ed accordi condominiali localizzati (oggetto sempre delle convenzioni connesse ai piani di lottizzazione o ai permessi di costruire a stipularsi)

COMUNE DI ALIFE
Protocollo Arrivo N. 2340/2020 del 02-03-2020
Doc. Principale - Copia Documento

* * *

Concludendo, in base a quanto riferito relativamente ai quesiti proposti al sottoscritto, può affermarsi che gli interventi attuativi a scopo edificatorio nelle aree private delle zone C del vigente PRG sono rispettivamente ed in alternativa i seguenti.

a) Piano di lottizzazione convenzionata
- per le aree di dimensione maggiore di quella minima prescritta dagli articoli della NTA per i piani attuativi;
- facoltà di accorpamento di aree non contigue;
- la fase istruttoria dei relativi progetti dovrà valutare la reale utilità pubblica delle infrastrutture e delle aree di standard da cedere;
- eventuale ricorso alla monetizzazione parziale o totale delle aree da cedere ((accettabile a discrezione dell'Amministrazione ma solo senza ledere gli standards minimi a livello dell'intero territorio comunale);
- la cessione di aree e/o la monetizzazione valgono a scomputo degli oneri di urbanizzazione computati parametricamente;
- si applicano gli indici e le norme prescritte dagli articoli della NTA per i piani attuativi e conseguenti interventi edilizi diretti.

b) Intervento diretto con Permesso di costruire
- per le aree di dimensione minore di quella minima prescritta dagli articoli della NTA per i piani attuativi;
- per le aree già dotate di tute le infrastrutture e delle aree di standard al livello di comparto (condizione che appare improbabile);
- per le aree che non determinano lotti interclusi.
- si applicano gli indici e le norme prescritte dagli articoli della NTA per interventi edilizi diretti.

c) Intervento diretto con Permesso di costruire convenzionato
- per le aree di dimensione minore di quella minima prescritta dagli articoli della NTA per i piani attuativi;
- la fase istruttoria dei relativi progetti dovrà valutare la reale utilità pubblica delle infrastrutture e delle aree di standard da cedere;
- eventuale ricorso alla monetizzazione parziale o totale delle aree da cedere ((accettabile a discrezione dell'Amministrazione ma solo senza ledere gli standards minimi a livello dell'intero territorio comunale);
- la cessione di aree e/o la monetizzazione valgono a scomputo degli oneri di urbanizzazione computati parametricamente;

COMUNE DI ALIFE
Protocollo Arrivo N. 2340/2020 del 02-03-2020
Doc. Principale - Copia Documento

- per le aree che non determinano lotti interclusi o che assumono gli obblighi per evitarne la creazione;
- si applicano gli indici (per le sole aree non oggetto di monetizzazione) e le norme prescritte dagli articoli della NTA per gli interventi edilizi diretti .

* * *

Quanto sopra esposto quale parere pro veritate è e riportato in assolvimento dell'incarico di consulenza per affidato al sottoscritto

Prof. Ing. Renato Cristiano

Pozzuoli, febbraio 2020

COMUNE DI ALIFE
Protocollo Arrivo N. 2340/2020 del 02-03-2020
Doc. Principale - Copia Documento

15

Firmato digitalmente da
Renato Cristiano
CN = Cristiano Renato
C = IT

Studio Associato di Ingegneria e Architettura
CRISTIANO
Via Vigna n 60 Pozzuoli (Napoli)
Tel. 081/3651110
info@studioassociatocristiano.it
studioassociatocristianoòpec.it

Prof. Ing. Renato Cristiano
Docente di Tecnica Urbanistica
Facoltà di Ingegneria dell'Università
Federico II – Napoli

ALLEGATO e
del ee 15 del 27/5/20

RELAZIONE

Con Determina dell'Area Tecnica il Dirigente/Responsabile del servizio ha incaricato il sottoscritto Prof. Ing. Renato Cristiano di redigere gli schemi di Convenzione tipo a valere per Piani di Lottizzazione Convenzionata e per Permessi di Costruire Convenzionati.

Si premette che, in ottemperanza dell'incarico precedentemente conferitogli con Determina dell'Area Tecnica (Registro Generale n. 50 del 05.02.2020 - Registro di Settore n. 24 del 05-02-2020), il sottoscritto in data 02.03.2020 ha trasmesso un parere pro veritate relativo alla edificabilità dei lotti residuali nei comparti ricadenti zona C non saturi.

