

CITTÀ DI MARCIANISE

PROVINCIA DI CASERTA

III SETTORE

Patrimonio, LL.PP., Urbanistica, Viabilità, Ambiente,
Ecologia, Tutela del Territorio, SUAP edilizia e Commercio

Rif. Prot. Comunale N. 1031 del 11.01.2017

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO RELATIVO ALL'INTERVENTO DI REALIZZAZIONE UN CENTRO PER ATTIVITÀ COMMERCIALI E SPORTIVE

RELAZIONE – PROPOSTA

PREMESSO

CHE il vigente Piano Regolatore Generale Comunale è stato approvato con Decreto del Presidente della G.P. di Caserta n. 1371 del 10.09.1996.

CHE l'art. 17 della Legge 11 novembre 2014, n. 164 "Conversione, con modificazioni, del decreto-legge 11 settembre 2014, n. 133, Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive" (cosiddetto "Decreto Sblocca Italia") ha introdotto una serie di semplificazioni ed altre disposizioni in materia edilizia introducendo il permesso di costruire convenzionato (art. 28-bis del D.P.R. 380/2001);

CHE in data 11.01.2017, protocollo n. 1031, i signori Frattolillo Domenico (Codice Fiscale: FRTDNC65L30E932A), nato a Marcianise il 30.07.1965, residente alla via Santoro n. 51 e Frattolillo Teresa (Codice Fiscale FRTTRS69R46E932R), nata a Marcianise il 06.10.1969, residente in via R. Musone n. 72, in qualità di proprietari dell'area censita al Catasto del Comune di Marcianise al foglio 15 particella 627, hanno formulato istanza per il rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato per l'esecuzione dei **Lavori di Realizzazione di un Centro per Attività Commerciali e sportive (di seguito chiamato anche "Intervento")** con le modalità previste all'art. 28-bis del D.P.R. 380/2001 con allegata, oltre alla documentazione amministrativa, la seguente documentazione:

- Tav 1 – Relazione
- Tav 2 – Planimetrie e schemi impianti
- Tav 3 – Piante, Prospetti e Sezioni
- Tav 4 - Relazione tecnica impianti
- Tav 5 – Progetto impianto fotovoltaico
- Tav 6 – Estratto Catastale
- Tav 7 – Parere favorevole VV.FF.
- Tav 8 – Titolo di Proprietà
- Tav 9 – Progetto opere di urbanizzazione
- Tav 10 – Computo metrico
- Schema di convenzione

CHE l'area censita nel Catasto del Comune di Comune di Marcianise al foglio 15 particella 627, ricade in zona urbanistica "D5" del vigente PRG.

CHE il terreno in questione è compreso nello SIAD, adottato con Delibera di C.C. n. 64 del 19.09.2003 ed approvato dalla Regione Campania con Delibera n. 3089 del 31.10.2003, pubblicato sul BURC n. 56 del 01.12.2003, per il quale sono consentiti insediamenti commerciali.

CHE l'area su cui dovrà eseguirsi l'intervento di che trattasi è già urbanizzata e servita dai pubblici servizi, per effetto della presenza di diverse attività nella zona.

CHE è possibile ricorrere al PCC con le modalità di cui all'art. 28-bis del D.P.R. 380/ 2001;

Tanto premesso i committenti intendono richiedere, con le modalità di cui all'art. 28-bis del D.P.R. 380/ 2001, l'approvazione dell'intervento di seguito distinto:

PROGETTO	Lavori di Realizzazione di un Centro per Attività Commerciali e sportive
UBICAZIONE DELLE AREE OGGETTO DI INTERVENTO	Via Trentola Zona "D5" del P.R.G. vigente : " <u>territorio destinato all'insediamento di piccoli impianti industriali - artigianali compatibili con la vicinanza dell'impianto urbano</u> ";
ESTREMI CATASTALI	Foglio 15 Mappale n. 627

Il sottoscritto, quale responsabile del procedimento, ha proceduto all'esame degli atti progettuali e relativi allegati, redigendo nei termini che seguono la presente RELAZIONE-PROPOSTA.

Gli allegati alla istanza in oggetto risultano essere costituiti dai seguenti elaborati grafici e descrittivi nonché dalla documentazione amministrativa, appresso elencati:

A) ELABORATI TECNICI a firma del progettista arch. Teresa Frattolillo

- Tav 1 – Relazione
- Tav 2 – Planimetrie e schemi impianti
- Tav 3 – Piante, Prospetti e Sezioni
- Tav 4 - Relazione tecnica impianti
- Tav 5 – Progetto impianto fotovoltaico
- Tav 6 – Estratto Catastale
- Tav 7 – Parere favorevole VV.FF.
- Tav 8 – Titolo di Proprietà
- Tav 9 – Progetto opere di urbanizzazione
- Tav 10 – Computo metrico
- Schema di convenzione

B) PREVISIONI URBANISTICHE DA PIANO REGOLATORE VIGENTE

Il lotto in trattazione ricade in zona urbanistica "D5- territorio destinato all'insediamento di piccoli impianti industriali - artigianali compatibili con la vicinanza dell'impianto urbano". Gli interventi consentiti ed i limiti urbanistici sono definiti dalle Norme Tecniche d'Attuazione del PRG vigente.

