

Oggetto: Comune di Saviano (Città Metropolitana di Napoli) C.F. 84003230632 - Avviso di deposito. Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), ai sensi dell'art. 27 della L.R. n. 16/2004 ed art. 10 del REGOLAMENTO 4 agosto 2011, n. 5, in "Zona D2", normata dall'art. 42 delle N.T.A. del PRG vigente, in Saviano alla Via Provinciale Nola e Via Abate Luigi Minichini, denominato "Iniziativa Industriale Saviano". Presa d'atto variazioni sopravvenute e conseguenziale modifica dello schema di Convenzione Urbanistica.

IL COMMISSARIO AD ACTA

Vista la Det. Dirigenziale di nomina della Direzione Territoriale Metropolitana n. 5194 del 30.06.2022;
Vista la Legge Urbanistica 17.08.1942 n. 1150;
Vista la Legge Regionale Campania n. 16 del 22.12.2004 e s.m.i.;
Visto il Regolamento di Attuazione per il Governo del Territorio n. 5 del 04.08.2011 e s.m.i.;
Vista la Legge Regionale Campania n. 05/2024 e s.m.i.;
Visto il D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 e s.m.i.;
Visto il Piano Regolatore Generale, approvato con decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli con D.P.A.P. n. 1509 del 15.12.2005;
Vista la delibera del Commissario ad Acta con i poteri della Giunta Comunale n. 1 del 16.09.2024,

RENDE NOTO

che con la Deliberazione n. 1 del 16.09.2024, il Commissario ad Acta con i poteri della Giunta Comunale, ha "Preso atto delle variazioni sopravvenute e conseguenziale modifica dello schema di Convenzione Urbanistica".

Il Commissario ad Acta
Arch. Giuseppe Napolitano



GIUSEPPE
NAPOLITANO
24.09.2024
15:16:06 UTC



COMUNE DI SAVIANO

Città Metropolitana di Napoli

DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO AD ACTA CON I POTERI DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 1 Del 16-09-2024

Oggetto: Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), ai sensi dell'art. 27 della L.R. n. 16/2004 ed art. 10 del REGOLAMENTO 4 agosto 2011, n. 5, in "Zona D2", normata dall'art. 42 delle N.T.A. del PRG vigente, in Saviano alla Via Provinciale Nola e Via Abate Luigi Minichini, denominato Iniziativa Industriale Saviano. Presa d'atto variazioni sopravvenute e conseguenziale modifica dello schema di Convenzione Urbanistica.

L'anno duemilaventiquattro il giorno sedici del mese di settembre
alle ore 09:54,
presso questa Sede Municipale,

assiste il Segretario Generale

IL COMMISSARIO AD ACTA

IL COMMISSARIO AD ACTA CON I POTERI DELLA GIUNTA COMUNALE

Vista la proposta di delibera n. 1 del 03.09.2024, ad oggetto: “*Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), ai sensi dell'art. 27 della L.R. n. 16/2004 ed art. 10 del REGOLAMENTO 4 agosto 2011, n. 5, in "Zona D2", normata dall'art. 42 delle N.T.A. del PRG vigente, in Saviano alla Via Provinciale Nola e Via Abate Luigi Minichini, denominato Iniziativa Industriale Saviano. Presa d'atto variazioni sopravvenute e conseguenziale modifica dello schema di Convenzione Urbanistica*”;

Acquisiti i pareri di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, e regolarità contabile, attestante la copertura finanziaria, espressi ai sensi degli artt. 49 – comma 1 – e 147 bis – comma 1 – del d.lgs 267/00 rispettivamente dal Responsabile del Settore Tecnico e dal Responsabile del Settore Finanziario;

Ritenuta meritevole di approvazione;

Visto il d.lgs 267/2000;

DELIBERA

Di approvare, come approva, la proposta **numero 1 del 03.09.2024**, allegata alla presente per formarne parte integrante e sostanziale e, per l'effetto:

Di prendere atto delle variazioni soggettive e oggettive inerenti ai Soggetti Proponenti, come innanzi descritte, da intendersi recepite ad ogni effetto di legge nel Piano Urbanistico Attuativo (PUA), denominato "Iniziativa Industriale Saviano".

Di approvare, per l'effetto, in sostituzione dello Schema di Convenzione già approvato e allegato alla delibera di G.M. n. 32 del 26.04.2018, l'allegato Schema di Convenzione in ragione delle dette variazioni inerenti ai Soggetti Proponenti, da valere quale recepimento formale delle variazioni intervenute.

Di confermare per il resto l'intero contenuto della delibera di G.M. n. 32 del 26.04.2018, avente ad oggetto la approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA), denominato "Iniziativa Industriale Saviano", comprensivo dei relativi allegati e della documentazione aggiuntiva di cui alla nota di trasmissione del 12/03/2024 prot. n. 8989.

Di predisporre che la presente deliberazione sia pubblicata sul B.U.R.C.

Di incaricare il Responsabile del Settore Tecnico alla sottoscrizione della Convenzione.

Di dare atto che la stipula dell'atto di convenzione avverrà presso un notaio di fiducia dei proponenti il P.U.A. a loro totale carico esonerando espressamente l'Amministrazione da qualsiasi onere finanziario.

Di dichiarare la presente immediatamente eseguibile ai sensi dell'ex art. 134 – comma 4 – del dlgs n. 267/2000.

Proposta numero 1 del Commissario ad Acta del 03.09.2024

Oggetto: Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), ai sensi dell'art. 27 della L.R. n. 16/2004 ed art. 10 del REGOLAMENTO 4 agosto 2011, n. 5, in "Zona D2", normata dall'art. 42 delle N.T.A. del PRG vigente, in Saviano alla Via Provinciale Nola e Via Abate Luigi Minichini, denominato Iniziativa Industriale Saviano. Presa d'atto variazioni sopravvenute e conseguenziale modifica dello schema di Convenzione Urbanistica.

PREMESSO

Che con Determina Dirigenziale n. 5194 del 29.06.2022 la Direzione Pianificazione Territoriale Metropolitana ha nominato il sottoscritto arch. Giuseppe Napolitano Commissario ad acta per il P.U.A. denominato *"Iniziativa Industriale Saviano"* al fine di provvedere a tutti gli adempimenti relativi alla prosecuzione dell'iter inerente all'istanza acquisita dalla Città Metropolitana di Napoli prot. data 15.03.2022 prot. 36740 ai sensi dell'art. 39 della L.R. n. 16/2004.

Che il 06/09/2022 il sottoscritto procedeva all'insediamento sottoscrivendo apposito verbale unitamente all'arch. Franco Annunziata Responsabile del Settore Urbanistica.

Che nel Comune di Saviano è vigente dal 13 febbraio 2006 il Piano Regolatore Generale, approvato con decreto del Presidente dell'Amministrazione provinciale di Napoli con D.P.A.P. n. 1509 del 15.12.2005, ai sensi e per gli effetti della L.R. Campania 20 marzo 1982, n.14.

Che detto strumento urbanistico, all'art. 42, nel disciplinare la Zona *"Area D2 per attività produttive non compatibili"*, ha previsto un vincolo procedimentale in forza del quale: *"In dette aree gli interventi si attuano mediante Piani urbanistici Esecutivi di iniziativa privata o pubblica o progetti unitari (PU) estesi ai perimetri indicati negli elaborati grafici e comunque a superfici mai inferiori a 60.000 mq"*.

Che i sigg.ri **Alfieri Sabato**, nato a Napoli il 4 gennaio 1939, **Vecchione Rosa**, coniugata Ambrosio, nata a Somma Vesuviana (NA) il 24 gennaio 1945, **Tudisco Annamaria**, nata a Nola (NA) il 24 aprile 1944, **Basile Mario**, nato a Nola (NA) il 7 aprile 1942, in qualità di amministratore unico della società Basile F. S.r.l., **Basile Francesco**, nato a Napoli il 3 novembre 1972, in qualità di amministratore unico della società **Alba Dolciaria S.r.l.** e **Falco Giovanni**, nato a Napoli il 18 settembre 1985, in qualità di amministratore unico della società **Falco Molino e Pastificio S.r.l.**, proprietari dei lotti di terreno siti nel territorio comunale di Saviano, ricadenti nella zona classificata dal vigente P.R.G. del Comune di Saviano come

“omogenea D 2”, area per attività produttive non compatibili e contraddistinti al catasto terreni del Comune di Saviano al foglio 1, particelle nn. 10, 137, 168, 200, 201, 510, 543, 544, 292, 591 (già 535), 592 (già 535), 593 (già 535), 6, 8 e 138, presentavano un P.U.A. denominato “*Piano di Iniziativa Industriale Saviano*”, con nota prot. 11239 del 13.07.2016.

Che con la Delibera di G.M. n. 47 del 25.05.2017, il Comune di Saviano, ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all’art. 27 della L.R. Campania n. 16/2004, come modificata dall’articolo 4, comma 1, lettera g) della L.R. n. 1/2011 e dal correlato Regolamento Regione Campania n. 5/2011, adottava il P.U.A. denominato “*Piano di Iniziativa Industriale Saviano*” attuativo della Zona D2, normata dall’art. 42 delle N.T.A. del vigente P.R.G., su fondi allocati in Saviano alla Strada Comunale Nola (Via Polveriera), angolo Via Nola San Vitaliano – Strada Comunale Croce del Papa, composto dagli elaborati allegati al detto Piano, ivi compreso lo “*Schema di Convenzione*”, conforme al modello di Convenzione del 07.11.2013, elaborato dall’ITACA, adeguato con le prescrizioni di cui al Decreto Legislativo n. 50/2016.

Che la delibera di adozione del P.U.A. in oggetto veniva pubblicata sul B.U.R.C. n. 81 del 06.11.2017 e contestualmente all’Albo pretorio del Comune di Saviano per giorni 30, termine alla cui scadenza non risultavano pervenute osservazioni in fase di partecipazione.

Che nella pendenza del detto procedimento urbanistico, con nota prot. 7800 del 18.04.2018, la sig.ra **De Martino Caterina**, nata a Saviano il 21.04.1940, il sig. **Luigi Alfieri**, nato a Saviano il 10.01.1963, la sig.ra **Alfieri Margherita**, nata a Saviano il 20.01.1968 ed il sig. **Alfieri Michele**, nato a San Paolo Bel Sito il 27.07.1974, comunicavano l’avvenuto decesso, in data 30.01.2018, del compianto sig. Sabato Alfieri, di cui si dichiaravano eredi legittimi, per l’effetto rappresentando di voler subentrare al detto *de cuius* nel procedimento urbanistico di che trattasi, quali Soggetti Proponenti.

Che il progetto di P.U.A. conseguiva i pareri favorevoli della competente Soprintendenza Archeologica, dell’Autorità di Bacino Nord-Occidentale della Campania, del Settore Provinciale del Genio Civile e della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per Napoli e provincia.

Che il progetto di P.U.A. di che trattasi conseguiva il “*Decreto di non assoggettabilità*” alla procedura VAS.

Che il P.U.A. di che trattasi veniva trasmesso alla Città Metropolitana di Napoli al fine di garantire l’esercizio della funzione di coordinamento dell’attività pianificatoria, che veniva definita con nota del Coordinatore della Città Metropolitana di Napoli, Area di Pianificazione Territoriale, Urbanistica, Sviluppo, Valorizzazione e Tutela Ambientale, acquisita in data 15.01.2018 al protocollo generale del comune di Saviano (NA) n. 1027, recante osservazioni al

P.U.A., in ragione delle quali l'Ufficio Urbanistica del Comune di Saviano apportava le modifiche ed integrazioni prescritte dall'Ente Metropolitano.

Che con delibera di G.M. n. 32 del 26.04.2018, il Comune di Saviano approvava il detto P.U.A., in uno con i relativi allegati, ivi compreso lo Schema di Convenzione, in sostituzione di quello già approvato con la Delibera di G.M. n. 47/2017, recante la migliore individuazione delle particelle catastali ed i soggetti titolari.

Che il Piano, approvato nei termini che precedono, veniva pubblicato sul BURC n. 21 del 4.03.2024 e sull'Albo Pretorio *online* del Comune di Saviano in data 6.03.2024, entrando in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione.

Che all'esito della approvazione del P.U.A. si verificavano le seguenti variazioni soggettive: 1) in data 18.04.2021 avveniva il decesso dalla sig.ra **Caterina De Martino**, con conseguenziale accrescimento delle quote di proprietà dei germani Alfieri sui cespiti ricadenti nel perimetro del Piano in forza della successione materna; 2) le società **Dical Real Estate S.r.l.** e **Dical S.r.l.** conseguivano la proprietà di taluni cespiti ricadenti nel perimetro del Piano per acquisto fattone dalla società **Alba R.E. S.r.l.** (già Alba Dolciaria S.r.l.); 3) la **Società Agricola Notaro Fruit S.r.l.** conseguiva la proprietà di taluni cespiti ricadenti nel perimetro del PUA per acquisto fattone dalla società **Basile F. S.r.l.**

Che per effetto delle variazioni che precedono si rendeva necessario prendere atto delle stesse al fine di garantire la piena corrispondenza tra l'elenco dei Soggetti Proponenti, i cespiti di cui gli stessi erano proprietari e le indicazioni già riportate nel P.U.A., come approvato, modificandolo in conformità.