Detto parere era stato richiesto al fine di dare certezza di fatto e diritto ai privati che intendono utilizzare a scopi edificatori i lotti residuali ubicati nelle zone residenziali C di espansione, ove il vigente PRG subordina l'edificazione alla formazione preventiva di piani attuativi, ovvero quei lotti che non hanno la possibilità di raggiungere la prescritta dimensione minima di intervento, essendo le aree disponibili nel comparto prossime alla saturazione.

La conclusione di sintesi del parere espresso segnalava che gli interventi attuativi a scopo edificatorio nelle aree private ricadenti nelle zone C del vigente PRG risultano rispettivamente ed in alternativa i seguenti:

a) Piano di lottizzazione Convenzionata per le aree di dimensione maggiore di quella minima prescritta dagli articoli della NTA per i piani attuativi, con le facilitazioni connesse:
- alla facoltà di accorpamento di aree non contigue;
- alla valutazione in fase istruttoria dei progetti della reale utilità pubblica delle infrastrutture e delle aree di standard da cedere, per l'eventuale ricorso alla loro monetizzazione parziale o totale (accettabile a discrezione dell'Amministrazione e solo se non risultano lesi gli standards minimi a livello dell'intero territorio comunale).

I presupposti e condizioni degli interventi riguardano:

- l'applicazione degli indici e delle norme prescritte dagli articoli della NTA per i piani attuativi e per i conseguenti interventi edilizi diretti;
- lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione conteggiati parametricamente della cessione di aree e/o della loro monetizzazione e della esecuzione delle infrastrutture.

b) Intervento diretto con Permesso di Costruire per le aree di dimensione minore di quella minima prescritta dagli articoli della NTA per i piani attuativi, con i presupposti e condizioni riguardanti;

- la presenza della dotazione di tutte le infrastrutture e delle attrezzature di standard al livello del comparto;
- l'assenza della eventuale creazione di lotti interclusi;
- l'applicazione degli indici e delle norme prescritte dagli articoli della NTA per interventi edilizi diretti.

c) Intervento diretto con Permesso di Costruire Convenzionato per le aree di dimensione minore di quella minima prescritta dagli articoli della NTA per i piani attuativi con le facilitazioni connesse:

- alla valutazione in fase istruttoria dei progetti della disponibilità e/o della reale utilità pubblica delle infrastrutture e delle aree di standard da cedere, per l'eventuale ricorso alla loro monetizzazione parziale o totale (accettabile a discrezione dell'Amministrazione e solo se non risultano lesi gli standards minimi a livello dell'intero territorio comunale);

I presupposti e condizioni degli interventi riguardano:

- - l'applicazione delle norme prescritte dagli articoli della NTA per interventi edilizi diretti, attribuendo gli indici urbanistici alle sole aree non oggetto di monetizzazione);
- lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione conteggiati parametricamente della cessione di aree e/o della loro monetizzazione e della esecuzione delle infrastrutture;
- l'assenza della eventuale creazione di lotti interclusi o l'assunzione degli obblighi per evitarne la creazione.

Sulla scorta di tali indicazioni, l'Amministrazione ha ritenuto opportuno conformare agli scenari relativi lo strumento della Convenzione, aggiornandone la formulazione alla attuale normativa relativamente alla Lottizzazione Convenzionata ed adeguandone la formulazione al nuovo meccanismo del Permesso di Costruire Convenzionato.

Si riportano, pertanto, in allegato gli Schemi di Convenzione tipo relativi, che si propongono per l'adozione del Consiglio, perché possano costituire la

base delle determinazione degli Uffici relative alle diverse singole richieste di intervento edilizio.

Si è ritenuto, inoltre, per agevolare l'attività consiliare, di corredare detti Schemi delle bozze delle delibere di esame ed approvazione delle Convenzioni tipo.

Tutti gli allegati sono trasmessi in formato word per consentire tutte le modifiche e/o integrazioni che l'Amministrazione riterrà di introdurre.