PARAMETRI D'INTERVENTO

Superficie coperta	50%
Altezza massima	15 ml
Distanze dai confini	6 ml
Distanza dalle strade	10 ml

B1) PREVISIONI URBANISTICHE DEL S.I.A.D.

Alle previsioni del P.R.G. si aggiungono le previsioni del Piano S.I.A.D., le quali rendono compatibili la destinazione commerciale prevista dal progetto con lo stesso Piano S.I.A.D.

C) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

In relazione al disposto dell'art. 12, comma 2, del T.U. n. 380/2001 il lotto di che trattasi è già servito da opere di urbanizzazione primaria. Le stesse consentono l'applicazione dell'intervento diretto. Il progetto prevede comunque, nell'interesse pubblico, la trasformazione della strada vicinale posta sul confine est del lotto in una strada dotata di tutte le infrastrutture primarie occorrenti. La realizzazione di questa opera, oltre a garantire all'Ente di dotarsi di una strada pubblica, favorirà lo sviluppo dei lotti retrostanti che oggi non sono serviti dalle necessarie urbanizzazioni e, l'apertura al pubblico transito della strada e la realizzazione dell'impianto di pubblica illuminazione, consentirà di evitare lo sversamento di rifiuti che oggi continuamente si verifica in detta strada.

D) CONSIDERAZIONI SULLA RICHIESTA DI APPROVAZIONE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

I richiedenti sono legittimati a formulare l'istanza in esame in quanto proprietari in forza dell'atto di donazione rogato dal Notaio Ronza in data 18.03.2016, rep. N. 4482, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta il 14.04.2016 al n. 4167.

E) ESAME INTERVENTO DI LAVORI DI REALIZZAZIONE DI UN CENTRO PER ATTIVITÀ COMMERCIALI E SPORTIVE:

E1) CONSIDERAZIONI SUI PARAMETRI URBANISTICI DESUNTI DAGLI ELABORATI DI PROGETTO

Dall'analisi della strumentazione urbanistica vigente e dalla documentazione progettuale predisposta dai richiedenti si è rilevato che l'area identificata al Catasto del Comune di Marcianise al foglio n. 15 particella 627 è di superficie complessiva pari a 4.400 mq e, come detto in precedenza, ricade nella zona urbanistica D5.

TABELLA "B" – COMPATIBILITÀ URBANISTICA DEL PROGETTO CON LE N.T.A. DEL P.R.G.

Per quanto attiene la compatibilità delle destinazioni del progetto (attività commerciali e sportive), si è del parere che anche le attività sportive siano insediabili nella zona D5 P.I.P., in riferimento alle seguenti considerazioni.

Quanto segue costituisce una valutazione della evoluzione normativa, affiancata a quella giurisprudenziale, dalla quale si evince l'attenzione dedicata dal legislatore allo sviluppo economico del paese e segnatamente al contributo che le "attività produttive" possono dare.

Un particolare rilievo significativo sull'argomento in esame ha assunto la direttiva comunitaria n. 123 del 12 dicembre 2006 relativa ai servizi nel mercato interno (meglio nota come "Direttiva servizi") con la quale sono state introdotte misure finalizzate alla eliminazione degli ostacoli alla libertà di stabilimento e di prestazione di servizi nel territorio comunitario, consentendo nel contempo l'introduzione di limitazioni all'esercizio dell'attività economica finalizzate esclusivamente alla tutela di determinati interessi pubblici di carattere generale, secondo i criteri della non discriminazione e proporzionalità espressamente enunciati dalla medesima direttiva.

I principi contenuti nella citata direttiva riferiti all'esercizio delle attività economiche, sono stati recepiti nell'ordinamento italiano a partire dal D.L. 25 giugno 2008, n. 112, come convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2008, n. 133 e successivamente con il D. Lgs. 26 marzo 2010, n. 59, da ultimo modificato con il D. Lgs. 6 agosto 2012, n. 147.

Il D.P.R. n. 440/2000 introducendo il comma 1-bis all'articolo 1 ha provveduto a specificare l'effettivo ambito di applicazione della norma, conformemente a quanto la Presidenza del Consiglio dei Ministri aveva già indicato con la circolare 8 luglio 1999, n. DAGL 1.3.1/43647 ed ha previsto che tra gli impianti di cui al comma 1 "rientrano quelli relativi a tutte le attività di produzione di beni e servizi, ivi incluse le attività agricole, commerciali e artigiane, le attività turistiche ed alberghiere, i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari, i servizi di telecomunicazioni".