Che con nota prot. 15704 del 30.06.2022 la Direzione Pianificazione Territoriale Metropolitana con Determina Dirigenziale n. 5194 del 29.06.2022 ha nominato Commissario *ad acta* l'arch. Giuseppe Napolitano al fine di provvedere a tutti gli adempimenti relativi alla prosecuzione dell'iter inerente all'istanza acquisita dalla Città Metropolitana di Napoli prot. data 15.03.2022 prot. 36740 ai sensi dell'art. 39 della L.R. n. 16/2004.

Che all'esito delle modifiche soggettive e oggettive intervenute nei termini innanzi chiariti i Soggetti Proponenti corrispondono all'elenco che segue: **Alfieri Luigi**, nato a Saviano (NA) il 10 gennaio 1963, **Alfieri Margherita**, nata a Saviano (NA) il 20 gennaio 1968, **Alfieri Michele**, nato a San Paolo Bel Sito (NA) il 27 luglio 1974, **Vecchione Rosa**, coniugata Ambrosio, nata a Somma Vesuviana (NA) il 24 gennaio 1945, **Romano Assunta**, nata a Napoli l'8 aprile 197, nella qualità di Amministratrice Unica e Legale Rappresentante della società "DICAL REAL ESTATE S.r.l." – C.F./P. IVA 08958011218; **Lollo Ciro**, nato a Napoli il 10 giugno 1967, nella qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della società

“DICAL S.r.l.” – C.F./P. IVA 07449171219, **Notaro Luigi**, nato a San Giuseppe Vesuviano (NA) il 21 aprile 1976, nella qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della “SOCIETÀ AGRICOLA NOTARO FRUIT S.r.l.” – C.F./P. IVA 07423221212, **Tudisco Anna Maria**, nata a Nola (NA) il 24 aprile 1944 e **Falco Giovanni**, nato a Napoli il 18 settembre 1985, nella qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della società “FALCO MOLINO E PASTIFICIO S.r.l.” – C.F./P. IVA 06971201212; **Che** tutti i soggetti di cui sopra sono proprietari dei lotti di terreno siti nel territorio comunale di Saviano, ricadenti nella zona classificata, dal vigente piano regolatore generale del suddetto comune, come “Omogenea D2” area per attività produttive non compatibili e contraddistinti al catasto terreni del comune di Saviano al foglio 1, particelle nn. 901 (già 10), 902 (già 10), 903 (già 594, già 137), 904 (già 594, già 137), 905 (già 595, già 137), 906 (già 595, già 137), 596 (già 137), 597 (già 137), 895 (già 138, già 168), 896 (già 168), 897 (già 168), 888 (già 200), 889 (già 200), 884 (già 201), 885 (già 201), 886 (già 201), 887 (già 201), 510, 890 (già 543) 891 (già 543), 892 (già 544), 893 (già 544), 894 (già 544), 898 (già 292, 899 (già 292), 900 (già 292), 6, 909 (già 6), 876 (già 6), 909 (già 6), 880 (già 755, già 8), 881 (già 755, già 8), 882 (già 755, già 8), 883, già 755, già 8), 910 (già 591, già 535), 911 (già 591, già 535), 592 (già 535), 593 (già 535), 592 (già 535, 907 (già 138), 908 (già 138).

Che gli immobili sopra descritti hanno una superficie totale territoriale di mq 67.360 così articolata e precisamente intestata:

DITTA	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE MQ	PROPRIETÀ
ALFIERI	1	901 (già 10)	1.384	30,13%
	1	902 (già 10)	2.600	
	1	903 (già 594, già 137)	151	
	1	904 (già 594, già 137)	191	
	1	905 (già 595, già 137)	400	
	1	906 (già 595, già 137)	648	
	1	596 (già 137)	1.246	
	1	597 (già 137)	1.504	
	1	895 (già 168)	1.800	
	1	896 (già 168)	118	
	1	897 (già 168)	112	

	1	888 (già 200)	744	
	1	889 (già 200)	596	
	1	884 (già 201)	1.740	
	1	885 (già 201)	1.210	
	1	886 (già 201)	1.170	
	1	887 (già 201)	50	
	1	510	1.954	
	1	890 (già 543)	1.334	
	1	891 (già 543)	6	
	1	892 (già 544)	764	
	1	893 (già 544)	40	
	1	894 (già 544)	536	
VECCHIONE	1	898 (già 292)	412	5,99%
	1	899 (già 292)	1.790	
	1	900 (già 292)	1.830	
“DICAL REAL ESTATE S.R.L. E DICAL S.R.L.”	1	6	19.706	31,02% di cui: l'80% a DICAL s.r.l. e il 20% a DICAL REAL ESTATE s.r.l.
	1	909 (già 6) – prop. 1/2	932	
	1	876 (già 6)	260	
“NOTARO FRUIT S.R.L.”	1	880 (già 755, già 8)	2.740	17,09%
	1	881 (già 755, già 8)	7.954	
	1	882 (già 755, già 8)	50	
	1	883 (già 755, già 8)	766	
TUDISCO	1	910 (già 591, già 535)	4.635	9,46%
	1	911 (già 591, già 535)	860	
	1	592 (già 535)	344	
	1	592 (già 535)	D/1	
	1	593 (già 535)	533	
“FALCO MOLINO E PASTIFICIO S.R.L.”	1	907 (già 138)	3.463	6,31%
	1	908 (già 138)	787	
TOTALE SUPERFICI MQ.			67.360	100%

Che per effetto delle variazioni soggettive e oggettive sopravvenute si è reso necessario modificare lo Schema di Convenzione già approvato con la Delibera di G.M. n. 32 del 26.04.2018, da ciò conseguendo l’obbligo di riapprovazione del nuovo Schema di

Convenzione.

Che in conformità alle prescrizioni contenute nel Piano Integrato di Attività e Organizzazione 2024-2026 (P.I.A.O.) del Comune di Saviano, approvato con delibera di G.M. n. 70 del 16/04/2024 e pubblicato il 17.04.2024 che ha assorbito il Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione (PTPC) dell'Autorità, il Responsabile del Settore Tecnico, arch. Franco Annunziata, ha proceduto ad analizzare le problematiche connesse alla doverosa attività di verifica anti-corruttiva, allo stesso demandata. All'esito di tale attività il detto Responsabile del Settore Tecnico, arch. Franco Annunziata, ha espresso una complessiva valutazione positiva sul P.U.A., le cui risultanze sono meglio esplicitate nella Relazione tecnica prot. n.27063 del 08/08/2024, che si allega alla presente, nella quale si evince che la proposta di PUA risulta compatibile con i parametri di cui al P.R.G. e non è in contrasto con gli strumenti urbanistici sovraordinati.

Dato atto:

Che ai sensi e per gli effetti dell'art. 26 della L.R. n. 16 del 22.12.2004 e relativo regolamento di attuazione n. 5 del 4.08.2011 e della L.R. n. 5 del 29/04/2024, l'adozione del P.U.A. e la successiva eventuale approvazione è di competenza della Giunta Comunale;

Che non essendo intervenuta normativa regionale attuativa della legge n. 106/2011, ai sensi di detta norma la competenza all'adozione del PUA resta radicata alla competenza della Giunta Comunale;

Che per l'effetto, il Commissario *ad acta*, arch. Giuseppe Napolitano, è tenuto a provvedere esercitando, in sostituzione, i poteri della Giunta Municipale del Comune di Saviano;

Che relativamente al D.Lgs. 159/2011 sono state effettuate per il tramite della C.U.C. Agenzia Area Nolana specifiche richieste di Comunicazione Antimafia alla B.D.N.A. per tutti i soggetti richiedenti il P.U.A.e precisamente:

Falco Molino e Pastificio s.r.l. per Falco Giovanni Prot.
PR_NAUTG_Ingresso_0195634_20240524;

Falco Molino e Pastificio s.r.l. per Falco Maria Prot.
PR_NAUTG_Ingresso_0195625_20240524;

Dical Real Estate s.r.l.tutti i soci PR_NAUTG_Ingresso_0195746_20240524;

Dical s.r.l. tutti i soci PR_NAUTG_Ingresso_0195631_20240524;

Società Agricola Notaro Fruit. s.r.l. PR_NAUTG_Ingresso_0232475_20240618;

Che essendo trascorsi i termini di cui all'articolo 88 comma 4, in assenza di riscontro, è possibile procedere anche in assenza della comunicazione antimafia, previa acquisizione di autocertificazione di cui all'art.89 del D.Lgs 159/2011;

Che con nota prot. 12348 e del 09.04.2024, a mezzo pec dell'ufficio protocollo, sono stati richiesti i Certificati Integrali del Casellario Giudiziale ed i Carichi Pendenti delle persone fisiche e delle persone giuridiche partecipanti all'iniziativa, riscontrate dalla Procura presso il tribunale di Nola e acquisiti al Prot. 19426 in data 10/06/2024;

Che con nota del 03/04/2024 Prot. 14074 venivano trasmesse le autocertificazioni ex art. 94,95 e 98 del D.lgs 36/2023 e ai sensi del art. 53 comma 16 Ter D.lgs. 165/2001 per tutti i soggetti richiedenti il P.U.A.;

Che non sussistono in capo al sottoscritto situazioni di conflitto di interesse che ne rendano necessaria ed opportuna l'astensione dalla presente procedura;

Acquisiti i pareri di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, e regolarità contabile, attestante la copertura finanziaria, espressi ai sensi degli artt. 49 – comma 1 – e 147 bis – comma 1 – del d.lgs 267/00 rispettivamente dal Responsabile del Settore Tecnico e dal Responsabile del Settore Finanziario;

Visti:

- la Legge Urbanistica 17.08.1942, n. 1150, modificata e integrata dalla Legge 06.08.1967, n.765;
- L.R. Legge Regione Campania n. 16/2004 e ss. mod. ed integrazioni;
- il Regolamento R.C. n. 5/2011, e successive modifiche ed integrazioni;
- L.R. Legge Regione Campania n. 05/2024 e ss. mod. ed integrazioni;
- il D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;
- il Piano Regolatore Generale, approvato con decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli con D.P.A.P. n. 1509 del 15.12.2005,
- gli allegati pareri espressi ai sensi dell'art. 49 del T.U. 267/2000;
- la Relazione favorevole del Responsabile del Settore Tecnico in merito alla doverosa attività di verifica anti-corruttiva allo stesso demandata;

Tutto ciò premesso. Dato atto e visto

PROPONE

1 La premessa è parte integrante e sostanziale della presente proposta di deliberazione;

2 Di prendere atto delle variazioni soggettive e oggettive inerenti ai Soggetti

COMMISSARIO GIUNTA n.1 del 16-09-2024 Comune di SAVIANO

Proponenti, come innanzi descritte, da intendersi recepite ad ogni effetto di legge nel Piano Urbanistico Attuativo (PUA), denominato “Iniziativa Industriale Saviano”.

3 **Di approvare**, per l’effetto, in sostituzione dello Schema di Convenzione già approvato e allegato alla delibera di G.M. n. 32 del 26.04.2018, l’allegato Schema di Convenzione in ragione delle dette variazioni inerenti ai Soggetti Proponenti, da valere quale recepimento formale delle variazioni intervenute.

4 **Di confermare** per il resto l’intero contenuto della delibera di G.M. n. 32 del 26.04.2018, avente ad oggetto la approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA), denominato “Iniziativa Industriale Saviano”, comprensivo dei relativi allegati e della documentazione aggiuntiva di cui alla nota di trasmissione del 12/03/2024 prot. n. 8989.

5 **Di predisporre** che la presente deliberazione sia pubblicata sul B.U.R.C.

6 **Di incaricare** il Responsabile del Settore Tecnico alla sottoscrizione della Convenzione.

7 **Di dare atto** che la stipula dell’atto di convenzione avverrà presso un notaio di fiducia dei proponenti il P.U.A. a loro totale carico esonerando espressamente l’Amministrazione da qualsiasi onere finanziario.

Il Commissario ad Acta
Arch. Giuseppe Napolitano

**PROPOSTA DI DELIBERA DEL COMMISSARIO AD ACTA
N. 1 DEL 03-09-2024**

OGGETTO: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.), AI SENSI DELL'ART. 27 DELLA L.R. N. 16/2004 ED ART. 10 DEL REGOLAMENTO 4 AGOSTO 2011, N. 5, IN "ZONA D2", NORMATA DALL'ART. 42 DELLE N.T.A. DEL PRG VIGENTE, IN SAVIANO ALLA VIA PROVINCIALE NOLA E VIA ABATE LUIGI MINICHINI, DENOMINATO INIZIATIVA INDUSTRIALE SAVIANO. PRESA DATTO VARIAZIONI SOPRAVVENUTE E CONSEGUENZIALE MODIFICA DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA.

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA

Si esprime, ai sensi dell'art. 49 comma 1 e 147 – bis comma 1 del D.lgs 18/08/2000 n. 267, parere **FAVOREVOLE** per quanto attiene la regolarità tecnica, attestante la regolarità e correttezza dell'azione amministrativa.

Saviano, 05-09-2024

Il Capo Settore
F.to Arch. Franco Annunziata

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE

Si esprime, ai sensi dell'art. 49 comma 1 e 147 – bis comma 1 del D.lgs 18/08/2000 n. 267, parere **VISTO** per quanto attiene la regolarità contabile, attestante la copertura finanziaria (art. 15 comma 4 del D.lgs 18 agosto 2000 n.267).