Prof. Ing. Renato Cristiano

Pozzuoli, Aprile 2020

ORDINE INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI
DOTT. ING. CRISTIANO RENATO
ISCRITTO ALL'ALBO PROFESSIONALE
N. 4069

N. Rep. xxxxx

COMUNE DI ALIFE (CE)
(Provincia di Caserta)

PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA - SCHEMA DI CONVENZIONE TIPO
regolante i rapporti tra Comune e soggetto attuatore per l'esecuzione di un
piano di lottizzazione convenzionata di seguito denominato PdL

L'anno duemila , il giorno xx del mese di xxx
avanti a me, Dott. xxxxx, nella qualità di Segretario Generale del Comune di Alife (CE), autorizzato a ricevere gli atti del Comune nella forma pubblica amministrativa nell'interesse dell'Amministrazione, ai sensi dell'art. 97 del Decreto Legislativo 18/08/2000 n. 267,
si sono costituiti i sigg.ri:
il Sig. nato a xxx e residente a xxxx in Via xxxx n. xxxx cod.fisc. xxxxxx nella sua qualità di xxxxx della società con sede in xxxxx alla via xxxxxx partita iva xxxxxx
il Sig. nato a xxx e residente a xxxx in Via xxxx n. xxxx cod.fisc. xxxxxx
quale proprietaria/o del compendio immobiliare censito al Catasto del Comune di Alife(CE) al foglio xxxxxx, mappale xxxxxxx di superficie mq xxxxxx di seguito definito come "Proprietà";
e
l' Ing. xxxxx il quale interviene nel presente atto nella sua qualità di Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Alife (CE), in conformità all'art. 1 07 e 1 09 del D.Lgs. n. 267/2000 non in proprio ma in nome e per conto della suddetta Amministrazione Comunale (CF/P.Iva xxxx , di seguito definito come "Comune".
VISTI:
- Il Piano Regolatore Comunale (P.R.G.) e le Nonne Tecniche di Attuazione vigenti;
- Il Regolamento Edilizio vigente;
- Lo schema di convenzione tipo approvato, ai sensi dell'art. 28 della Legge 1150/42, con delibera consiliare n. xxxx del xxxx

PREMESSO:

1. che il/i soggetto/i attuatore/i ha/hanno in proprietà un'area sita nel Comune di Alife (CE), in via/loc. xxxxxx della superficie complessiva di mq xxxx, area meglio individuata al Catasto del Comune Alife (CE), Sez. xxx, Fg. xxx ,Mapp. nn. xxxxx
2 che la superficie reale dell'area oggetto del PdL risulta pari a mq xxxxx ed è individuata in Catasto del Comune di Alife(CE) al foglio xxxxxx, nei mappali xxxxxxx
3. che tale area è inclusa nel comparto della zona omogenea xxxxxx del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.), per la quale l'utilizzo a scopo edificatorio è subordinato all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) ovvero a Piano di Lottizzazione Convenzionata (PdL) ai sensi dell'art. 28 della Legge 1150/42;
4. che in data xxxxx è stato presentato al Protocollo del Comune la richiesta di Piano di Lottizzazione Convenzionata (PdL) relativo al lotto/i da costruire e alle opere edilizie e di urbanizzazione con relativo schema di convenzione, sul modello approvato dalla Delibera di C. C. n. xxxx del xxxx, con la quale il Comune di Alife ha ritenuto di procedere, nel rispetto delle destinazioni urbanistiche previste dal P.R.G., alla adozione di Piani di Lottizzazione Convenzionati ;
5. che in forza dei disposti di legge, ed in particolare della legge regionale n.16/2004 e s.m.i. e dal relativo Regolamento attuativo n.05/2011 l'attuazione dell'intervento è subordinata alla stipula di una convenzione atta a disciplinare i rapporti tra Comune e soggetto attuatore;

VISTI:
• la legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- i DD.MM. 1.4.1968 n. 1404 e 2.4.1968 n. 1444;
- la legge 28.1.1977 n. 10;
- la legge 25.3.1982 n. 94 e, in particolare, l'articolo 6;
- la legge 24.3.1989 n. 122 e, in particolare, l'articolo 2, secondo comma e successive modifiche e integrazioni;
- il Testo Unico n. 267 del 18.08.2000;
- il D.P.R. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni;
- la legge regionale 16/2004 e successive modifiche e integrazioni;
- il DPGRC n. 17 del 18.12.2009
- il Regolamento Regionale del 4 agosto 20 11, n. 5
- il Decreto legislativo n. 42 del 22.1.2004 e s.m.i
- il D. Lgs. 18 aprile 2016 n. 50;
- il Decreto Legislativo n. 152/06 e successive modifiche e integrazioni e L.R. 9 del 13/06/2008 e s.m.i.;
- la Legge n. 241 del7.8.1990 e successive modifiche e integrazioni;
- il D.L. 13 maggio 2011 n. 70, convertito con Legge 12/07/2011 n. 1 06;
- lo Statuto del Comune di Alife;
- il progetto di Permesso di Costruire Convenzionato costituito dagli elaborati di seguito elencati, nella loro versione definitiva:
  - relazione illustrativa e dimensionamento
  - tavole grafiche di rilievo e di progetto
  - quadro economico delle opere di urbanizzazione
  - normativa di attuazione
- la proposta di provvedimento del Responsabile del Servizio Edilizia Privata, materialmente allegata alla presente, risultante dalla istruttoria tecnica e dalle modifiche e prescrizioni riguardanti il progetto concordate con il soggetto attuatore;