Si evidenzia anche la portata dell'articolo 31 comma 2, del D.L. 6 dicembre 2011 n. 201 (cd. decreto Salva Italia), così come convertito con modificazioni in Legge 22 dicembre 2011, n. 214.

Non di minore rilievo assume, da ultimo la disposizione di cui all'articolo 34 del citato D.L. 201/2011, il quale reca specifiche misure di liberalizzazione delle attività economiche e di eliminazione di controlli *ex ante*.

Le disposizioni dell'articolo 34 della L. 214/2011 assumono particolare rilievo essendo state adottate ai sensi dell'art. 117, comma 2 lett. e) ed m), della Costituzione, al fine di garantire la libertà di concorrenza secondo condizioni di pari opportunità e il corretto funzionamento del mercato, nonché per assicurare ai consumatori finali un livello minimo e uniforme di condizioni di accessibilità di beni e servizi sul territorio nazionale, cioè assunte in nome di una competenza statale per la quale prevalgono sia su altre norme statali, sia su norme e regolamenti emanati da altri livelli di governo, quali le regioni e gli enti comunali, che "devono" solamente adeguarsi.

Il D.L. 24 gennaio 2012, n.1 persegue finalità più strategiche rispetto al precedente D.L. n. 201/2011, introducendo strumenti di semplificazione, sburocratizzazione e sgravio dei vincoli ai fini dell'avvio e dell'esercizio delle attività economiche, onde eliminare restrizioni normative, procedure amministrative eccessivamente gravose ed incertezze giuridiche che limitano l'iniziativa imprenditoriale e la conseguente potenziale crescita.

I vari testi normativi succedutisi, a partire dal DPR 447/98 a giungere al DPR 160/2010, danno una definizione innovativa delle attività produttive, ricomprendendo al loro interno tutto quello che sostanzialmente non è residenziale e, quindi, sia le attività destinate alla produzione di beni che quelle destinate alla produzione di servizi.

D.P.R. 160/2010 - Art. 1 Definizioni

1. Ai fini del presente regolamento si intende per:

i) « **attività produttive** »: *le attività di produzione di beni e servizi, incluse le attività agricole, commerciali e artigianali, le attività turistiche e alberghiere, i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari e i servizi di telecomunicazioni, di cui alla lettera b), comma 3, dell'articolo 38 del decreto legge;*

j) « **impianti produttivi** »: *i fabbricati, gli impianti e altri luoghi in cui si svolgono tutte o parte delle fasi di produzione di beni e servizi; [...]*».

Tale sostanziale equiparazione tra le varie attività produttive sortisce l'effetto di annullare la settorialità della destinazione produttiva di zona rendendo priva di effetti la eventuale limitazione contenuta nella datata previsione del Piano Regolatore Generale: ciò a prescindere da ogni considerazione in ordine alla gerarchia tra le fonti del diritto e, quindi alla cedevolezza di quella di rango inferiore rispetto a quella sovraordinata posteriore.

Da qui l'affermazione che una qualsiasi destinazione di tipo produttivo deve considerarsi compatibile con la destinazione di zona del Piano Regolatore Generale, non essendo più possibile considerare limitativa la circostanza che quando esso Piano Regolatore Generale fu concepito ed approvato abbia prescritto solo destinazioni produttive finalizzate alle attività artigianali/ industriali.

Sul punto, peraltro, si è sostanzialmente pronunciata anche la Corte Costituzionale con la recentissima sentenza n. 38 del 15 marzo 2013, avente ad oggetto lo scrutinio della legge n. 7/ 12 della Provincia autonoma di Bolzano.

In effetti, dal coordinamento tra le disposizioni del D.P.R. 160/2010 e dell'art. 31 della legge 214/11 deriva una sostanziale "indifferenza" urbanistica all'esercizio di attività produttive, come allo stato definite dall'art. 1, comma 1, lettera i), del D.P.R. 160/ 2010: peraltro, in ambito di zona industriale, tali attività non possono essere interdette, nè assoggettate ad alcuna attività di normazione secondaria.

A livello regionale è di riferimento la L.R. 9 gennaio 2014, n. 1 "Nuova disciplina in materia di distribuzione commerciale" che ha definitivamente abolito ogni limitazione all'apertura degli esercizi commerciali, facendo salvi, in ottemperanza alle direttive comunitarie ed alla normativa statale, solamente i vincoli connessi alla tutela della salute dei lavoratori, dell'ambiente, incluso l'ambiente urbano e dei beni culturali.