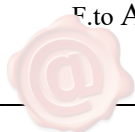
- [X] si verifica altresì, ai sensi dell'art. 9 D.L. 78/2009, convertito in L. 102/2009, il preventivo accertamento della compatibilità del programma dei pagamenti conseguente al presente atto con le regole di finanza pubblica e la programmazione dei flussi di cassa.

Saviano, 05-09-2024

Il Capo Settore ai Servizi Finanziari
F.to Dott.ssa Anna Sommesse

Letto, approvato e sottoscritto a norma di legge.

Il Commissario ad Acta
F.to An. Giuseppe Napolitano



23.09.2024 11:41:40
UTC

Il Segretario Generale
F.to Dott.ssa Emanuela Maria Costa

E' copia conforme all'originale, per uso amministrativo e di ufficio

Il Segretario Generale
Dott.ssa Emanuela Maria Costa

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Istruttore Amministrativo, visti gli atti d'ufficio,

CERTIFICA

che copia della presente deliberazione:

- viene affissa all'Albo pretorio comunale 15 giorni consecutivi a partire dal giorno 18-09-2024
(*art. 124, comma 1 del T.U. 267/2000*) al N. 1238 del Registro Pubblicazioni;
- è stata trasmessa in pari data ai Capigruppo consiliari (*art. 125, comma 2 del T.U. 267/2000*).

Saviano, 18-09-2024

Servizio Web – Albo Pretorio on-line

Istruttore Amministrativo
F.to Dott. Aniello Fontanella

ESECUTIVITA'

Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio,

CERTIFICA

che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno 16-09-2024,
perché dichiarata immediatamente eseguibile (*art. 134, c. 4, del T.U. n. 267/2000*).

Saviano, 16-09-2024

Il Segretario Generale
F.to Dott.ssa Emanuela Maria Costa

Copia della presente delibera è stata consegnata per i consequenziali provvedimenti attuativi al

Responsabile del Servizio interessato _____

Firma per ricevuta

Repertorio n. _____

Raccolta n. _____

CONVENZIONE URBANISTICA
PER PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
Denominato “Iniziativa Industriale Saviano”

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila ventiquattro il giorno _____ del mese di _____
(____/____/2024), in Saviano (NA), Via _____ n. _____, ove richiesto.

Innanzi _____ a _____ me

SI COSTITUISCONO

1) Luigi ALFIERI, nato a Saviano (NA) il 10 gennaio 1963, residente in Nola (NA) alla Via dei Mille n. 113, “Parco Margherita”, codice fiscale LFR LGU 63A10 I469Y, il quale, ai sensi dell’art. 2659 del c.c., dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni;

2) Margherita ALFIERI, nata a Saviano (NA) il 20 gennaio 1968, residente in Nola (NA) alla Via Duchessa di Marigliano n. 53, codice fiscale LFR MGH 68A60 I469W la quale, sensi dell’art. 2659 del c.c., dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni;

3) Michele ALFIERI, nato a San Paolo Belsito (NA) il 27 luglio 1974 e residente in Saviano alla Via Torre n. 19, codice fiscale LFR MHL 74L27 I073U, il quale, ai sensi dell’art. 2659 del c.c., dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni;

4) Rosa VECCHIONE, nata a Somma Vesuviana (NA) il 24 gennaio 1945, residente in San Giuseppe Vesuviano (NA) alla Via S. Leonardo n. 46, codice fiscale VCC RSO 45A64 I820Q, la quale, ai sensi dell’art. 2659 del c.c., dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni;

5) Assunta ROMANO, nata a Napoli l’8 aprile 1971, domiciliata per la carica presso la sede sociale, nella qualità di Amministratrice Unica e Legale Rappresentante della società “**DICAL REAL ESTATE S.R.L.**”, con sede in Saviano (NA) alla Via Provinciale Nola – Scisciano s.n.c.,

capitale sociale di euro 30.000,00, versato per euro 7.500,00, codice fiscale, partita IVA e iscrizione al Registro delle Imprese di Napoli n. 08958011218, iscrizione al R.E.A. n. NA-997786, a questo atto autorizzata in virtù dei poteri che le derivano dallo statuto sociale;

6) Ciro LOLLO, nato a Napoli il 10 giugno 1967, domiciliato per la carica presso la sede sociale, nella qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della società **“DICAL S.R.L.”**, con sede in Saviano alla Via Abate Luigi Minichini n. 11, capitale sociale di euro 50.000,00, interamente versato, codice fiscale, partita IVA e iscrizione al Registro delle Imprese di Napoli n. 07449171219, iscrizione al R.E.A. n. NA-884997, a questo atto autorizzato in virtù dei poteri che gli derivano dallo statuto sociale;

7) Luigi NOTARO, nato a San Giuseppe Vesuviano (NA) il 21 aprile 1976, domiciliato per la carica presso la sede sociale, nella qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della società **“SOCIETÀ AGRICOLA NOTARO FRUIT S.R.L.”**, con sede in Saviano (NA) alla Via Molino n. 138, capitale sociale di euro 30.000,00, versato per euro 22.500,00, codice fiscale, partita IVA e iscrizione al Registro delle Imprese di Napoli n. 07423221212, iscrizione al R.E.A. n. NA-882918, a questo atto autorizzato in virtù dei poteri che gli derivano dallo statuto sociale;

8) Anna Maria TUDISCO, nata a Nola (NA) il 24 aprile 1944 ed ivi residente alla Via S. Paolino n. 9, codice fiscale TDS NMR 44D64 F924T, la quale, ai sensi dell'art. 2659 del c.c., dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni;

9) Giovanni FALCO, nato a Napoli il 18 settembre 1985, domiciliato per la carica presso la sede sociale, in qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della società **“FALCO MOLINO E PASTIFICIO S.R.L.”**, con sede in Saviano alla Via Sena n. 7, capitale sociale di euro 115.000,00, versato per euro 28.750,00, codice fiscale, partita IVA e iscrizione al Registro delle Imprese di Napoli n. 06971201212, iscrizione al R.E.A. n. NA-852368, a questo atto

autorizzato in virtù dei poteri che gli derivano dallo statuto sociale;

in prosieguo **“Soggetti Proponenti”**.

E, nato a..... (..) il....., residente a (.....) in Via....., non in proprio, ma nella qualità di..... del COMUNE DI SAVIANO (NA), con sede in Saviano al Piazzale Enrico De Nicola, codice fiscale 84003230632, partita IVA 01549311213, nella cui sede è domiciliato per la carica, e nel cui nome, interesse e conto stipula il presente atto, tale nominato dal Sindaco del comune di Saviano (NA) con Decreto Sindacale n.....del....., a questo atto specificamente autorizzato come lo stesso dichiara e garantisce assumendo su di sé ogni responsabilità a riguardo.

PREMESSO

a) che i sopraindicati intervenuti “Soggetti Proponenti” Luigi ALFIERI, Margherita ALFIERI, Michele ALFIERI, Rosa VECCHIONE, Assunta ROMANO per la società “DICAL REAL ESTATE S.R.L.”, Ciro LOLLO per la società “DICAL S.R.L.”, Luigi NOTARO per la società “SOCIETÀ AGRICOLA NOTARO FRUIT S.R.L.”, Anna Maria TUDISCO e Giovanni FALCO per la società “FALCO MOLINO E PASTIFICIO S.R.L.” dichiarano di essere pieni proprietari e di avere la piena disponibilità, e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione, degli immobili interessati siti in Saviano (NA) alla Via Provinciale Nola e Via Abate Luigi Minichini (già Via Provinciale Nola-San Vitaliano) e precisamente:

1) Luigi ALFIERI, Margherita ALFIERI e Michele ALFIERI sono pieni proprietari, nella quota di 1/3 (un terzo) ciascuno, dei lotti di terreno siti in Saviano (NA), i quali ricadono nella zona classificata dal vigente P.R.G. del suddetto Comune, come “omogenea D2” - Area per le attività produttive non compatibili - della superficie catastale complessiva di mq 20.298

(ventimiladuecentonovantotto), nel loro insieme confinanti con via Provinciale Nola e con le particelle 908, 907, 313, 136, 900, 899, 898, 6, 918, 931, 932, 143, 569, 565, 566, 567, 880, 882, 881 e 883;

riportati nel Catasto Terreni del Comune di Saviano al foglio 1 e con i seguenti dati:

- particella 901 (già 10), superficie mq 1.384, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, Reddito Domenicale euro 41,10, Reddito Agrario euro 12,15;
- particella 902 (già 10), superficie mq 2.600, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, Reddito Domenicale euro 77,21, Reddito Agrario euro 22,83;
- particella 903 (già 594, già 137), superficie mq 151, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, Reddito Domenicale euro 4,48, Reddito Agrario euro 1,33;
- particella 904 (già 594, già 137), superficie mq 191, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, Reddito Domenicale euro 5,67, Reddito Agrario euro 1,68;
- particella 905 (già 595, già 137), superficie mq 400, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, Reddito Domenicale euro 11,88, Reddito Agrario euro 3,51;
- particella 906 (già 595, già 137), superficie mq 648, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, Reddito Domenicale euro 19,24, Reddito Agrario euro 5,69;
- particella 596 (già 137), superficie mq 1.246, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, Reddito Domenicale euro 37,00, Reddito Agrario euro 10,94;
- particella 597 (già 137), superficie mq 1.504, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, Reddito Domenicale euro 44,66, Reddito Agrario euro 13,20;
- particella 895 (già 138, già 168), superficie mq 1.800, qualità SEM ARB IRR, classe 1, Reddito Domenicale euro 53,45, Reddito Agrario euro 13,94;
- particella 896 (già 168), superficie mq 118, qualità SEM ARB IRR, classe 1, Reddito Domenicale euro 3,50, Reddito Agrario euro 0,91;

- particella 897 (già 168), superficie mq 112, qualità SEM ARB IRR, classe 1, Reddito Dominicale euro 3,33, Reddito Agrario euro 0,87;
- particella 888 (già 200), superficie mq 744, qualità SEM ARB IRR, classe 1, Reddito Dominicale euro 22,09, Reddito Agrario euro 5,76;
- particella 889 (già 200), superficie mq 596, qualità SEM ARB IRR, classe 1, Reddito Domenicale euro 17,70, Reddito Agrario euro 4,62;
- particella 884 (già 201), superficie mq 1.740, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, Reddito Dominicale euro 51,67, Reddito Agrario euro 15,28;
- particella 885 (già 201), superficie mq 1.210, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, Reddito Dominicale euro 35,93, Reddito Agrario euro 10,62;
- particella 886 (già 201), superficie mq 1.170, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, Reddito Domenicale euro 34,74, Reddito Agrario euro 10,27;
- particella 887 (già 201), superficie mq 50, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, Reddito Dominicale euro 1,48, Reddito Agrario euro 0,44;
- particella 510, superficie mq 1.954, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, Reddito Domenicale euro 58,03, Reddito Agrario euro 17,16;
- particella 890 (già 543), superficie mq 1.334, qualità SEM ARB IRR, classe 1, Reddito Dominicale euro 39,61, Reddito Agrario euro 10,33;
- particella 891 (già 543), superficie mq 6, qualità SEM ARB IRR, classe 1, Reddito Dominicale euro 0,18, Reddito Agrario euro 0,05;
- particella 892 (già 544), superficie mq 764, qualità SEM ARB IRR, classe 1, Reddito Dominicale euro 22,69, Reddito Agrario euro 5,92;
- particella 893 (già 544), superficie mq 40, qualità SEM ARB IRR, classe 1, Reddito Dominicale euro 1,19, Reddito Agrario euro 0,31;

- particella 894 (già 544), superficie mq 536, qualità SEM ARB IRR, classe 1, Reddito Dominicale euro 15,92, Reddito Agrario euro 4,15;

si precisa che Luigi ALFIERI, Margherita ALFIERI e Michele ALFIERI sono divenuti pieni proprietari, nella quota di 1/3 (un terzo) ciascuno, degli immobili testé descritti in forza dei seguenti titoli:

- atti ricevuti dal notaio Sabatino Santangelo di Napoli in data 28/04/1994 rep. n. 42124/11411 (tr.tto il 27/05/1994 ai nn. 14639/12285) e in data 28/02/2002 rep. n. 50117/13365 (tr.tto il 04/03/2002 ai nn. 5651/4584, 5652/4585 e 5653/4586);

- atto ricevuto dal notaio Stefano Santangelo di Caivano in data 24/07/2008 rep. n. 6320/3911 (tr.tto il 06/08/2008 ai nn. 37858/26026, 37859/26027 e 37860/26028);

- successione di Sabato Alfieri deceduto in data 30/01/2018 alla quale furono chiamati in forza di legge il coniuge Caterina De Martino nella quota di 1/3 (un terzo) e i figli Luigi, Margherita, Michele e Teresa Alfieri nella quota di 2/3 (due terzi) in parti uguali tra loro; successione denunciata a Nola in data 03/01/2019 al n. 7/9990/19 (tr.tta il 06/02/2020 ai nn. 4201/3234) e in data 23/03/2021 al n. 62/9990/21 (tr.tta il 17/03/2022 ai nn. 9894/7738);

- atto del notaio Eleonora Napolitano di San Valentino Torio in data 06/08/2020 rep. n. 16704/4880 (tr.tto con nota in data 10/08/2020 ai nn. 23843/18162, nota rettificata con nota in data 16/03/2021 ai nn. 9568/7033, atto rettificato con successivo atto dello stesso notaio Napolitano in data 06/05/2021 rep. n. 16970/5079 (tr.tto il 31/05/2021 ai nn. 20283/15036);