Tutto ciò premesso, considerato, descritto e da valere come parte integrante del presente atto, le parti come sopra specificate

STIPULANO
la presente convenzione, quale presupposto per l'approvazione del Piano di Lottizzazione Convenzionata Convenzionato (PdL), come previsto dal progetto allegato.

ART. 1 • DISPOSIZIONI PRELIMINARI
1. Le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

ART. 2 • OBBLIGHI GENERALI
2.1 La Proprietà si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che la presente Convenzione è da considerarsi per lei vincolante ed irrevocabile dal momento del deposito al Protocollo comunale, sotto forma di proposta e fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune, mentre è vincolante per il Comune dalla data di stipulazione per atto pubblico.
2.2 Per quanto non previsto dalle clausole della presente Convenzione, integrate dagli elaborati di progetto di cui al successivo art. 13, varranno le leggi ed i Regolamenti vigenti al momento di ogni specifica determinazione.
2.3 Le Parti danno atto che il Funzionario comunale delegato alla cura ed alla sottoscrizione della presente Convenzione è autorizzato ad apportarne al testo, prima dell'adozione del PdL, tutti i perfezionamenti necessari al completamento delle formalità per la relativa stipula, nel pieno rispetto delle leggi vigenti che regolano la materia.

ART. 3 ·OGGETTO DELLA CONVENZIONE
3.1 La presente Convenzione ha per oggetto la definizione dei rapporti contrattuali tra il Comune e la Proprietà.
3.2 La vigenza del Piano di Lottizzazione Convenzionata relativo all'intervento nelle aree indicate risulta dalla conclusione dell'iter di approvazione definito dalla legge regionale 16/2004 e dal relativo Regolamento regionale del 04.08. 20 11, n. 5, previa acquisizione dei pareri di legge, in conformità alle norme di cui alla presente convenzione, all'istruttoria effettuata dall'Ufficio tecnico comunale, agli elaborati progettuali allegati alla richiesta, nonchè alle eventuali successive integrazioni richieste dall'Ufficio dello stesso.
3.3 La Proprietà è obbligata in solido per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a rispettare tutte le clausole della presente Convenzione. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, o di trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili oggetto della Convenzione, gli obblighi assunti dalla Proprietà si trasferiscono anche agli acquirenti ed aventi causa a qualsiasi titolo e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune. La Proprietà s'impegna ad inserire nei relativi contratti idonee clausole che dichiarino a quale delle Parti resterà a carico l'onere di ottemperare alle obbligazioni della presente Convenzione ed a consegnare copia di detti contratti, non appena registrati e trascritti, al Comune.
3.4 In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dalla Proprietà non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo avente causa abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione od integrazione.

ART. 4 • PROGETTO DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE
4.1 Il progetto di Piano di Lottizzazione Convenzionata interessa una superficie avente dimensione territoriale totale di mq xxxxx circa. Le indicazioni di progetto devono intendersi definitivamente fissate e non modificabili in fase attuativa per quanto riguarda:
- le destinazioni d'uso;

- la volumetria massima edificabile, pari a mc xxxxx
- la superficie lorda di pavimento esistente/di progetto, pari a mq xxxxx
- l'altezza massima dei fabbricati, pari a m xxxxx (piani n. xxx) ;

4.2 Devono intendersi indicazioni modificabili, con delibera di Giunta, senza valore di variante al PdL originario e nel rispetto delle Norme tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale e del Regolamento Edilizio vigenti:
- la forma degli edifici e delle aree di pertinenza privata;
- la composizione architettonica dei fabbricati e la geometria delle aperture di facciata e delle coperture;
- i materiali di finitura;
- il numero e la dimensione degli accessi carrabili e pedonali;

tutto quanto non espressamente riportato al precedente punto 1.