Anche la L.R. n. 19 del 6 dicembre 2013 "Assetto dei consorzi per le aree di sviluppo industriale" contiene elementi innovativi, conformemente a quanto disciplinato dalla normativa di rango superiore, che superano la datata previsione settoriale della destinazione produttiva del Piano ASI. Per quanto riguarda l'orientamento giurisprudenziale (conforme alla recente normativa di liberalizzazione esposta) si evidenzia la sentenza del Consiglio di Stato n. 2870 del 24 maggio 2013, la quale, recante la censura ad una previsione restrittiva della Giunta della Provincia Autonoma di Bolzano, si fonda sulle recenti norme statali di liberalizzazione delle attività economiche.

Rilevante è il contenuto della Sentenza TAR Roma, Sez. II bis, 14 gennaio 2014, n. 455 nella quale il Collegio ritiene che le disposizioni in materia di liberalizzazione delle attività economiche non

hanno natura meramente programmatica, bensì forza ed efficacia giuridica di diretta ed immediata attuazione, e, pertanto il nostro ordinamento deve conformarsi al predetto principio di libertà, indipendentemente dai regolamenti attuativi del D.L. n. 1 del 2012.

Infine va rilevato come la sentenza n. 470/ 2012 del Giudice di Pace di Castellammare di Stabia ha sancito che nelle aree ASI possono essere regolarmente autorizzate attività non solo manifatturiere, ma anche agricole, commerciali, artigiane, turistiche ed alberghiere nonché i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari e ciò argomentando ex art. 1 D.P.R. 447/1998, poi novellato attraverso l'introduzione del comma 1 bis, dal D.P.R. 440/2000 e, all'attualità, ai sensi dell'art. 1, comma 1, lettera i), del D.P.R. 160/2010.

In definitiva, per quanto esposto in relazione alla portata delle novelle legislative ed ai pronunciamenti della Corte Costituzionale, è possibile intraprendere attività sportive nelle zone produttive ricadenti nel Piano Regolatore Generale;

pertanto, si ritiene necessario recepire quanto stabilito dalla normativa comunitaria, nazionale e regionale, ai fini di determinare le destinazioni per gli impianti produttivi secondo quanto stabilito dall'art. 1 del D.P.R. 160/2010.

Nella seguente Tabella si riporta il confronto, per ciascun parametro urbanistico, tra i valori di piano ed i valori di progetto.

NORME PRG		PROGETTO
Superficie coperta	50%	1.029 mq
Altezza massima	15 ml	8.5 ml
Distanze dai confini	6 ml	6 ml
Distanza dalle strade	10 ml	10 ml

Per effetto di quanto riportato nella tabella "B" si rileva che il progetto finalizzato al rilascio del Permesso di costruire convenzionato rispetta le N.T.A. del PRG ovvero se ne deduce la compatibilità urbanistica del progetto.

E2) CONSIDERAZIONI SULLA COMPLETEZZA DEL PROGETTO

Dall'esame della documentazione progettuale si rileva la completezza del progetto e la possibilità di desumere, nel dettaglio, ogni elemento necessario ad esprimere il parere finalizzato al rilascio.

E3) AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE

Nell'"Intervento" proposto è emerso che la superficie a standard pubblico da reperire è di 1.041 mq. Il progetto prevede la cessione di una superficie di 407 mq per la realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico che sarà ceduta gratuitamente al Comune quale aree a standard e la monetizzazione dei restanti 634 mq.

Dall'esame della proposta da parte della II Commissione Consiliare Permanente "LL.PP., Urbanistica" è emersa la non convenienza della cessione dell'area per la realizzazione di parcheggi e verde in quanto la cessione porterebbe solo ad aumentare le spese di manutenzione per il comune. Per questo i Consiglieri Comunali hanno proposto la monetizzazione dell'area, fermo restando la realizzazione da parte dei committenti del verde e dei parcheggi ad uso pubblico con conseguenti oneri di gestione e manutenzione a carico dei proponenti.

La L.R. Campania 20 marzo 1982, n.14, Allegato 3, Titolo III, Capo III, Punto 1), recita: *"la cessione gratuita entro termini stabiliti delle aree per le opere di urbanizzazione primaria, indicati nell'art. 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, nonché la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria nella misura richiesta dalla legislazione vigente, salvo che gli strumenti urbanistici vigenti nei Comuni non prevedono misure più elevate. Qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione che all'atto della stipula i lottizzanti corrispondano al Comune una somma comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree"*. La normativa in argomento, che si applica ai piani di lottizzazione, attribuisce al Comune la facoltà di convenire con il lottizzante, in sostituzione della cessione di aree per l'urbanizzazione, il versamento di una somma corrispondente al valore della quota delle aree, in tutti quei casi in cui la cessione delle aree sia ritenuta non conveniente per l'Ente.

Determinazione del valore dell'area

Per costo dell'area da applicare nel caso di monetizzazione derivante dalla mancata cessione della stessa, dovrebbe applicarsi il valore riportato nella delibera di G.C. n. 472 del 15/12/2014 per la determinazione dei valori delle aree edificabili ai fini del versamento dell'imposta IMU.