- successione di Caterina De Martino deceduta in data 18/04/2021 alla quale furono chiamati in forza di legge i figli Luigi, Margherita e Michele nella quota di 1/3 (un terzo) ciascuno; successione denunciata a Napoli 2 in data 18/05/2021 al n. 238437/88888/21 (tr.tta il 14/06/2021 ai nn. 22410/16471), in data 29/09/2021 al n. 426102/88888/21 (tr.tta il 19/10/2021 ai nn. 40421/29335) e in data 20/04/2022 al n. 176071/88888/22 (tr.tta il 25/05/2022 ai nn. 20159/15916);

2) Rosa VECCHIONE è piena proprietaria dei lotti di terreno siti in Saviano i quali ricadono nella zona classificata dal vigente P.R.G. del suddetto comune, come “omogenea D2” - Area per le attività produttive non compatibili - della superficie catastale di mq 4.032 (quattromila trentadue), nel loro insieme confinanti con le particelle 510, 136, 388, 209, 135, 254, 122, 909, 6, 884, 885 e 886; riportati nel Catasto Terreni del Comune di Saviano al foglio 1 e con i seguenti ulteriori dati:

- particella 898 (già 292), superficie mq. 412, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, Reddito Dominicale euro 12,23, Reddito Agrario euro 3,62;

- particella 899 (già 292), superficie mq 1.790, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, Reddito Dominicale euro 53,16, Reddito Agrario euro 15,72;

- particella 900 (già 292), superficie mq 1.830, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, Reddito Dominicale euro 54,34, Reddito Agrario euro 16,07;

si precisa che Rosa VECCHIONE è divenuta piena proprietaria degli immobili testé descritti in forza dell'atto ricevuto dal notaio Armando Serpico di Nola in data 04/05/1970 rep. n. 38549/2996 (tr.tto il 13/06/1970 ai nn. 16534/14249);

3) le società “DICAL REAL ESTATE S.R.L.” e “DICAL S.R.L.” sono proprietarie di un lotto di terreno sito in Saviano (NA) che ricade in zona classificata nel vigente P.R.G. del suddetto comune, come “omogenea D2” - Area per le attività produttive non compatibili della superficie catastale di mq 20.898,00 (ventunomilaottocentonovantotto/00), su cui insiste un complesso immobiliare, il tutto nell'insieme confinante con via Fuori Cappella e con le particelle 123, 122, 898, 884, 918, 688, 557, 320, 600, 592, 910, 911, 593, via Abate Luigi Minichini, particelle 615, 665, 730, 660, 176 e 529; l'Area è riportata al Catasto Terreni del Comune di Saviano al foglio 1 e con i seguenti ulteriori dati:

- particella 6, superficie mq 19.706, qualità ENTE URBANO;

- particella 909 (già 6), superficie mq 1.864, qualità SEM ARB IRR, classe 1, Reddito Dominicale euro 59,20, Reddito Agrario euro 14,44 – proprietà per 500/1000 (pari a mq 932,00);

- particella 876 (già 6), superficie mq 260, qualità ENTE URBANO;

si precisa che la società "DICAL REAL ESTATE S.R.L." è titolare dei seguenti immobili facenti parte del citato complesso immobiliare insistente sull'indicata Area e precisamente:

a) piena proprietà dell'opificio riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Saviano al foglio 1, particella 6, subalterno 13 (già sub 5 e 10, già sub 4), Via Provinciale per Nola s.n.c., piano: T-1-2, categoria D/1, Rendita catastale euro 17.200,00;

b) proprietà per l'area del lastrico solare riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Saviano al foglio 1, particella 6, subalterno 7, Via Provinciale per Nola s.n.c. piano: 1, categoria F/5, consistenza mq 2.026;

c) quota di 500/1000 della piena proprietà dell'area da adibirsi a strada riportata nel Catasto Terreni del Comune di Saviano al foglio 1, particella 909 (già 6), superficie mq 1.864, qualità SEM ARB IRR, classe 1, Reddito Dominicale euro 59,20, Reddito Agrario euro 14,44;

si precisa che la società "DICAL REAL ESTATE S.R.L." è divenuta titolare dei diritti testé descritti in forza dei seguenti titoli:

- atto ricevuto dal notaio Emilio Ruocco di Nola in data 29/12/2001 rep. n. 24940/7293 (tr.tto il 09/01/2002 ai nn. 479/380);

- atto ricevuto dal notaio Luca Di Lorenzo di San Gennaro Vesuviano in data 09/08/2018 rep. n. 6860/5036 (tr.tto il 31/08/2018 ai nn. 29781/23588);

- atto ricevuto dal notaio Luca Di Lorenzo di San Gennaro Vesuviano in data 22/03/2019 rep. n. 7880/5693 (tr.tto il 03/04/2019 ai nn. 11625/9077);

si precisa che la società "DICAL S.R.L." è titolare delle seguenti immobili facenti parte del citato complesso immobiliare insistente sull'indicata Area e precisamente:

- a) piena proprietà dell'opificio riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Saviano al foglio 1, particella 6, subalterno 8 (già sub 6, già sub 4), Via Provinciale per Nola s.n.c., piano S1-T-1, categoria D/1, Rendita catastale euro 24.800,00;
- b) piena proprietà dell'opificio riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Saviano al foglio 1, particella 6, subalterno 14 (già sub 6, già sub 4), Via Provinciale per Nola s.n.c., piano. T, categoria D/1, Rendita catastale euro 18.996,70;
- c) proprietà superficiaria del lastrico solare riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Saviano al foglio 1, particella 6, subalterno 7, Via Provinciale per Nola s.n.c., piano 1, categoria F/5, consistenza mq 2.026;
- d) piena proprietà del lastrico solare riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Saviano al foglio 1, particella 6, subalterno 11, Via Provinciale per Nola s.n.c., piano 1, categoria F/5, consistenza mq 1.631;
- e) piena proprietà del lastrico solare riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Saviano al foglio 1, particella 6, subalterno 12, Via Provinciale per Nola s.n.c., piano 1, categoria F/5, consistenza mq 1.661;
- f) piena proprietà del locale riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Saviano al foglio 1, particella 876, subalterno 1, Via Provinciale Nola-Scisciano s.n.c., piano: T, categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 28, superficie catastale totale mq 31, Rendita catastale euro 43,38;
- g) quota di 1/2 (un mezzo) pari a mq 932,00 della piena proprietà dell'area da adibirsi a strada, riportata per l'intero nel Catasto Terreni del Comune di Saviano al foglio 1, particella 909 (già 6), superficie mq 1.864, qualità SEM ARB IRR, classe 1, Reddito Dominicale euro 59,20, Reddito Agrario euro 14,44; si precisa che la società "DICAL S.R.L." è divenuta titolare dei diritti testé descritti in forza dei seguenti titoli:
- atto ricevuto dal notaio Emilio Ruocco di Nola in data 29/12/2001 rep. n. 24940/7293 (tr.tto il

09/01/2002 ai nn. 479/380);

- atto ricevuto dal notaio Luca Di Lorenzo di San Gennaro Vesuviano in data 16/07/2019 rep. n. 8459/6034 (tr.tto il 26/07/2019 ai nn. 25958/19928);

- atto ricevuto dal notaio Luca Di Lorenzo di San Gennaro Vesuviano in data 12/11/2019 rep. n. 8906/6326 (tr.tto il 19/11/2019 ai nn. 38356/29557);

4) la società “SOCIETÀ AGRICOLA NOTARO FRUIT S.R.L.” è piena proprietaria dei lotti di terreno siti in Saviano (NA), i quali ricadono nella zona classificata dal vigente piano regolatore generale del suddetto comune, come “omogenea D2” - Area per le attività produttive non compatibili – della superficie catastale di mq 11.510 (undicimila cinquecentodieci), il tutto nell’insieme confinante con le particelle 564, 567, 888, 889, 890, 891, 893, 896 e 897, con Via Provinciale Nola, con la particella 753 e via Abate Luigi Minichini;

riportati al Catasto Terreni del Comune di Saviano al foglio 1 e con i seguenti ulteriori dati:

- particella 880 (già 755, già 8), superficie mq 2.740, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, Reddito Dominicale euro 81,37, Reddito Agrario euro 24,06;

- particella 881 (già 755, già 8), superficie mq 7.954, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, Reddito Dominicale euro 236,20, Reddito Agrario euro 69,83;

- particella 882 (già 755, già 8), superficie mq 50, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, Reddito Dominicale euro 1,48, Reddito Agrario euro 0,44;

- particella 883 (già 755, già 8), superficie mq 766, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, Reddito Dominicale euro 22,75, Reddito Agrario euro 6,73;

si precisa che la società “SOCIETÀ AGRICOLA NOTARO FRUIT S.R.L.” è divenuta piena proprietaria degli immobili testé descritti in forza dei seguenti titoli:

- atto ricevuto dal notaio Eleonora Napolitano di San Valentino Torio in data 12/05/2008 rep. n. 12974/2489 (tr.tto il 28/05/2008 ai nn. 24933/17162);

- atti ricevuti dal notaio Giuseppina Santangelo in data 31/01/2019 rep. n. 362/248 (tr.tto il 04/02/2019 ai nn. 3954/3138) e in data 16/04/2019 rep. n. 407/273 (tr.tto il 26/04/2019 ai nn. 14386/1566);

5) Anna Maria TUDISCO è piena proprietaria dei lotti di terreno siti in Saviano, i quali ricadono nella zona classificata dal vigente P.R.G. del suddetto comune, come “omogenea D2” – Area per le attività produttive non compatibili - della superficie catastale complessiva di mq 6.372 (seimilatrecentosettantadue), su uno dei quali insiste un complesso immobiliare, il tutto nell’insieme confinante con le particelle 600, 6 e con via Abate Luigi Minichini, il tutto riportato al Catasto Terreni del Comune di Saviano al foglio 1 e con i seguenti ulteriori dati:

- particella 910 (già 591, già 535), superficie mq 4.635, qualità SEM ARB IRR, classe 1, Reddito Dominicale euro 137,64, Reddito Agrario euro 35,91;

- particella 911 (già 591, già 535), superficie mq 860, qualità SEM ARB IRR, classe 1, Reddito Dominicale euro 25,54, Reddito Agrario euro 6,66;

- particella 592 (già 535), superficie mq 344, qualità ENTE URBANO;

- particella 593 (già 535), superficie mq 533, qualità SEM ARB IRR, classe 1, Reddito Dominicale euro 15,83, Reddito Agrario euro 4,13;

- al Catasto Fabbricati del Comune di Saviano al foglio 1, particella 592 (già 535), Strada Provinciale Nola-San Vitaliano n. SC, piano: T, categoria D/1, Rendita catastale euro 810,83;

si precisa che Anna Maria TUDISCO è divenuta piena proprietaria degli immobili testé descritti in forza dell’atto ricevuto dal notaio Emilio Ruocco di Roccarainola in data 29/10/1981 rep. n. 763/456 (tr.tto il 05/11/1981 ai nn. 23187/20578);

6) la società “FALCO MOLINO E PASTIFICIO S.R.L.” è piena proprietaria dei lotti di terreno siti in Saviano, i quali ricadono nella zona classificata dal vigente P.R.G. del suddetto comune, come “omogenea D2” – Area per attività produttive non compatibili – della

superficie catastale di mq. 4.250 (quattromila duecentocinquanta), il tutto nell'insieme confinante la Via Provinciale Nola e con le particelle 142, 700, 699, 313, 597, 596, 905 e 906; riportati nel Catasto Terreni del Comune di Saviano al foglio 1 e con i seguenti ulteriori dati:

- particella 907 (già 138), superficie mq 3.463, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, Reddito Dominicale euro 102,84, Reddito Agrario euro 30,40;

- particella 908 (già 138), superficie mq 787, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, Reddito Dominicale euro 23,37, Reddito Agrario euro 6,91;

si precisa che la società "FALCO MOLINO E PASTIFICIO S.R.L." è divenuta piena proprietaria degli immobili testé descritti in forza dell'atto dal notaio Giuseppe Lallo di Marigliano in data 05/08/2011 rep. n. 86102/13475 (tr.tto il 09/08/2011 ai nn. 30800/21386);

b) che gli immobili di cui alla presente convenzione, a seguito di intervenute variazioni catastali, hanno una superficie territoriale totale di mq 67.360 (sessantasettemilatrecentosessanta) anziché di mq. 68.232 (sessantottomiladuecentotrentadue) e nel Piano Regolatore Generale, approvato con decreto del Presidente dell'Amministrazione provinciale di Napoli con D.P.A.P. n. 1509 del 15.12.2005 e vigente dal 13 febbraio 2006, ai sensi e per gli effetti della L.R. Campania 20 marzo 1982, n. 14 sono inquadrati, tutti, in zona Omogenea D2 – area per attività produttive non compatibili;

c) che lo strumento urbanistico di cui alla precedente lettera b), all'art. 42, ha previsto un vincolo procedimentale in forza del quale: *"In dette aree gli interventi si attuano mediante Piani urbanistici Esecutivi di iniziativa privata o pubblica o progetti unitari (PU) estesi ai perimetri indicati negli elaborati grafici e comunque a superfici mai inferiori a 60.000 mq"*;

d) che i Convenzionanti hanno presentato un PUA, qui denominato «*Piano di Iniziativa Industriale Saviano*» con nota prot. 11238 del 13.07.2016 in Saviano alla Strada Comunale Nola (via Polveriera), angolo via Nola San Vitaliano - Strada Comunale Croce del Papa, redatto

dall'ing. Raffaele Carrella e dall'arch. Federico Di Giacomo.