ART. 5 ·PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA CONVENZIONATO

5.1 Dopo la sottoscrizione in forma pubblica della presente Convenzione, la Proprietà potrà ritirare il Piano di Lottizzazione Convenzionata e procedere alla progettazione dei lavori. Edili e delle attrezzature ed infrastrutture.

5.2 L'attuazione del Piano di Lottizzazione Convenzionata (PdL) è subordinato al pagamento degli oneri di urbanizzazione (per quanto non direttamente sostenuti mediante cessione di aree ed esecuzione di infrastrutture ed attrezzature), nonché del Contributo di Costruzione per i Permessi di Costruire , di cui all'art. 16 del DPR 6giugno 2001 n.380, con le modalità e nella misura previste dalla presente Convenzione e dalla legislazione in ultimo vigenti.

ART. 6 · CARICO URBANISTICO

6.1 Il progetto approvato prevede le seguenti destinazioni d'uso:
- residenza: SLP (Superficie Lorda Pavimento) mq xxxx , volume mc xx;
- produttivo: SLP mq xxx;
- terziario-commerciale: SLP mq xxxx.

6.2 L'intervento produce un fabbisogno di servizi pubblici o di uso pubblico complessivamente pari a mq xxxx, determinato ai sensi rispettivamente degli art. 16, 17 a, 17 b, 17 c, 17 d, 18 a, 18 b, 18 c, 18 d della NTA del vigente PRG in rapporto al comparto della zona omogenea nella quale ricade l'area oggetto del Piano di Lottizzazione Convenzionata (PdL):
– S1 mq xxxx = Superficie per opere di urbanizzazione primaria,che comprende le aree destinate a :
– strade classificate E –F -G all'art. 41 (mq xxxx)
– spazi di sosta e parcheggio (mq xxxx)
– aree di verde primario P3 (mq xxxx)
– S2 mq xxxx = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria che comprende le aree destinate a :
– opere per la pubblica istruzione (mq xxxx)
– verde pubblico attrezzato (mq xxxx)
– attrezzature pubbliche (mq xxxx)

6.3 Il progetto di PdL (convenzionato) individua aree per servizi pubblici complessivamente pari a mq XXXX, così ripartite:
– strade classificate E –F -G all'art. 41 (mq xxxx)
– spazi di sosta e parcheggio (mq xxxx)
– aree di verde primario P3 (mq xxxx)

– opere per la pubblica istruzione (mq xxxx)
– verde pubblico attrezzato (mq xxxx)
– attrezzature pubbliche (mq xxxx)

6.4 Il progetto, in relazione alla conformazione/dimensione dell'area lottizzata ed alla dimensione delle varie tipologie di aree per servizi pubblici risultante dall'applicazione della NTA del PRG, può individuare una diversa ripartizione tra dette aree per servizi pubblici.

oppure

6.5 Il progetto, in relazione alla conformazione/dimensione dell'area lottizzata non individua tutte le aree per servizi pubblici o di uso pubblico.

Per le aree di servizi pubblici o di uso pubblico che il PdL non è in grado di assicurare, previa verifica ed accettazione in fase di istruttoria del progetto, o la cui acquisizione non è stata ritenuta opportuna dal Comune in relazione ala loro estensione, conformazione o localizzazione, si ricorre alla loro monetizzazione.

6.6 Il progetto, in relazione alla conformazione/dimensione del lotto d'intervento, individua le aree che, previa verifica ed accettazione in fase di istruttoria, il proponente assoggetta a servitù di passaggio carrabile in favore dei lotti del comparto che potrebbero altrimenti risultare interclusi.

ART. 7 • CESSIONE DELLE AREE

7. 1 La Proprietà, al fine di effettuare il potenziamento delle opere di urbanizzazione nel comparto oggetto del Piano di Lottizzazione Convenzionata , s'impegna a cedere gratuitamente - contestualmente alla sottoscrizione della presente Convenzione - l'area/e destinata/e a servizi pubblici o di uso pubblico ed in particolare:

a) xxxxxxxxx

b) xxxxxxxxxx.

La Proprietà s'impegna ad assoggettare gratuitamente - contestualmente alla sottoscrizione della presente Convenzione - l'area/e destinata/e servitù di passaggio carrabile ed in particolare:

c) xxxxxxx

Dette aree sono individuate sulla Tav. xxxx del PdL allegata alla presente Convenzione sotto la lettera xxxxxx

7. 2 Le aree cedute devono essere libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non, da usufrutti ed usi, da oneri gravanti e vincoli di ogni specie.