L'allegato alla suddetta delibera stabilisce i valori medi di mercato, avendo riguardo a:

- zona territoriale di ubicazione
- indice di edificabilità
- destinazione d'uso consentita

La suddetta delibera di G.C. n. 472 del 15/12/2014 riporta quale valore medio di mercato dell'area in zona D5 €/mq 10,00.

Si ritiene che tale valore, geograficamente indifferenziato, non sia effettivamente corrispondente al valore dell'area da monetizzare; nelle more di ridefinire i valori previsti dalla del. di GM n. 472/15.12.2014, si ritiene che il valore congruo sia pari a 18 €/mq.

Il valore aggiornato moltiplicato per la superficie di 1.041 mq da monetizzare si ottiene:

1041 mq x 18,00 €/mq = € 18.738,00

Determinazione del costo degli oneri di urbanizzazione e del contributo del costo di costruzione previsto dall'art. 16 del D.P.R. 380/2001

- | | |
|--|--|
| 1) Calcolo oneri Urb. attività Tempo Libero (palestra) | = mc. 4.104 x €20,41 x 0,268 = €22.448,39; |
| 2) Calcolo oneri Urb. attività commerciale | = mc. 2.890 x €20,41 x 0,295 = €17.400,55; |
| | Totale = €39.848,94. |

I costi di costruzione saranno calcolati prima del rilascio del Permesso di Costruire.

E4) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Dall'esame della documentazione progettuale si rileva che la proprietà si obbliga a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- a) strada;

Le opere sono illustrate dalla TAV. 9 degli elaborati presentati.

Il costo per la realizzazione delle opere sopradescritte, quantificato con il Computo metrico estimativo allegato al Permesso di costruire, è pari a € 74.644,37 (con riferimento ai prezzi del Listino OO.PP. della Regione Campania in vigore).

Viene richiesto dai proponenti che il costo delle opere venga scomputato da quanto dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione primaria/secondaria.

Pertanto:

costo per la realizzazione delle opere € 74.644,37

oneri di urbanizzazione € 39.848,94

I proponenti dichiarano di assumere a proprio carico il maggior costo delle opere di urbanizzazione primaria, rispetto all'importo di Computo metrico come sopra riportato, rinunciando espressamente nello specifico ad ogni rivalsa nei confronti del Comune.

PROPOSTA DI PROVVEDIMENTO

- Accertata la possibilità dell'“Intervento diretto convenzionato” in ossequio all'art. 28 -bis del D.P.R. 380/2001;
- Accertata la conformità dell'“Intervento” al Piano Regolatore Generale, e SIAD ed alle vigenti norme circa la definizione delle attività produttive in genere;
- Visto il titolo per la realizzazione dell'“Intervento”;
- Dato Atto che l'“Intervento” comporta la realizzazione, sulla particella 627 al foglio 15 del Catasto del Comune di Marcianise, di un centro per attività commerciali e sportive;
- Accertata la conformità dell'“Intervento” all'art. 2 della Legge 122/89 delle aree a parcheggio privato, previste nello stesso “Intervento” in aggiunta a quelle prescritte dallo SIAD;
- Valutata la proposta di monetizzazione delle opere di urbanizzazione dovute su una superficie di mq. 1041,00;

- Ritenuto dover demandare all'Amministrazione Comunale la valutazione dell'accoglimento o meno della proposta di monetizzazione degli standard dovuti, facendo salva la valutazione del costo unitario proposto;
 - Dato atto che il suddetto costo è stato determinato tenendo conto sia della Delibera di G.C. n. n. 472 del 15/12/2014 che del valore specifico dell'area;
 - Visto lo schema di convenzione allegato alla proposta di rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato in oggetto;
 - Osservato che i soggetti richiedenti, con lo schema di convenzione suddetto, da stipulare ad avvenuta approvazione del "Intervento", si impegnano al rispetto dei seguenti obblighi:
 - a) Alla monetizzazione del costo delle opere a standard;
 - b) Alla realizzazione della strada prevista alla tav. 9 del progetto presentato, a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione;
 - Accertato che le aree a parcheggio previste soddisfano gli obblighi prescritti dalla legge 122/899 e dallo SIAD;
- Fatti salvi eventuali diritti di terzi;

PROPONE

Al Consiglio Comunale:

- di autorizzare la monetizzazione delle aree da destinare a standard, pari a 1041 mq;
- di autorizzare l'acquisizione delle opere di urbanizzazione realizzate con oneri a carico del richiedente;
- di approvare lo schema di convenzione allegato;
- di dare Atto che l'"Intervento" suddetto è rappresentato dalle tavole tecniche e documentazione amministrativa di seguito elencati:

A1 -- ELABORATI TECNICI a firma del progettista arch. Teresa Frattolillo

Tav 1 – Relazione
Tav 2 – Planimetrie e schemi impianti
Tav 3 – Piante, Prospetti e Sezioni
Tav 4 - Relazione tecnica impianti
Tav 5 – Progetto impianto fotovoltaico
Tav 6 – Estratto Catastale
Tav 7 – Parere favorevole VV.FF.
Tav 8 – Titolo di Proprietà
Tav 9 – Progetto opere di urbanizzazione
Tav 10 – Computo metrico opere di urbanizzazione
Schema di convenzione

IL DIRIGENTE
Ing. Gennaro Spasiano





CITTÀ DI MARCIANISE

PROVINCIA DI CASERTA

III SETTORE

Patrimonio, LL.PP., Urbanistica, Viabilità, Ambiente,
Ecologia, Tutela del Territorio, SUAP
IL DIRIGENTE



COMUNE DI MARCIANISE

Protocollo Generale
0024689 03-08-2017 Partenza
12:04:45

Categoria 6 Classe 3

Marcianise, 01.08.2017

AL SIG. DIRIGENTE DELL'A.S.L.

Distretto n° 16

Piazza Carità – Marcianise

Oggetto: Richiesta parere permesso di Costruire Convenzionato ex art. 28 bis T.U. Edilizia, di seguito denominato PCC, relativo all'intervento di Realizzazione di un Centro per Attività Commerciali e sportive sito in Marcianise alla via Trentola.

In ottemperanza al dpr n° 160/2010 si trasmette, in allegato, ai fini di acquisire il prescritto parere di competenza, la pratica in oggetto in duplice copia.

Si comunica che:

Tanto premesso, in virtù della normativa sopra enunciata, nonché ulteriori disposizioni stabilite dalla legge 124 del 07 agosto 2015 (deleghe al governo in materia di riorganizzazione delle amministrazioni pubbliche) si chiede alla S.V. di esprimere il parere richiesto sulla pratica di che trattasi e la relativa trasmissione al Comune entro i termini previsti dalla legislazione vigente sopra enunciata al fine di consentire a quest'Ufficio il completamento dell'iter procedurale circa il rispetto dei termini stabiliti dalla legge.

Nell'attesa, distinti saluti.

Ing. Genaro Spasiano



03 AGO. 2017

CONVENZIONE URBANISTICA

regolante i rapporti tra Comune e soggetto attuatore per l'esecuzione di un Permesso di Costruire Convenzionato ex art. 28 bis T.U. Edilizia, di seguito denominato PCC, relativo all'intervento di Realizzazione di un Centro per Attività Commerciali e sportive.

L'anno duemila _____, il giorno _____ del mese di _____ avanti a me ufficiale rogante, dott. _____ si sono costituiti i sigg.ri:

- Il sig. Frattolillo Domenico, nato a Marcianise il 30.07.1965, residente in Via _____ n. a _____, cod. fisc. _____, comproprietario dell'area censita al Catasto del Comune di Marcianise al foglio 15 mappale 627;
- La sig.ra Frattolillo Teresa, nata a Marcianise il 06.10.1969 residente in Via _____ n. a _____, cod. fisc. _____, comproprietaria dell'area censita al Catasto del Comune di Marcianise al foglio 15 mappale 627 ;

▪
di seguito definiti come Proprietà;

e

_____ il/la quale interviene nella sua qualità di **Dirigente del Settore SUAP** del Comune di Marcianise, in conformità all'art. 107 e 109 del d. lgs n. 267/18.8.2000; Dell'identità personale dei componenti, io, dott. _____, sono personalmente certo. Le parti come sopra costituite dichiarano di rinunciare con il mio consenso all'assistenza dei testimoni:

PREMESSO

1. che i soggetti attuatori _____ hanno la piena proprietà di un'area sita nel Comune Marcianise in via Trentola, della superficie complessiva di mq 4.400, area meglio individuata al Catasto del Comune di Marcianise, Sez. Terreni, FG.15 P.IIa 627.
2. che tale area è inclusa nella zona D5 del Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Presidente della G.P. di Caserta n. 1371 del 10.09.1996, per la quale il PRG richiede che l'utilizzo a scopo edificatorio sia subordinato all'approvazione di un Piano Urbanistico;
3. che in data 11.01.2017 prot. N. 1031 è stato presentato al Protocollo del Comune la Richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato relativo al lotto da costruire e alle opere di urbanizzazione con relativo schema di convenzione e computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;
4. che in forza dei disposti di legge ed in particolare del D.P.R. 380/2001, l'attuazione dell'intervento è subordinata alla stipula di una convenzione atta a disciplinare i rapporti tra Comune e concessionario-soggetto attuatore;
5. _____;
6. _____;

Visti:

- Il Piano Regolatore Generale

- Lo Strumento di Intervento per l'Apparato Distributivo
- la legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- la Circolare Ministero LL.PP. - Direzione Generale della Urbanistica, del 28.10.1967 - Div. XXIII n. 3210;
- i DD.MM. 1.4.1968 n. 1404 e 2.4.1968 n. 1444;
- la legge 28.1.1977 n. 10;
- 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
- REGOLAMENTO Regionale del 4 agosto 2011, n. 5
- il D.Lgs. n. 163 del 12.4.2006 come modificato dal D.Lgs 152 dell'11.9.2008
- Il Decreto Legislativo n. 152/06 e successive modifiche e integrazioni e L.R. 9 del 13/06/2008 e successive modifiche e integrazioni;
- Legge n. 241 del 7.8.1990 come modificata dalla legge n. 15 del 11/02/2005;
- La L.R. n. 1 del 7 gennaio 2000;
- La Legge n. 383 del 2000;
- il progetto di Permesso di Costruire Convenzionato costituito dagli elaborati di seguito elencati, nella loro versione definitiva, e che si intendono automaticamente aggiornati a seguito dell'approvazione di successive varianti approvate dall'Amministrazione Comunale anche quando non venga variata la presente convenzione, nel caso in cui non siano modificati né la zonizzazione né i parametri urbanistici:
 - Tav 1 – Relazione
 - Tav 2 – Planimetrie e schemi impianti
 - Tav 3 – Piante, Prospetti e Sezioni
 - Tav 4 - Relazione tecnica impianti
 - Tav 5 – Progetto impianto fotovoltaico
 - Tav 6 – Estratto Catastale
 - Tav 7 – Parere favorevole VV.FF.
 - Tav 8 – Titolo di Proprietà
 - Tav 9 – Progetto opere di urbanizzazione
 - Tav 10 – Computo metrico opere di urbanizzazione
 - Tav 11 – Schema di convenzione
- La relazione-proposta istruttoria del Responsabile del Settore Tecnico, prot. N. del.....;
- La Delibera di Consiglio Comunale n.del.....

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

STIPULANO

la presente convenzione da trascriversi a cura dei soggetti attuatori quale presupposto per il rilascio del permesso/i di costruire per le opere di urbanizzazione e del/i permessi di costruire per i successivi interventi edilizi.

ART. 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1.1 Le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

ART. 2 - OBBLIGHI GENERALI

2.1 La Proprietà s'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. 12, varranno le leggi, i regolamenti e lo strumento urbanistico generale vigenti al momento di ogni specifica determinazione.
- 2.3** Le Parti danno atto che il Dirigente comunale delegato alla cura ed alla sottoscrizione della presente Convenzione è autorizzato ad apportare al testo 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 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.
- 3.3** 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 EDILIZIO

- 4.1** Il progetto convenzionato interessa un immobile avente superficie totale di mq 4.400 circa. Le indicazioni di PRG devono intendersi definitivamente fissate e non modificabili per quanto riguarda:
- la destinazione d'uso produttiva/commerciale ;
 - la superficie coperta massima;
 - l'altezza massima dei fabbricati;
 - la distanza dai confini;
 - la distanza dalle strade;
- 4.2** Devono intendersi indicazioni modificabili, con semplice Variante al PCC originario e nel rispetto delle norme di PRG e di Regolamento edilizio vigenti:
- La superficie coperta di progetto (nei limiti del precedente punto 4.1);
 - La forma degli edifici e delle aree di pertinenza privata;
 - L'altezza di progetto (nei limiti del precedente punto 4.1)
 - 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 carrai e pedonali;
 - tutto quanto non espressamente riportato al precedente punto 4.1.

ART. 5 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

- 5.1 Dopo la sottoscrizione in forma pubblica della presente Convenzione, la Proprietà potrà ritirare il Permesso di costruire e dare inizio ai lavori.
- 5.2 Il rilascio del Permesso di costruire è subordinato al pagamento del Contributo di costruzione, di cui all'art. 16 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, con le modalità e nella misura previste dalla presente Convenzione e dalla legislazione vigente.

ART. 6 - CARICO URBANISTICO

- 6.1 Il progetto approvato prevede le seguenti destinazioni d'uso:
- commerciale/sportiva;
- 6.2 La struttura copre una superficie lorda di pavimento di 1.302 mq, pertanto, la superficie a standard pubblico da reperire è di 1.041 mq.
- 6.3 La normativa attribuisce al Comune la facoltà di convenire con il proponente, in sostituzione della cessione di aree, il versamento di una somma corrispondente, nei casi in cui la cessione delle aree sia ritenuta non conveniente per l'Ente (monetizzazione).
- 6.4 Il progetto prevede la monetizzazione di mq 1.041.
Per la somma relativa all'area da monetizzare occorre far riferimento al valore di mercato.