e) che quanto dichiarato alle precedenti lettere b) e c), con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del Comune, costituisce, a tutti gli effetti, certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

f) che sull'area grava vincolo di natura archeologico per il quale si è ottenuto parere favorevole, con prescrizioni, dalla competente Soprintendenza, giusto provvedimento n. 7921 del 5 maggio 2016;

g) che non gravano altri tipi di vincolo;

h) che sull'opificio riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Saviano al foglio 1, particella 6, subalterno 13, (già sub 5 e 10, già sub 4), di proprietà della società "DICAL REAL ESTATE S.R.L." grava l'ipoteca volontaria iscritta in data 14/12/2018 ai nn. 42138/4944 per euro 1.500.000,00 (unmilione cinquecentomila virgola zero zero) in favore della Banca Intesa Sanpaolo S.p.A., ma che tale formalità non è da considerarsi pregiudizievole ai fini della stipula della presente convenzione;

i) che sul lastrico solare di cui la società "DICAL REAL ESTATE S.R.L." è titolare della proprietà per l'area e la società "DICAL S.R.L." è titolare della proprietà superficiaria, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Saviano al foglio 1, particella 6, subalterno 7, nonché sui lastrici solari di cui la società "DICAL S.R.L." è piena proprietà, riportati al Catasto Fabbricati del Comune di Saviano al foglio 1, particella 6, subalterno 11 e 12, è stato realizzato un impianto fotovoltaico, di cui la società UBI LEASING S.p.A. risulta esserne proprietaria e la società "DICAL S.R.L." risulta esserne utilizzatrice in forza del contratto di locazione finanziaria del 06/07/2011 n. 6059176 (in cui è subentrata al posto della società ALBA R.E. S.R.L.), ma che tale situazione non è da considerarsi pregiudizievole ai fini della stipula della presente convenzione;

VISTI

- a) la domanda di adozione e approvazione del piano attuativo, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale n. 11298 del 13/07/2016;
- b) la documentazione aggiuntiva trasmessa al Comune di Saviano in 12/03/2024 prot. n. 8989;
- c) la deliberazione della Giunta comunale n. 47 del 25/05/2017, esecutiva, con la quale è stato adottato il piano attuativo;
- d) la deliberazione della Giunta comunale n. 32 del 26/04/2018, esecutiva, con la quale è stato approvato il piano attuativo;
- e) che il piano adottato è stato pubblicato sul BURC n. 81 del 6/11/2017 e sull'Albo Pretorio on line del Comune di Saviano (Na) il 14/05/2018 ed entrato in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione, ai sensi dell'art. 10 comma 6 del Regolamento Reg. Campania n. 5/2011;
- f) che il piano approvato è stato pubblicato sul BURC n. 21 del 4/3/2024 e sul sito del Comune di Saviano (Na) nella sezione di Amministrazione Trasparente il 6/03/2024 ed entrato in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione, ai sensi dell'art. 10 comma 6 del Regolamento Reg. Campania n. 5/2011;
- g) che con nota prot. n. 15704 del 30/06/2022 la Direzione Pianificazione Territoriale Metropolitana con Determina Dirigenziale n. 5194 del 29/06/2022 ha nominato Commissario ad acta l'Arch. Giuseppe Napolitano al fine di provvedere a tutti gli adempimenti relativi alla prosecuzione dell'iter inerente l'istanza acquisita al prot. della Città Metropolitana di Napoli in data 15/03/2022 al n. 36740 ai sensi dell'art. 39 della L.R. n. 16/2004 e s.m.i.;
- g) la Delibera n. _____ del ____ / ____/2024 del Commissario ad acta con i poteri della Giunta Comunale, avente per oggetto: Presa d'atto variazioni sopravvenute e

conseguenziale riapprovazione dello schema di Convenzione Urbanistica. Presa d'atto delle proroghe legali inerenti all'efficacia del detto PUA;

h) gli elaborati costituenti il PUA, a firma dell'ing. Raffaele Carrella e dell'arch. Federico Di Giacomo e precisamente:

R.01 RELAZIONE ILLUSTRATIVA
R.02 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
R.03 STUDIO DI PREFATTIBILITÀ AMBIENTALE
R.04 PRIME INDICAZIONI E DISPOSIZIONI PER LA STESURA DEI PIANI DI SICUREZZA
R.05 PIANO DI MANUTENZIONE
R.06 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEI LUOGHI E DELLE PREESISTENZE
R.07 QUADRO ECONOMICO
R.07.A QUADRO ECONOMICO (AGGIORNATO)
R.08 COMPUTO METRICO
R.08.A COMPUTO METRICO (AGGIORNATO)
R.09 ELENCO PREZZI
R.09.A ELENCO PREZZI (AGGIORNATO)
R.10 CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO
R.11 ELENCHI CATASTALI DELLE PROPRIETÀ
R.11.A ELENCHI CATASTALI DELLE PROPRIETÀ (AGGIORNATI)
R.12 TITOLI DI PROPRIETÀ – CONTRATTO COLLETTIVO
R.12 TITOLI DI PROPRIETÀ – CONTRATTO COLLETTIVO (AGGIUNTIVO)
R.13 RELAZIONE GEOLOGICO-TECNICA
Elaborati grafici:
G.01 INQUADRAMENTO TERRITORIALE - 1:2000

G.02 STRALCIO DEL P.R.G. VIGENTE - 1:2000
G.03 RILIEVO PLANO-ALTIMETRICO - 1:1000
G.04 PLANIMETRIA DI INDIVIDUAZIONE LOTTI - 1:500
G.05 ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE - 1:1000
G.06 PLANIMETRIA GENERALE DI INTERVENTO - 1:1000
G.07 PLANOVOLUMETRICO - 1:500
G.08 STRALCI FUNZIONALI - 1:1000
G.09 TAVOLA DI SOVRAPPOSIZIONE TRA LE PREESISTENZE E LE NUOVE OPERE - 1:1000
G.10 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Calcoli e grafici delle opere di urbanizzazione primaria:
C.01 RELAZIONE SULLA RETE DELLE FOGNATURE
C.02 RELAZIONE SULLA RETE IDRICA
C.03 RELAZIONE SULLA RETE ELETTRICA
C.04 RELAZIONE SULLA RETE PER LA PUBBLICA ILLUMINAZIONE
C.05 RELAZIONE SULLA RETE DI TELEFONIA E TRASMISSIONE DATI
C.06 RELAZIONE SULLA RETE DISTRIBUZIONE GAS
C.07 RELAZIONE SULLA VIABILITÀ
C.08 RELAZIONE DI CALCOLO DEI SINGOLI IMPIANTI FOTOVOLTAICI
C.09 PLANIMETRIA RETE FOGNARIA ACQUE BIANCHE
C.10 PLANIMETRIA RETE FOGNARIA ACQUE NERE – 1:500
C.11 PLANIMETRIA RETE IDRICA – 1:500
C.12 PLANIMETRIA RETE ELETTRICA – 1:500

C.13 PLANIMETRIA RETE PUBBLICA ILLUMINAZIONE – 1:500
C.14 PLANIMETRIA RETE TELEFONIA E TRASMISSIONE DATI – 1:500
C.15 PLANIMETRIA RETE DISTRIBUZIONE GAS – 1:500
C.16 SCHEMA PLANO-ALTIMETRICO DELLA VIABILITÀ – 1:500
C.17 INQUADRAMENTO PLANIMETRICO FOTOVOLTAICO – 1:500
Progetto Architettonico:
A.01 PLANOVOLUMETRICO LOTTO A – 1:100
A.02 PIANTE, PROSPETTI E SEZIONI A.1 – 1:100
A.03 PLANOVOLUMETRICO LOTTO B – 1:100
A.04 PIANTE, PROSPETTI E SEZIONI LOTTO B.1 – 1:100
A.05 PLANOVOLUMETRICO LOTTO C – 1:100
A.06 PIANTE, PROSPETTI E SEZIONI C.1 – 1:100
A.07 PLANOVOLUMETRICO LOTTO D – 1:100
A.08 PIANTE, PROSPETTI E SEZIONI D.1 – 1:100
A.09 PIANTE, PROSPETTI E SEZIONI D.2 – 1:100
A.10 PIANTE, PROSPETTI E SEZIONI D.3 – 1:100
A.11 PLANOVOLUMETRICO LOTTO E – 1:100
A.12 PIANTE, PROSPETTI E SEZIONI E.1 – 1:100
A.13 PLANOVOLUMETRICO LOTTO F – 1:100
A.14 PIANTE, PROSPETTI E SEZIONI F.1 – 1:100
A.15 PLANOVOLUMETRICO LOTTO DIREZIONALE – 1:100
A.16 PIANTE, PROSPETTI E SEZIONI EDIFICIO DIREZIONALE – 1:100
Progetto impianti:

IR.01 SCHEMA IMPIANTO FOGNARIO LOTTO A – 1:100
IR.02 SCHEMA IMPIANTO ANTINCENDIO LOTTO A – 1:100
IR.03 SCHEMA IMPIANTO FOGNARIO LOTTO B – 1:100
IR.04 SCHEMA IMPIANTO ANTINCENDIO LOTTO B – 1:100
IR.05 SCHEMA IMPIANTO FOGNARIO LOTTO C – 1:100
IR.06 SCHEMA IMPIANTO ANTINCENDIO LOTTO C – 1:100
IR.07 SCHEMA IMPIANTO FOGNARIO LOTTO D – 1:100
IR.08 SCHEMA IMPIANTO ANTINCENDIO LOTTO D – 1:100
IR.09 SCHEMA IMPIANTO FOGNARIO LOTTO E – 1:100
IR.10 SCHEMA IMPIANTO ANTINCENDIO LOTTO E – 1:100
IR.11 SCHEMA IMPIANTO FOGNARIO LOTTO F – 1:100
IR.12 SCHEMA IMPIANTO ANTINCENDIO LOTTO F – 1:100
IR.13 SCHEMA IMPIANTO FOGNARIO LOTTO EDIFICIO DIREZIONALE – 1:100
IR.14 SCHEMA IMPIANTO ANTINCENDIO LOTTO EDIFICIO DIREZIONALE – 1:100
Particolari costruttivi:
PC.01 POZZETTI TIPO - Varie
PC.02 SEZIONE STRADALE E SOTTOSERVIZI – 1:25
PC.03 LAMPIONI PER ILLUMINAZIONI - Varie

- **Dato atto** che il progetto di Piano attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione, il Comune e i Soggetti Proponenti, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, come allegati alla delibera di adozione, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono

allegati materialmente alla convenzione. Per tutta la durata della convenzione i Soggetti Proponenti si obbligano a fornire gratuitamente al Comune, anche su richiesta di terzi interessati o controinteressati copie degli elaborati di cui al comma 1, oltre a quelle già depositate in Comune o da depositare ai fini istituzionali.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1

OBBLIGO GENERALE

1) I Soggetti Proponenti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante in solido fino al loro completo assolvimento, attestato, con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune, ai sensi della presente convenzione.

2) È esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente del Comune, tolleranza o silenzio di quest'ultimo, fatti salvi il caso di cui all'articolo 16, comma 11.

ART. 2

DISPOSIZIONI PRELIMINARI

- 1) Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
- 2) I Soggetti Proponenti sono obbligati in solido, per sé e per loro aventi causa, a qualsiasi titolo, sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3. Si deve pertanto intendere che, in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai Soggetti Proponenti, con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo, sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3.
- 3) In caso di trasferimento, parziale o totale, a qualsiasi titolo, delle aree oggetto della

convenzione, le garanzie già prestate dai Soggetti Proponenti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa, a qualsiasi titolo, abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

ART. 3

DURATA DELLA CONVENZIONE E TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1) La presente convenzione ha una validità di anni dieci a decorrere dalla data di stipula della presente convenzione.

2) Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di ricevimento, da parte dei Soggetti Proponenti, della comunicazione dell'avvenuta approvazione definitiva del piano attuativo, intesa come esecutività della relativa deliberazione, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione.

3) Nel calcolo dei termini non sono computati i ritardi imputabili al Comune nella predisposizione della documentazione necessaria alla stipula della convenzione o per mettere a disposizione la propria organizzazione interna, compreso il soggetto competente alla firma; parimenti non sono computabili i ritardi derivanti da forza maggiore o da eventi causati da soggetti terzi e comunque non imputabili a negligenza o imperizia dei Soggetti Proponenti.

4) Restano a carico dei Soggetti Proponenti l'individuazione del Notaio rogante la presente Convenzione, le cui generalità dovranno comunicare all'Ente entro e non oltre gg. 30 (trenta) dalla comunicazione di cui al precedente comma 1, contestualmente all'invito alla sottoscrizione della detta Convenzione.

5) Le opere di urbanizzazione primaria devono essere già iniziate all'atto del rilascio del primo titolo abilitativo afferente i singoli lotti, previsti per gli interventi di cui al piano attuativo. La realizzazione delle predette opere di urbanizzazione primaria deve proseguire, poi, con regolarità e continuità, contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse. Il grado di

avanzamento delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi deve avvenire in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità degli edifici prima della utilizzazione degli stessi. Nessun edificio può essere usato o ritenuto agibile qualora sia carente di uno o più d'uno dei servizi pubblici garantiti dalle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 7.