7. 3 La Proprietà s'impegna alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree cedute al Comune a termine della presente Convenzione, qualora ciò sì renda necessario in sede di collaudo, a causa di errori o di approssimazioni verificatisi in sede di attuazione. Allo stesso fine assume direttamente ogni onere per frazionamenti o loro modifiche, atti notarili od altro.

7. 4 La Proprietà si riserva, previa verifica da parte del Comune, la possibilità di realizzare e mantenere nel sottosuolo dell'area ceduta al Comune gli allacci agli impianti tecnologici od altre servitù, necessari alla realizzazione dell'intervento previsto.

ART. 8 -OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA/SECONDARIA

8.1 In attuazione del Permesso dì costruire citato in premessa la Proprietà si obbliga a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria/secondaria mancanti o da adeguare, indicate nell'istanza di Piano di Lottizzazione Convenzionata e consistenti in:

a) ....

b) ....

c) ..... .

Le opere sono illustrate dalla T av. n . xxxxxx, costitutive del P dL citato.
8.2 Il costo per la realizzazione delle opere sopra descritte, quantificato con il Computo metrico estimativo allegato al Piano di Lottizzazione Convenzionata Convenzionato, è pari a € xxxxxx (con riferimento ai prezzi del Listino OO.PP. della Regione Campania in vigore)
8.3 Il costo delle opere viene scomputato da quanto dovuto dalla Proprietà a titolo di oneri di urbanizzazione primaria/secondaria, in discendenza del provvedimento abilitativo richiamato.
La Proprietà s'impegna a versare, secondo le modalità di legge, la differenza tra gli oneri di urbanizzazione vigenti al momento della sottoscrizione della presente Convenzione ed il costo delle opere da eseguire, quale risulta dal Computo richiamato.
(oppure)
La Proprietà assume a proprio carico il maggior costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, rispetto all'importo di Computo metrico come sopra riportato, rinunciando espressamente nello specifico ad ogni rivalsa nei confronti del Comune.
8.4 Non sarà soggetto a scomputo il costo di costruzione determinato nell'istruttoria.
La Proprietà s'impegna a versare, al momento della sottoscrizione della presente Convenzione e secondo le modalità di legge, l'importo determinato ai sensi dell'apposita Delibera di C.C. per la monetizzazione delle aree per i servizi pubblici o di uso pubblico che il PdL non è in grado di assicurare o la cui acquisizione non è stata ritenuta opportuna dal Comune.

ART. 9 • ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
9.1 Le opere di urbanizzazione primaria di progetto, essendo d'importo inferiore alla soglia di cui all'art.35 delD.Lgs. n. 50/2016 (Codice dei Contratti) in ultimo vigente sono eseguite direttamente dalla Proprietà, a proprie cure e spese e con applicazione dell'articolo 16, comma 2-bis, del D.P.R. 380/2001; la Proprietà assume a proprio totale carico anche gli oneri della progettazione definitiva ed esecutiva, della direzione lavori e della sicurezza e quant'altro non previsto nella presente Convenzione.
9.2 Le suddette opere saranno realizzate tramite imprese idonee aventi tutti i requisiti di legge, scelte dalla Proprietà senza ricorso alle procedure ad evidenza pubblica di cui al D.Lgs. 50/2016.
9.3 La Proprietà s'impegna a realizzare le opere di urbanizzazione a perfetta regola d'arte e nel pieno rispetto delle norme vigenti in materia, assicurando la completa e corretta funzionalità delle stesse, secondo il dimensionamento, la configurazione fisica, i materiali, le modalità esecutive e le prescrizioni del progetto esecutivo da approvarsi a cura dell'UTC del Comune.
9.4 La Proprietà assume ogni responsabilità, diretta e indiretta, per la corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione sia nei confronti del Comune, sia nei confronti dei terzi. Il Comune resta pertanto estraneo all'attività ed ai rapporti giuridici e di fatto posti in essere a qualunque titolo dalla Proprietà per l'esecuzione delle opere stesse.
9.5 Il Comune è comunque titolare di un potere di vigilanza, in relazione all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione e, pertanto, potrà, nell' esercizio di tale potere: richiedere informazioni al soggetto attuatore in ogni fase del procedimento; effettuare ispezioni ed accessi ai luoghi ed ai documenti e qualsivoglia atto idoneo al corretto esercizio della sua facoltà di vigilanza, con oneri a carico della Proprietà.
9.6 La Proprietà s' impegna a realizzare le opere di urbanizzazione preliminarmente all'esecuzione degli 'interventi edilizi, fermo restando che la Dichiarazione di fine lavori relativa dovrà essere depositata prima o contestualmente a quella relativa all'esecuzione degli 'interventi edilizii. L'agibilità degli interventi edilizii verrà in ogni caso rilasciata/attestata solo successivamente al collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione di cui al successivo art. 11.