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA/SECONDARIA

- 7.1 In attuazione del Permesso di costruire citato, la proprietà si obbliga a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria:
- a) strada;
- Le opere sono illustrate dalla TAV. 9 del PCC citato.
- 7.2 Il costo per la realizzazione delle opere sopradescritte, quantificato con il Computo metrico estimativo allegato al Permesso di costruire, è pari a € (con riferimento ai prezzi del Listino OO.PP. della Regione Campania in vigore).
- 7.3 Il costo delle opere viene scomputato da quanto dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione primaria/secondaria dalla Proprietà, in discendenza del Provvedimento abilitativo richiamato.
- 7.4 La Proprietà assume a proprio carico il maggior costo delle opere di urbanizzazione primaria/secondaria, rispetto all'importo di Computo metrico come sopra riportato, rinunciando espressamente nello specifico ad ogni rivalsa nei confronti del Comune.

ART. 8 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

- 8.1 Le opere di urbanizzazione primaria di progetto, essendo d'importo inferiore alla soglia di cui all'art. 28 - comma 1 - lett. c) del DLgs 163/2006 e successive modifiche ed integrazioni (Codice dei Contratti), sono eseguite direttamente dalla Proprietà, a proprie cure e spese; la stessa 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.
- 8.2 Le suddette opere saranno realizzate, a perfetta regola d'arte e nel pieno rispetto delle norme vigenti in materia, tramite imprese idonee aventi tutti i requisiti di legge, scelte dalla Proprietà senza ricorso alle procedure ad evidenza pubblica di cui al DLgs 163/2006.
- 8.3 La Proprietà s'impegna a realizzare le opere di urbanizzazione, assicurando la completa e corretta

realizzazione a regola d'arte e funzionalità delle stesse, secondo il dimensionamento, la configurazione fisica, i materiali, le modalità esecutive e le prescrizioni concordati con il Comune.

- 8.4 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.
- 8.5 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.
- 8.6 La Proprietà s'impegna a realizzare le opere di urbanizzazione contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, fermo restando che la Dichiarazione di fine lavori relativa alle prime dovrà essere depositata prima o contestualmente a quella relativa al secondo. L'agibilità dell'intervento edilizio verrà in ogni caso rilasciata/attestata solo successivamente al collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione di cui al successivo art. 10.
- 8.7 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 PCC, 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 giorni - 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. 9 - DISPONIBILITÀ DELLE AREE DESTINATE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

- 9.1 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.
- 9.2 Fino alla consegna - o comunque fino al termine di cui al successivo art. 10.4 - 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.10 - COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

- 10.1 Tutte le opere di urbanizzazione realizzate dovranno essere sottoposte a collaudo tecnico - amministrativo. Il collaudo dovrà accertare: la regolarità e la conformità delle opere rispetto al Permesso di Costruire.
- 10.2 Il collaudo dovrà svolgersi 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 60 giorni dalla data di deposito in Comune della Dichiarazione di fine lavori. In caso d'irregolarità o difetti nella realizzazione delle opere, il Collaudatore indicherà il termine per porvi rimedio.
- 10.3 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; gli atti amministrativi e quant'altro il Collaudatore 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.

- 10.4** 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. 11 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

- 11.1** 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 € ... (pari al costo delle opere di urbanizzazione maggiorato dell'Iva), con polizza bancaria/assicurativa n. ... in data ... , emessa da , con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di dichiarazione liberatoria da parte del Comune.
- 11.2** 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.
- 11.3** 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. 9.2.
- 11.4** 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. 12 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

- 12.1** Il progetto di "Realizzazione di un Centro per Attività Commerciali e sportive", redatto in conformità alle norme di legge dall'arch. Teresa Frattolillo, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n. 889 , è costituito dai seguenti elaborati:
- Tav 1 – Relazione
 - Tav 2 – Planimetrie e schemi impianti
 - Tav 3 – Piante, Prospetti e Sezioni
 - Tav 4 - Relazione tecnica impianti
 - Tav 5 – Progetto impianto fotovoltaico
 - Tav 6 – Estratto Catastale
 - Tav 7 – Parere favorevole VV.FF.
 - Tav 8 – Titolo di Proprietà
 - Tav 9 – Progetto opere di urbanizzazione
 - Tav 10 – Computo metrico opere di urbanizzazione
 - Tav 11 – Schema di convenzione
- 12.2** Il progetto costituisce parte integrante e sostanziale della presente Convenzione, ancorché non fisicamente allegato.

ART. 13 - VALIDITÀ DELLA CONVENZIONE

- 13.1 La presente Convenzione ha validità di 10 anni, decorrenti dalla data d'emissione dell'Avviso di avvenuta emanazione del Permesso di costruire convenzionato.

ART. 14 - SPESE

- 14.1 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. 15 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

- 15.1 La Proprietà rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente Convenzione.
- 15.2 La Proprietà autorizza il Direttore dell'Agenzia del Territorio alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Letto, approvato e sottoscritto.

La proprietà

p. IL COMUNE DI MARCIANISE
Il Dirigente del Settore