6) Le opere relative alla viabilità devono essere ultimate entro il termine massimo di mesi 12 (dodici), decorrenti dall'inizio dei lavori del primo immobile privato.

7) In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di mesi 12 (dodici) dall'inizio dei lavori del primo immobile privato.

8) La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature e servizi pubblici, in forma gratuita a favore del Comune, deve avvenire entro gg. 60 (sessanta) dal collaudo finale delle opere di urbanizzazione primaria. La cessione della proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dai Soggetti Proponenti in forma gratuita al Comune, avviene contestualmente alla cessione delle aree di cui al presente comma.

ART. 4

BENI IMMOBILI INTERESSATI DAL PROGETTO DI PUA

1) Le parti danno atto che i beni oggetto degli interventi compresi nel piano ed oggetto della presente convenzione, sono i seguenti:

DITTA	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIEMQ	PROPRIETÀ
ALFIERI	1	901 (già 10)	1.384	30,13%
	1	902 (già 10)	2.600	
	1	903 (già 594, già 137)	151	

	1	904 (già 594, già 137)	191	
	1	905 (già 595, già 137)	400	
	1	906 (già 595, già 137)	648	
	1	596 (già 137)	1.246	
	1	597 (già 137)	1.504	
	1	895 (già 168)	1.800	
	1	896 (già 168)	118	
	1	897 (già 168)	112	
	1	888 (già 200)	744	
	1	889 (già 200)	596	
	1	884 (già 201)	1.740	
	1	885 (già 201)	1.210	
	1	886 (già 201)	1.170	
	1	887 (già 201)	50	
	1	510	1.954	
	1	890 (già 543)	1.334	
	1	891 (già 543)	6	
	1	892 (già 544)	764	
	1	893 (già 544)	40	
	1	894 (già 544)	536	
VECCHIONE	1	898 (già 292)	412	5,99%
	1	899 (già 292)	1.790	
	1	900 (già 292)	1.830	
“DICAL REAL ESTATE S.R.L.” e “DICAL S.R.L.”	1	6	19.706	31,02% di cui: l’80% a DICAL s.r.l. e il 20% a DICAL REAL
	1	909 (già 6)	1.864	
	1	876 (già 6)	260	
“SOCIETA’	1	880 (già 755, già 8)	2.740	17,09%

AGRICOLA NOTAROFRUIT	1	881 (già 755, già 8)	7.954	
	1	882 (già 755, già 8)	50	
	1	883 (già 755, già 8)	766	
TUDISCO	1	910 (già 591,	4.635	9,46%
	1	911 (già 591, già 535)	860	
	1	592 (già 535)	344	
	1	593 (già 535)	533	
“FALCO MOLINO E PASTIFICIO S.R.L.”	1	907 (già 138)	3.463	6,31%
	1	908 (già 138)	787	
		TOTALE SUPERFICI MQ	67.360	100%

ART. 5

QUANTIFICAZIONI E SPECIFICAZIONI DELLE POTENZIALITÀ EDILIZIE DEL PUA DOTAZIONI TERRITORIALI GLOBALI

1) La potenzialità edificatoria complessiva prevista dal PUA risulta definita nelle seguenti quantità e usi, in conformità alle previsioni dell'art. 42 del PRG:

Lotto	Proprietà	Attività	Mq
Lotto A	Tudisco	Attività produttiva	2723
Lotto B	Vecchione	Attività produttiva	1455
Lotto C	Società Agricola Notaro Fruit S.r.l.	Attività produttiva	4000
Lotto D	Alfieri	Attività produttiva	4100
Lotto E	Alfieri	Attività produttiva	1595
Lotto F	Falco	Attività produttiva	1688
Lotto G	Alfieri	Attività Direzionale e produttiva	1157

2) Per una migliore individuazione dei proprietari dei singoli lotti facenti parte del comparto in oggetto si rinvia alla tabella tavola di divisione particellare dei lotti stessi finalizzata all'individuazione delle necessarie ricomposizioni fondiarie allegata al progetto di PUA.

3) Le ricomposizioni fondiarie individuate verranno definite con successivo atto notarile, previo frazionamento delle aree come individuate all'esito della realizzazione dei lotti.

4) Alla determinazione dei lotti potranno essere apportate lievi modifiche senza che ciò costituisca variante del piano.

5) Le aree individuate dal piano, destinate al soddisfacimento delle dotazioni territoriali risultano così definite:

SUPERFICIE DISPONIBILE MQ 67.360 (a seguito di intervenute variazioni catastali MQ 67.360)

SUPERFICIE FASCIA DI RISPETTO (20 m) MQ 9.081,00

SUPERFICIE SEDE VIARIA PUBBLICA MQ 4.058,00

SUPERFICIE STANDARD (10%) MQ 6.736,00

SUPERFICIE COPERTA (max 50%) MQ 16.718,00

SUPERFICIE PERMEABILE (25%) MQ 30.767,00

IP (3 ALBERI / MQ. 100) n. 1.083 alberi

6) Le aree suddette destinate a SUPERFICIE SEDE VIARIA PUBBLICA MQ 4.058,00 e SUPERFICIE STANDARD (10%) MQ 6.736,00 sono individuate con le relative proprietà con apposita simbologia grafica nell'elaborato tav. n. G.08, e saranno acquisite, nella piena proprietà del Comune mediante cessione da parte dei Soggetti Proponenti.

ART. 6

1) Tutti gli interventi privati sono soggetti a titolo abilitativo, ai sensi del D.P.R. n. 380/2001.

2) Il rilascio dei permessi di costruire relativi agli edifici privati previsti dal piano potrà avvenire soltanto ad avvenuto rilascio del permesso di costruire relativo alle infrastrutture per l'urbanizzazione.

3) L'ammontare del contributo per il rilascio del permesso di costruire previsto dall'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, relativo alla realizzazione degli interventi di singola competenza dei Soggetti Proponenti è determinato in base alle tariffe vigenti all'epoca del rilascio.

4)

ART. 7

OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI

1) I Soggetti Proponenti si obbligano reciprocamente ad eseguire le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti come evidenziate dagli elaborati del progetto definitivo, parte integrante del piano attuativo, che saranno meglio precisate nel progetto esecutivo.

2) Di seguito si riporta la descrizione complessiva delle opere di urbanizzazione:

A.1. strade veicolari, sia quelle previste dallo strumento urbanistico generale che quelle previste dal piano attuativo;

A.2. percorsi pedonali e marciapiedi;

B.1. spazi di sosta e di parcheggio;

C.1. fognature per acque nere;

C.2. fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali;

C.3. vasche di accumulo e dispositivi di misurazione ed evacuazione delle acque di prima pioggia;

C.4. allacciamento e recapito delle fognature di cui ai punti C.1 e C.2 nelle reti di fognatura pubblica esistente;

D.1. rete idrica per l'acqua potabile;

D.2. rete idrica per l'acqua meno pregiata per usi compatibili senza il requisito della purezza potabile;

D.3. almeno n. 10 idranti antincendio stradale del tipo a colonna;

E.1. rete di distribuzione del gas metano;

E.2. almeno n. 1 cabina/e di decompressione / depressurizzazione /controllo per il gas metano;

F.1. rete di distribuzione dell'energia elettrica;

F.2. rete di pubblica illuminazione completa di punti luce adeguatamente alimentati mediante pannelli solari a cellule fotovoltaiche;

F.3. almeno n. 1 cabina/e di trasformazione da media tensione a bassa tensione;

G.1. rete telefonica fissa;

G.2. Siti per l'installazione delle antenne per la rete di telefonia mobile ai sensi dell'articolo 86 del decreto legislativo 1° agosto 2003, n. 259;

G.3. Cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni predisposti anche per rete di cablatura telematica ai sensi dell'articolo 16, comma 7-bis, del D.P.R. n. 380 del 2001;

H. spazi di verde.

3) La potenzialità minima dei servizi, per l'intero Piano attuativo, è la seguente:

a) di 100 Kw per l'energia elettrica;

b) di n. 40 utenze per la rete telefonica fissa;

c) di n. 40 utenze servite per la rete trasmissione dati;

4) Le potenzialità minime di cui al comma 2, devono essere distribuite razionalmente; in ogni caso la loro distribuzione tra le diverse unità immobiliari è esclusiva responsabilità dei Soggetti Proponenti e il Comune è esonerato da ogni responsabilità o competenza al riguardo. Ogni maggiore richiesta di potenze o capacità che si rendesse necessaria nel futuro, rispetto a quanto previsto al comma 2, è sempre a carico dei Soggetti Proponenti o dei singoli utilizzatori, comunque estranea alle obbligazioni del Comune.

5) Le opere di urbanizzazione sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore e, in ogni caso:

a) tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con i criteri di cui all'articolo 40 della Legge 1° agosto 2002, n. 166;

b) le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere conformi alle norme vigenti in materia e, se queste ultime lo richiedano, al parere dell'A.R.P.A.C o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale;

c) le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui agli articoli da 73 a 105, e agli allegati 4, 5 e 6, del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152, nonché delle altre norme attuative da questo richiamate.

6) I Soggetti Proponenti assumono inoltre a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti alle opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo:

a) per ogni servizio tecnologico, almeno un idoneo allacciamento predisposto per ogni lotto, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblica rete, dimensionato adeguatamente in relazione alla volumetria assegnata a ciascun lotto e predisposto per l'installazione di un contatore per ogni servizio pubblico ogni 6.000 (seimila) metri quadrati di superficie lorda di pavimento potenzialmente realizzabile in base alle previsioni del piano attuativo;

b) segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa;

c) impianto automatico temporizzato e comandato a distanza, per l'irrigazione delle aiuole, degli spartitraffico e delle altre aree verdi o comunque piantumate.

7) È parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria, a completamento della viabilità e pertanto deve essere realizzato, contemporaneamente alla formazione del cassonetto stradale, un

muretto di delimitazione, in calcestruzzo armato, interamente sulla proprietà privata ed esterno agli spazi destinati alla cessione al Comune o all'uso pubblico. Tale muretto deve essere di dimensioni adeguate ed in ogni caso con larghezza non inferiore a cm. 20 (venti) ed altezza non inferiore alla quota prevista della pavimentazione finita o della superficie sistemata finale dello spazio destinato alla cessione al Comune o all'uso pubblico, accessoriato da recinzione metallica in conformità alle norme locali. Tale muretto resta di proprietà dei Soggetti Proponenti e andrà realizzato su tutti i lati confinanti con gli spazi pubblici o di uso pubblico.

8) I Soggetti Proponenti, in luogo della corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria, si obbligano ad eseguire a propria cura e spese le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento poste a loro carico.

9) Il progetto esecutivo dovrà essere redatto dai Soggetti Proponenti a loro cura e spese, in conformità al progetto definitivo senza apprezzabili differenze tecniche o di costo se non quelle minime determinate dal dettaglio della progettazione.

10) I Soggetti Proponenti si obbligano, inoltre, a cedere gratuitamente al Comune tutte le aree nel loro possesso necessarie per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento. Tali aree saranno meglio definite nel progetto esecutivo delle dette infrastrutture, per il quale dovrà essere rilasciato il relativo permesso di costruire.

11) Il costo complessivo di dette opere è previsto in Euro 2.366.354,16 (duemilionitrecentosessantaseitrecentocinquantaquattro/16), di cui Euro 2.297.431,22 (duemilioniduecentonovantasettequattrocentotrentuno/22) per lavori ed Euro 68.922,94 (sessantottomilanovecentoventidue/94) quali oneri per la sicurezza, come da quadro economico redatto sulla base degli elaborati di progetto, aggiornato al Tariffario Lavori Pubblici Campania 2023.

12) L'importo suddetto verrà posto a scomputo degli oneri di urbanizzazione. Le spese tecniche relative alla progettazione esecutiva, al coordinamento sicurezza, alla direzione lavori, nonché le

spese per gli imprevisti, le spese di collaudo, l'IVA sulle singole voci e comunque ogni costo di cui alla lett. B) dell'art. 16 "Quadri economici" del D.P.R. n.207/2010 sono a carico totale dei Soggetti Proponenti privati.

13) Qualora il valore delle opere di urbanizzazione da realizzare risulti, dal progetto definitivo, inferiore all'importo dei relativi oneri, i Soggetti Proponenti verseranno quanto dovuto a conguaglio, al momento del ritiro dell'ultimo permesso di costruire per gli interventi privati, ove viceversa risulti superiore i Soggetti Proponenti saranno comunque tenuti alla completa realizzazione delle opere, senza onere alcuno per il Comune.

14) All'atto di collaudo saranno effettuate le definitive verifiche in merito al valore delle opere realizzate e qualora il valore delle opere di urbanizzazione risulti inferiore all'importo stimato in sede di progetto definitivo sulla base del prezzo utilizzato, i Soggetti Proponenti verseranno quanto dovuto a conguaglio, prima dell'approvazione del collaudo stesso, ove viceversa risulti superiore nulla sarà dovuto al Comune.

15) Al progetto definitivo per le opere di urbanizzazione, come definito dagli elaborati del Piano, potranno essere apportate modifiche, in sede di progettazione esecutiva, per adeguarlo alle richieste formulate dai competenti Uffici Comunali in sede di istruttoria per l'approvazione del progetto esecutivo e il rilascio del permesso di costruire.