9.7 La Proprietà autorizza sin d'ora il Comune a sostituirla nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, qualora le stesse venissero eseguite difformemente dalle prescrizioni di PdL, non a regola d'arte, non contemporaneamente al sorgere delle costruzioni o non entro il termine stabilito dal relativo provvedimento abilitativo.
La facoltà del Comune di sostituirsi alla proprietà può essere esercitata previa messa in mora, per un tempo non inferiore a 90 gironi, con lettera raccomandata od altra procedura di legge. Nel caso, la Proprietà s'impegna a corrispondere anticipatamente al Comune l'importo previsto per i singoli lavori e prestazioni ed autorizza il Comune a rivalersi sulle garanzie prestate per l'assolvimento degli obblighi convenzionali.
Con la sostituzione di cui sopra, la Proprietà solleva il Comune da qualsiasi obbligo verso terzi appaltatori.

ART. 10 • DISPONIBILITÀ DELLEAREE DESTINATE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1 0.1 La disponibilità delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione permane in carico alla Proprietà fino alla consegna delle opere al Comune, da effettuarsi dopo l'approvazione del collaudo.
1 0.2 Fino alla consegna, o comunque fino al termine di cui al successivo art. 11.4, le spese di gestione, pulizia, consumi e manutenzione delle aree, opere ed attrezzature resteranno ad esclusivo e totale carico della Proprietà, come pure ogni responsabilità comunque connessa con tali aree, opere ed attrezzature, nei confronti di chiunque, restando il Comune completamente sollevato da ogni azione, molestia, controversia ed onere in via diretta e indiretta.

ART.11 • COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZAZIONE

11.1 Tutte le e opere di urbanizzazione realizzate dovranno essere sottoposte a collaudo tecnico, amministrativo e contabile. Il collaudo dovrà accertare:
- la regolarità e la conformità delle opere rispetto al PdL (Piano di Lottizzazione Convenzionata);
- la rispondenza alle normative edilizie ed urbanistiche vigenti;
- la corrispondenza del costo delle opere eseguite agli importi previsti dal Computo metrico estimativo approvato con il rilascio del PdL.

11.2 Il collaudo dovrà svolgersi sia in corso d'opera, che alla relativa ultimazione delle opere.
Il Collaudatore sarà nominato dal Comune e sarà incaricato dalla Proprietà, con la quale verrà regolato il rapporto per la prestazione professionale.
Il collaudo dovrà essere redatto entro 60giorni dalla data di deposito in Comune della Dichiarazione di fine lavori. In caso di irregolarità o difetti nella realizzazione delle opere, il Collaudatore indicherà il termine per porvi rimedio.
11.3 La Proprietà s'impegna a consegnare al Collaudatore, entro la data fissata per la visita di collaudo:
- i certificati di conformità e di regolare esecuzione;
- i collaudi di tutti gli impianti tecnici realizzati;
- i disegni esecutivi e as-built di tutte le opere realizzate; gli atti amministrativi e quant'altro il Collaudato riterrà necessario per l'espletamento dei suoi compiti.

È a carico della Proprietà, oltre alle spese tecniche, ogni altro onere relativo alle operazioni di collaudo.
11.4 Qualora il Comune non provveda ad approvare il collaudo finale entro 60 giorni dall'emissione del Certificato di collaudo favorevole delle opere realizzate, il collaudo s'intende reso in senso favorevole.

ART. 12 • GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

12.1 A garanzia degli obblighi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione descritte al precedente art. 8, la Proprietà presta idonea garanzia finanziaria per l'importo di €. xxxxx (pari al costo delle opere dì urbanizzazione maggiorato dell'Iva) stante quanto statuito agli artt. nn. 42, 43 e 44 del D.P.R. 380/2001, ovvero con polizza assicurativa n. xxxx in data xxxxxx, emessa da xxxx , con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di dichiarazione liberatoria da parte del Comune, laddove previsto dal Regolamento Comunale.

12.2 La garanzia non potrà essere estinta se non previo favorevole collaudo di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso.

12.3 Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della Convenzione, da questa richiamate od il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune.

Il Comune potrà altresì rivalersi su detta garanzia, senza alcuna riserva, a seguito di accertato inadempimento della Proprietà riguardo ai danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a sua cura, di cui all'art. 1 0.2.

12.4 Tutte le garanzie sono prestate con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del Codice Civile.

In ogni caso la Proprietà è obbligata anche con i suoi garanti. Le garanzie sono operative e soggette ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

ART. 13 • PUBBLICITÀ DEGLI ATTI

13.1 Il progetto di ,redatto in conformità alle norme di legge, da xxxxxx, iscritto all'Ordine xxxxx della Provincia di xxxxx al n xxxxx, è costituito dai seguenti elaborati:

xxxxxxxxx

13.2 Il progetto costituisce parte integrante e sostanziale della presente Convenzione ancorché non fisicamente allegato.

ART.14 • VALIDITÀ DELLA CONVENZIONE

14.1 La presente Convenzione ha validità di dieci anni, decorrenti dalla data d'emissione dell'Avviso di avvenuta emanazione del Piano di Lottizzazione Convenzionata indicato in premessa.

ART. 15 • SPESE

15.1 Tutte le spese - comprese imposte e tasse presenti e future, principali ed accessorie, inerenti e dipendenti - riguardanti la Convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, quelle inerenti i rogiti notarili ed ogni altro onere annesso e discendente, ivi compreso quello connesso alle pubblicazioni previste dalla normativa vigente in materia, sono a carico esclusivo della Proprietà.

ART. 16 • TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

16.1 La Proprietà dovrà, negli atti di compravendita delle aree o degli immobili oggetto del PdL o di loro stralci funzionali autorizzati, richiamare i patti descritti. In ogni caso per eventuali inadempienze relative alle opere di urbanizzazione sottoposte alla diretta esecuzione della Proprietà e quindi ai relativi patti, le imprese esecutrici verranno ritenute responsabili a tutti gli effetti nei confronti del Comune di Alife (CE).

16.2 Gli onorari notarili, le spese di registrazione e trascrizione conseguenti al presente atto e ad eventuali ulteriori atti da effettuarsi a richiesta del Comune e a cura del medesimo, vengono assunte dalla Proprietà, che invoca tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti.
16.3 La Proprietà autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari, con esonero del Conservatore da ogni responsabilità.

ART. 17 • DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE
17.1 Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione ed esecuzione del presente contratto è competente esclusivo il Foro di Caserta.
17.2 Agli effetti della presente convenzione le parti eleggono domicilio presso il Comune di Alife.

Letto, approvato e sottoscritto.

La proprietà
(Sig xxxxxxxxxxxx)

IL COMUNE DI ALIFE (CE)
Il Responsabile del Settore Tecnico
(Ing. Xxxxxxxxxxx)

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto IL MESSO COMUNALE (Michele MELILLO)

Attesta

Che copia della presente deliberazione:

[X] è stata affissa all'albo pretorio comunale online il giorno 4-6-2020 *con il numero* 416

Per rimanervi per quindici giorni consecutivi (art.124, c.1, D.Lgs 267/2000);

[] è stata trasmessa in elenco con protocollo n. _____, in data _____, ai capigruppo

Consiliari (art.125, del D. Lgs 267/2000).

Dalla Residenza Comunale, lì 4-6-2020

Il Messo Comunale

IL MESSO COMUNALE

(Michele MELILLO)

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

Che la presente deliberazione:

[] E' divenuta esecutiva il giorno _____ essendo decorsi 10 giorni dalla scadenza della Pubblicazione (art.134, c.3, D. Lgs 267/2000);

[X] E' divenuta esecutiva il giorno 27/5/20*, essendo stata dichiarata immediatamente Eseguibile con espressa e separata votazione (art.134, c.4, D.Lgs 267/2000);*

[] E' stata affissa all'Albo Pretorio comunale, come previsto dall'art.124, c.per quindici giorni

consecutivi dal _____ al _____

Dalla Residenza Comunale, lì _____

Il Segretario Comunale