Art. 8

CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI

1) Il contributo di costruzione va corrisposto secondo quanto appresso indicato.

a) Il contributo sul costo di costruzione per il rilascio dei permessi di costruire privati è quantificato dal Comune e sarà corrisposto all'atto del ritiro dei singoli titoli abilitativi con le modalità ammesse dal REC e pertanto con la possibilità di procedere alla rateizzazione previa presentazione di idonea garanzia fideiussoria.

b) La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è determinata sulla base delle tabelle parametriche vigenti nel Comune di Saviano. Si precisa che gli oneri di urbanizzazione primaria non sono dovuti, in quanto i Soggetti Proponenti si obbligano a realizzare, in luogo della loro corresponsione, tutte le infrastrutture al diretto servizio dell'insediamento, fatto salvo quanto previsto all'art. 7 comma 13.

ART. 9

OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

- 1) Le opere di urbanizzazione primaria, nonché le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi, che sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva, saranno commissionate dai Soggetti Proponenti, a loro cura e spese, a tali Soggetti che operino in regime di esclusiva, i quali ne curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo tecnico e funzionale.
- 2) La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria. Qualora per le opere di cui al comma 1, il regime di esclusiva preveda che sia eseguito il collaudo tecnico o specifica certificazione, a cura degli stessi soggetti esecutori, i relativi oneri sono a carico dei proponenti.
- 3) Per quanto attiene alle opere di urbanizzazione primaria, nonché alle opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi, i Soggetti Proponenti provvedono tempestivamente, e comunque entro trenta giorni dalla sottoscrizione della convenzione, a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, per l'attrezzamento dell'intero comparto del piano attuativo, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. I proponenti provvedono al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi fissati dai soggetti

esecutori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla presente convenzione.

4) Qualora alla stipula della presente convenzione gli oneri di cui ai commi precedenti siano già stati corrisposti e le relative obbligazioni assolte, in tutto o in parte, per uno o più d'uno dei servizi a rete di competenza di soggetti operanti in regime di esclusiva, e ne sia stata fornita prova mediante fattura o altro documento di spesa debitamente quietanzato, le garanzie di cui all'articolo 19, sono ridotte di conseguenza.

5) Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva, si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente dei lavori murario diversi, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi sono eseguiti ed assolti con le stesse modalità previste per tutte le altre opere di urbanizzazione primaria, da parte dei Soggetti Proponenti a loro cura e spese.

Restano in ogni caso a carico dei Soggetti Proponenti, che ne devono tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa di cui ai commi 3 e 4, causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza degli stessi proponenti o causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto, ovvero da provvedimenti delle autorità competenti emessi in forza di legge.

ART. 10

OPERE DA ESEGUIRE QUALI OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI

1) Non sono previste opere da eseguire quali obbligazioni convenzionali addizionali a carico dei Soggetti Proponenti diverse o ulteriori rispetto a quanto previsto nella presente convenzione.

ART. 11

OPERE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1) Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive dei Soggetti Proponenti, a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le

seguenti opere:

- a) eventuali strade a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previsti come da cedere al Comune né da asservire all'uso pubblico, dal progetto esecutivo o dal plano-volumetrico, da chiudere con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;
- b) passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
- c) posti macchina interni ai lotti, ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
- d) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;
- e) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
- f) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti alle utenze private.

ART. 12

OBBLIGO DI COSTITUZIONE IN CONSORZIO DEI SOGGETTI PROPONENTI

- 1) I Soggetti Proponenti dovranno procedere alla costituzione di un Consorzio per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione.
- 2) Il Consorzio dovrà essere regolato da apposito statuto che stabilisca: sede, scopo, oggetto, durata degli Consorzio medesimo, nonché gli organi e relative competenze ed i rapporti economici tra i costituenti, sulla base del criterio di rispetto della quota di ciascun partecipante.
- 3) Il Consorzio risulterà titolare della presentazione delle istanze per il rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, e sarà tenuto a prestare fideiussione solidale, assumendo la qualifica di Stazione Appaltante. L'obbligazione di cui trattasi deve essere prestata nell'interesse del Consorzio e dei Soggetti Proponenti.

ART. 13

OPERE DI ALLACCIAMENTO DELLA ZONA AI PUBBLICI SERVIZI

1) Il piano dei servizi e alcun altro strumento di pianificazione o programmazione del Comune non prevedono la realizzazione, il potenziamento o l'estensione di servizi pubblici a rete, comprese opere di viabilità, funzionali all'allacciamento del comparto ai pubblici servizi. Le reti dei pubblici servizi, non necessitano di estensioni, ampliamenti o potenziamenti funzionali all'allacciamento del PUA.

2) Nel caso in cui si riscontri tale necessità in corso di attuazione del PUA ogni onere economico graverà sui Soggetti Proponenti.

ART. 14

MODALITÀ E TEMPI DI ATTUAZIONE DEL PIANO

1) Tutte le opere di urbanizzazione primaria, incluse nel piano, dovranno essere realizzate sulla base dei relativi elaborati, delle descrizioni e dei progetti allegati.

2) Le caratteristiche tecniche e progettuali delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento sono definite nel progetto validato agli effetti del rilascio di permesso di costruire, che deve essere presentato entro 60 (sessanta) giorni dalla sottoscrizione della presente convenzione.

3) La direzione dei lavori sarà affidata a tecnici prescelti dai Soggetti Proponenti, anche per le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento.

4) L'alta sorveglianza sull'attuazione del programma sarà invece effettuata dal RUP individuato dal Comune, con l'ausilio dei dipendenti dei Settori comunali interessati. Tale alta sorveglianza si estende all'esecuzione di opere private nei limiti in cui ciò sia necessario, allo scopo di verificare il rispetto degli impegni presi con la presente convenzione.

5) Tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento devono essere iniziate entro 90 (novanta) giorni dal rilascio del relativo permesso di costruire ed ultimate entro i termini stabiliti nello stesso titolo abilitativo.

6) I termini di ultimazione dei lavori delle opere private e di urbanizzazione delle stesse sono fissati

nei relativi permessi di costruire. Detti termini potranno essere variati con specifiche proroghe.

7) La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento deve avvenire con regolarità e continuità contestualmente agli interventi sugli edifici serviti dalle opere stesse.

8) Fermi restando i termini di cui al comma 5, tutti gli adempimenti prescritti nella convenzione devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni; eventuali stralci funzionali che non dovessero essere ancora realizzati e privi dei necessari titoli abilitativi alla scadenza del Piano in parola dovranno essere inseriti in un nuovo Piano da approvarsi successivamente. Entro lo stesso termine i Soggetti Proponenti devono aver conseguito l'ottenimento dei titoli edilizi per la completa attuazione degli interventi edificatori previsti dal Piano in oggetto ed aver iniziato i lavori previsti da ciascun singolo permesso di costruire.

10) Resta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di valutare l'opportunità di autorizzare, su istanza dei Soggetti Proponenti, la proroga dei termini di attuazione fissati dalla convenzione.

11) La realizzazione delle opere di infrastrutturazione da parte dei Soggetti Proponenti prevista dalla presente convenzione è soggetta alla preventiva acquisizione di permesso di costruire.

12) Ai fini del rilascio del permesso di costruire, il progetto esecutivo è soggetto alla approvazione in linea tecnica ed economica da parte del Comune di Saviano. Il progetto esecutivo deve essere redatto in conformità: a) al PRG/Regolamento Urbanistico Edilizio;

b) alle normative tecniche, di legge e regolamentari, relative ad ogni tipologia di opera od impianto;

c) ai capitolati speciali d'appalto, alle prescrizioni tecniche generali e ai criteri generali di progettazione, intesi come Linee Guida, "abachi" e documenti analoghi comunque denominati del Comune e degli enti e soggetti gestori dei pubblici servizi;

e) agli Elenchi prezzi unitari correntemente in uso da parte della Regione Campania;

- f) al progetto definitivo approvato quale elaborato del PUA;
- g) alle prescrizioni di dettaglio che saranno indicate dal RUP in sede di approvazione del progetto.

ART. 15

OBBLIGHI DEI PROPONENTI NELLE PROCEDURE DI

AFFIDAMENTO DEI LAVORI

- 1) I Soggetti Proponenti, considerato che l'ammontare complessivo delle opere di infrastrutturazione da realizzare risulta inferiore alla soglia indicata al comma 2 bis dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, si impegnano pertanto ad eseguire direttamente le opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio per le quali non trova applicazione il Decreto Legislativo n. 36/2023.
- 2) Ai lavori relativi alle opere di urbanizzazione si applicano le disposizioni previste dalla normativa vigente in materia di prevenzione della delinquenza di tipo mafioso e di tracciabilità dei flussi finanziari (art. 3 della Legge n.136/2010 e s. m. e i.).

ARTICOLO 16

OPERE DI URBANIZZAZIONE, MANUTENZIONE, COLLAUDO E CESSIONE

- 1) Tutte le opere di urbanizzazione, a lavori ultimati, sono soggette al collaudo o alla emissione di certificato di regolare esecuzione (in base all'importo delle opere) secondo quanto previsto dal Codice dei contratti e al Regolamento di esecuzione.
- 2) La realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà sottoposta inoltre alla vigilanza di un Direttore dei Lavori ed al collaudo tecnico - funzionale, anche in corso d'opera, di un Collaudatore, individuato, secondo le procedure di legge, con determinazione del Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Saviano. Con la sottoscrizione della presente i Soggetti Proponenti si accollano l'onere di sottoscrizione dell'incarico al Collaudatore e del pagamento

delle relative competenze.

3) I Soggetti Proponenti sono tenuti a comunicare al Responsabile del Procedimento Urbanistico - RPU - (Settore Urbanistica) ed al Responsabile del Settore Lavori Pubblici, la data di inizio nonché di sospensione e ripresa dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, con obbligo, da parte del Direttore Lavori, di fornire al Comune ogni dato ed informazione utili o rilevanti al fine di consentire l'alta sorveglianza dei lavori e il corretto sviluppo del procedimento nonché la data di fine lavori.

4) La vigilanza in corso dell'opera compete al Responsabile del Settore Lavori Pubblici e al Collaudatore in corso d'opera, se nominato, che può proporre al Direttore competente di disporre l'eventuale sospensione dei lavori in caso di difformità o varianti rispetto al progetto esecutivo, eseguite senza formale condivisione e autorizzazione da parte del Responsabile del Settore Lavori Pubblici.

5) Il collaudo attiene a tutte le opere di urbanizzazione previste e deve attestare la regolare esecuzione delle opere stesse rispetto a tutti gli elaborati del progetto approvato dall'Amministrazione Comunale; lo stesso costituisce un atto unico ed è quindi comprensivo del collaudo delle opere a verde.

6) Almeno 6 (sei) mesi prima della prevista data di ultimazione dei lavori i Soggetti Proponenti sono tenuti a completare le opere di carattere vegetazionale (messa a dimora alberi, arbusti e semina prato) dandone comunicazione scritta al Comune per le necessarie verifiche.

7) La conclusione effettiva dei lavori è attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio tra i Soggetti Proponenti, RUP, Direttore dei lavori, Impresa esecutrice.

8) Entro 5 (cinque) giorni dalla sottoscrizione del verbale di cui al punto che precede, i Soggetti Proponenti e il Direttore dei lavori, dichiarano la fine lavori in relazione al permesso di costruire e i Soggetti Proponenti chiedono al Responsabile del Settore Urbanistico, la nomina del

collaudatore finale qualora non sia stato nominato il collaudatore in corso d'opera.

9) I Soggetti Proponenti si impegnano alla massima collaborazione e assistenza al collaudatore in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso nonché al tempestivo ripristino dei difetti costruttivi riscontrati.

10) In caso di inerzia da parte dei Soggetti Proponenti il collaudatore dichiara la “non collaudabilità” delle opere con conseguente applicazione della disciplina sanzionatoria prevista.

11) Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro tre mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere o non provveda alla sua approvazione, entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole, a meno che negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego

12) Entro 30 (trenta) giorni dalla data di sottoscrizione del verbale di fine lavori in contraddittorio, di cui al comma 7, il Direttore dei Lavori dovrà consegnare al Responsabile del Settore Lavori Pubblici gli elaborati “asbuilt” che rappresenteranno esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché il piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni dell'art. 38 del D.P.R. n. 207/2010, sia su base informatica, sia in formato cartaceo.

13) Sino all'approvazione del Collaudo provvisorio delle opere, la manutenzione delle stesse deve essere fatta a cura e spese del soggetto attuatore. Per tutto il tempo intercorrente fra l'esecuzione ed il collaudo, i Soggetti Proponenti sono quindi garanti delle opere e delle forniture eseguite, sostituzioni e ripristini che si rendessero necessari.

14) Il certificato di collaudo ha carattere provvisorio e diventa definitivo, trascorsi due anni dalla sua emissione.

15) L'approvazione del certificato di collaudo provvisorio comporta la conseguente presa in

carico manutentiva da parte del Comune e apertura all'uso pubblico di tutte le opere realizzate, previa compilazione di un apposito verbale di consegna e di presa in carico delle opere redatto in contraddittorio.

16) La presa in carico da parte del Comune delle opere e la loro apertura all'uso pubblico comporterà la contestuale attribuzione allo stesso delle responsabilità civili e penali conseguenti all'uso medesimo, nonché della manutenzione delle opere.

17) La presa in carico del Comune assume efficacia dal momento della rimozione della recinzione di cantiere da parte del soggetto attuatore da eseguirsi entro 7 (sette) giorni dall'approvazione del certificato di collaudo provvisorio, fermo restando quanto disposto dal precedente comma 15.

18) I Soggetti Proponenti sono tenuti, a favore del Comune, per le opere e manufatti di cui sopra, alla garanzia degli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile, entro i limiti ivi contenuti.

19) Tutte le aree sulle quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione saranno trasferite a titolo gratuito al Comune di Saviano.

20) Le aree oggetto di cessione saranno catastalmente definite con appositi frazionamenti concordati con il Comune, con oneri a carico dei Soggetti Proponenti. I frazionamenti devono risultare già approvati dal catasto al momento dell'approvazione del collaudo delle opere.

21) Il Comune acquisisce al proprio patrimonio indisponibile le aree urbanizzate con rogito notarile a seguito dell'approvazione formale del collaudo provvisorio. Le spese dei frazionamenti e degli atti notarili necessari per la cessione nonché quelle di trascrizione sono a carico dei Soggetti Proponenti. In relazione a ciò i Soggetti Proponenti consegnano tempestivamente al Comune tutta la documentazione e le certificazioni necessarie, ivi compresi eventuali elaborati grafici e catastali atti a individuare precisamente la localizzazione e qualità delle opere in funzione

della diversa destinazione d'uso (strade, parcheggi, verde, cabine elettriche, ecc).

ART. 17

REALIZZAZIONE E CESSIONE DI AREE SISTEMATE A VERDE DI ARREDO STRADALE E/O DI ARREDO DEI PARCHEGGI PUBBLICI

- 1) Per la realizzazione di aree a verde valgono le seguenti disposizioni.
- 2) La verifica in contraddittorio della conclusione dei lavori di realizzazione dell'area verde non può avvenire prima di sei mesi dal completamento delle opere di carattere vegetazionale (messa a dimora di alberi e arbusti, semina del prato) e le aree a verde non possono essere prese in carico dal Comune prima dell'approvazione del collaudo provvisorio delle opere di urbanizzazione.
- 3) La manutenzione delle aree destinate a verde è a carico dei Soggetti Proponenti, sulla base di uno specifico programma manutentivo da concordarsi con gli uffici comunali competenti, fino all'approvazione del collaudo provvisorio delle opere ed alla conseguente presa in carico manutentiva da parte dell'Amministrazione comunale.
- 4) L'obbligazione assunta dai Soggetti Proponenti della corretta esecuzione della manutenzione di tutte le aree da destinare a verde, di cui al comma 3, è garantita dalla fideiussione di cui all'art. 19, per un importo che in via cautelativa dovrà intendersi riferito ad un periodo di un anno.
- 5) Prima del collaudo dovranno essere consegnati tutti gli elaborati grafici del progetto esecutivo rispondente agli effettivi lavori eseguiti (tavola del verde, tavole di tutta l'impiantistica-irrigazione, luce, fognature, rete telefonica e manufatti interrati, ecc. ecc.) sia su base informatica, sia cartacea.
- 6) Al fine di contribuire a consolidare l'obbligazione di risultato del corretto attecchimento del materiale vegetale ed a titolo di compensazione dei maggiori costi manutentivi derivanti dalla condizione del verde di nuova realizzazione (che richiede cure colturali specifiche fino al raggiungimento della maturità vegetazionale), i costi manutentivi per un importo pari ad un periodo

di due anni dall'approvazione del collaudo provvisorio, sono assunti a carico dei Soggetti Proponenti.

ART. 18

IMPORTI PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

3) L'importo preventivato per l'attuazione degli obblighi convenzionali, comprensivo degli oneri accessori, ammonta a euro 2.968.667,38 (duemilioninovecentosessantottomilaseicentosessantasette virgola trentotto), come risulta dal quadro economico integrante il progetto e approvato unitamente al piano attuativo, comprensivo dei costi di realizzazione delle opere come da computo metrico estimativo (separatamente per i lavori, per gli oneri per l'attuazione dei piani di sicurezza di cui all'articolo 100 del Decreto Legislativo n. 81/2008), I.V.A., spese tecniche per direzione lavori e collaudo, nonché ogni altra obbligazione avente contenuto economico patrimoniale. L'importo di cui sopra pari ad euro 2.968.667,38 risulta essere superiore alla cifra dovuta per gli oneri di urbanizzazione pari ad euro 762.211,09 (settecentosessantaduemiladuecentoundici virgola zero nove), che i soggetti proponenti avrebbero dovuto versare al Comune. Pertanto gli stessi sono compensati per intero a vantaggio dell'Esecutore.

ART. 19

GARANZIE

1) A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i Soggetti Proponenti privati documentano, al momento del rilascio del permesso di costruire relativo alle infrastrutture per l'urbanizzazione, l'avvenuta costituzione, a favore del Comune di Saviano, di una fideiussione bancaria (o polizza assicurativa contratta con compagnie in possesso dei requisiti previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici) a "prima richiesta", corrispondente al 100% (cento per cento) dell'importo lordo, comprensivo di IVA, delle opere di urbanizzazione da realizzare poste a loro carico, consegnandone copia all'Ente.

- 2) Tale garanzia deve prevedere anche la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle inadempienze verificatesi.
- 3) Detta garanzia dovrà soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al II comma dell'articolo 1944 del Codice Civile e con rinuncia di avvalersi del termine di cui al I comma dell'art. 1957 del Codice Civile.
- 4) La garanzia è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, comprese la manutenzione e la cura delle opere, sino al loro collaudo, nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale sia come autorità che cura il pubblico interesse.
- 5) Le fideiussioni devono essere adeguate con cadenza biennale in base all'indice ISTAT fabbricati.
- 6) La garanzia è duratura e valida fino al momento della ricezione da parte del fideiussore di apposita comunicazione scritta del Comune di Saviano dell'avvenuto adempimento degli obblighi assunti e non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso, compresa la cessione gratuita delle aree al Comune di Saviano; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei proponenti, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.
- 7) Lo svincolo della garanzia sarà autorizzato a seguito del collaudo delle opere stesse, ad avvenuto pagamento dei costi relativi al collaudo delle opere di urbanizzazione, ad avvenuta acquisizione delle aree destinate alle opere di urbanizzazione da parte del Comune e presa in carico delle stesse, o ad avvenuta iscrizione di servitù di uso pubblico.
- 8) Al momento della presa in carico di ogni opera, i Soggetti Proponenti devono presentare la

relativa polizza indennitaria decennale volturata a favore del Comune, a copertura dei rischi di rovina totale o parziale delle opere, ovvero dei rischi derivanti da gravi difetti costruttivi.

ART. 20

RIDUZIONE E SVINCOLO DELLE FIDEIUSSIONI

- 1) La fideiussione potrà essere proporzionalmente ridotta in relazione allo stato di avanzamento dei lavori garantiti, su istanza dei Soggetti Proponenti privati, da formulare sulla base della dichiarazione prodotta dal Direttore dei Lavori, previo nulla-osta del Responsabile del Settore Lavori Pubblici, con lettera del Direttore del Settore.
- 2) Non si dà luogo, in corso d'opera dei lavori, alla riduzione della fideiussione per quote di lavori eseguiti inferiori al 40% (quaranta per cento) e non oltre il 60% (sessanta per cento) del totale del valore lordo delle opere.
- 3) La fideiussione sarà comunque ridotta entro il limite dell'80% (ottanta per cento) del valore delle opere e dei costi manutentivi a seguito dell'approvazione del certificato di collaudo provvisorio delle opere.
- 4) La residua fideiussione, pari al 20% (venti per cento) dell'importo lordo delle opere e dei costi manutentivi, sarà svincolata a seguito della cessione patrimoniale delle aree urbanizzate al Comune.

ART. 21

REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

- 1) Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione e approvazione del frazionamento, i singoli Soggetti Proponenti possono presentare le domande per ottenere i titoli abilitativi necessari per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano attuativo, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.
- 2) L'efficacia dei titoli abilitativi, in qualunque forma rilasciata, ai sensi del comma 1, è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del D.P.R. n. 380 del 2001.

3) Il pagamento è così fissato nella misura in vigore al momento della presentazione della richiesta di permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, purché completa della documentazione prevista dalla disciplina vigente.

4) L'importo fissato per gli oneri di urbanizzazione è compensato totalmente con la somma relativa al costo delle opere di urbanizzazione realizzata dai Soggetti Proponenti a proprio spese.

ART. 22

VARIANTI

1) Qualunque variazione sostanziale alla composizione urbanistica del PUA, dovrà essere preventivamente richiesta al Comune di Saviano e debitamente autorizzata mediante variante allo stesso.

2) È consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni plano-volumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

3) Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del piano attuativo e ai criteri costruttivi ivi previsti:

a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano attuativo, sempre nel rispetto delle distanze legali;

b) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto.

c) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano attuativo, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione, e a condizione che non siano ridotti gli spazi pubblici o di uso pubblico già adibiti a parcheggio, verde o spazi di

manovra;

d) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;

e) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.

4) Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3.

ART. 23

INADEMPIENZE

1) In caso di inadempienza agli obblighi di fare, assunti dai Soggetti Proponenti con la presente convenzione, il Comune può a sua scelta chiedere l'adempimento o la risoluzione del contratto (art. 1453 c.c.).

2) Il Comune può intimare per iscritto ai Soggetti Proponenti di adempiere agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a giorni 30 (trenta).

3) Scaduto tale termine senza che i Soggetti Proponenti abbiano ottemperato all'ordine di cui al comma precedente, il Comune intima l'esecuzione entro un ulteriore termine di 30 (trenta) giorni, in quanto non è più disposto a tollerare un ulteriore ritardo della prestazione dovuta.

4) Il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:

a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato applicando i prezzi unitari desunti dal progetto esecutivo;

b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte dei Soggetti Proponenti rispetto alle richieste e ai tempi

stabiliti dai competenti uffici tecnici, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto a).

5) L'importo escusso potrà essere destinato ad opere ed interventi previsti all'interno del PUA la cui presente convenzione ne disciplina l'attuazione. Nelle ipotesi di cui ai punti a) e b) il Comune potrà realizzare le opere mancanti o non collaudabili anche su aree non cedute ricomprese nel perimetro dell'area oggetto d'intervento. La ditta richiedente, proprietaria delle aree, autorizza ora per allora, i lavori necessari sulle suddette aree.

ART. 24

CONTROVERSIE

1) Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e di regolamento vigenti nonché agli strumenti urbanistici del Comune di Saviano vigenti alla data di approvazione del presente PUA.

2) Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione del presente contratto è competente esclusivo il Foro di Nola.

ART. 25

SPESE

1) Le spese degli atti di cessione delle opere di urbanizzazione e delle relative aree, delle volturazioni delle utenze, nonché le spese del presente atto, con ogni altra inerente e dipendente, comprese quelle di copia autentica dell'atto e del duplo della nota di trascrizione da consegnarsi al Comune di Saviano, a cura del notaio rogante, entro trenta giorni dalla sottoscrizione dell'atto stesso da parte del rappresentante del Comune, sono a totale carico dei Soggetti Proponenti privati.

ART. 26

TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1) I Soggetti Proponenti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse

competere in dipendenza della presente convenzione.

2) I Convenzionanti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

3) Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore Generale; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della Legge 21 novembre 2000, n. 342 (*Non è da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti delle limitazioni del diritto alla detrazione, la cessione nei confronti dei comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni urbanistiche*) per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

ART. 27

PRESCRIZIONI AMBIENTALI

1) I Soggetti Proponenti dichiarano di impegnarsi ad osservare le prescrizioni di carattere ambientale e di essere consapevoli che la realizzazione di eventuali opere di mitigazione ambientale costituirà condizione determinante per l'attuazione degli interventi e tale condizione verrà espressamente riportata nel permesso di costruire.

3) I Soggetti Proponenti si impegnano a recepire, in sede di progettazione esecutiva degli edifici e delle opere di urbanizzazione, le eventuali prescrizioni di carattere ambientale dettate dalle competenti autorità.

4) Nel caso in cui, a seguito delle verifiche, nell'area oggetto del piano si verificassero superamenti dei valori di Concentrazione Soglia di Contaminazione (CSC), così come

definiti dalla vigente normativa in materia di siti contaminati, i Soggetti Proponenti si obbligano ad attivare su propria iniziativa le procedure operative e amministrative previste dalla suddetta normativa fino all'ottenimento della certificazione di avvenuta bonifica, eseguita a loro cura e spese.

ART. 28

SANZIONI AMMINISTRATIVE E PENALI

1) I Soggetti Proponenti: Caterina ALFIERI, Luigi ALFIERI e Michele ALFIERI, Rosa VECCHIONE, Anna Maria TUDISCO, nonché Assunta ROMANO, Ciro LOLLO, Luigi NOTARO e Giovanni FALCO nelle rispettive qualità, dichiarano di essere pienamente a conoscenza delle sanzioni penali e amministrative contenute nel D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e successive modifiche e integrazioni.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati.

Di questo atto, in parte scritto di mio pugno ed in parte dattiloscritto da persona di mia fiducia su fogli per _____ facciate, ho dato lettura alle parti che lo approvano e con me notaio lo sottoscrivono alle ore _____.

 GIUSEPPE
NAPOLITANO
23.09.2024
11:43:28
UTC

