



Città di Santa Maria Capua Vetere

(Provincia di Caserta)

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

N° 70 del 19.12.2025

Oggetto: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.) RELATIVO ALL'AMBITO TERRITORIALE OMOGENEO N. 2 – ATO D2P.

L'anno duemila venticinque il giorno 19 del mese di dicembre alle ore 18:09 presso la Casa Comunale sita in Via Albana (Palazzo Lucarelli) sala delle adunanze comunali del Comune di Santa Maria Capua Vetere, previo recapito di appositi avvisi, si è riunito il Consiglio Comunale, su convocazione del Presidente del Consiglio Comunale, in seduta ordinaria in 1^a convocazione.

Al momento del presente provvedimento, risultano presenti ed assenti i sottoelencati componenti.

n.	cognome e nome	presente	assente	n.	cognome e nome	presente	assente
	Mirra Antonio (Sindaco)	X					
1	Aveta Raffaele	X		13	Fumante Davide	X	
2	Buscetto Daniela	X		14	Graziano Rosario	X	
3	Capitelli Gerardo	X		15	Maffei Alessandro	X	
4	Casino Giuseppe	X		16	Mastroianni Salvatore	X	
5	Ciarmiello Pasquale	X		17	Napolitano Giuseppe	X	
6	Cipullo Pasquale	X		18	Pardi Merola Luigi		X
7	Crisileo Italo	X		19	Petrella Francesco	X	
8	De Lucia Fabio	X		20	Pigrini Domenico	X	
9	Di Monaco Gaetano	X		21	Sepolvere Anna	X	
10	Di Monaco Giuseppe	X		22	Talento Danilo	X	
11	Di Rienzo Enrico	X		23	Valiante Martino	X	
12	Feola Danilo	X		24	Volpe Giovanna	X	

Partecipa il Segretario Generale del Comune dott.ssa Mariaemilia Lista.

CONSIGLIO COMUNALE

Sentito il Presidente porre in discussione il primo punto all'o.d.g. (già sesto punto prima dell'inversione dell'o.d.g.) avente ad oggetto: "APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.) RELATIVO ALL'AMBITO TERRITORIALE OMOGENEO N. 2 – ATO D2P".

Sentito il Presidente cedere la parola al Sindaco quale relatore sul punto.

Sentito l'intervento del Sindaco, che sarà riportato nel verbale di seduta, nel quale lo stesso illustra il punto all'ordine del giorno e afferma che la crescita della città è indispensabile e che l'esercizio di vicinato trae la propria forza anche da altre iniziative, quali i finanziamenti regionali destinati ai distretti del commercio e finalizzati a incentivare il commercio di vicinato.

Evidenzia che quanto si va a deliberare rappresenta una fattispecie diversa e riguarda una zona che il Consiglio comunale ha già individuato come area di sviluppo commerciale e che, con la Convenzione, viene ora disciplinata.

Riferisce che gli Uffici hanno già quantificato gli oneri, pari a circa euro 300.000,00.

Ringrazia la Terza Commissione Consiliare Permanente, il Presidente Feola e tutti i consiglieri partecipanti, compresi i consiglieri Talento e Graziano, appartenenti ad altre Commissioni consiliari permanenti.

Rappresenta che la Commissione ha espresso anche una proposta di modifica allo schema di Convenzione, consistente nell'eliminazione dell'elenco degli elaborati, con rinvio alla deliberazione di Giunta comunale.

Sottolinea che il Consiglio comunale è chiamato ad approvare lo schema di Convenzione.

Sentito l'intervento del consigliere Aveta, che sarà riportato nel verbale di seduta, nel quale lo stesso dichiara voto sfavorevole, affermando che l'intervento costituisce uno dei cosiddetti "frutti avvelenati" del PUC, poiché alcune scelte avrebbero dovuto essere concepite diversamente come, ad esempio, non realizzare centri commerciali a ridosso della città senza la preventiva realizzazione delle necessarie infrastrutture.

Chiede per quale motivo non sia stato richiesto un parere ai commercianti e evidenzia che il progetto presenta una serie di criticità.

Sottolinea che la documentazione risulta carente, in quanto mancherebbero la relazione generale del progetto e l'indicazione del soggetto attuatore.

Evidenzia che si tratta di opere con un forte impatto sulla città e che, pur essendo favorevole allo sviluppo, è necessario che siano create adeguate infrastrutture.

Sottolinea, infine, la mancata condivisione con i cittadini e la carente tutela del commercio di prossimità.

Sentito l'intervento del Sindaco, che sarà riportato nel verbale di seduta, nel quale lo stesso auspica che il consigliere subentrante al consigliere Aveta partecipi alle Commissioni consiliari permanenti, in quanto sedi di confronto e chiarimento.

Precisa che lo standard di 4.900 metri quadrati deve essere realizzato in loco e non in altra area, salvo l'ipotesi in cui gli standard non risultino compatibili con il contesto urbano, nel qual caso sarebbe possibile individuare un'area equivalente nel PUC, come avvenuto nell'area di Sant'Andrea.

Ribadisce che, nel caso di specie, non essendo prevista altra area, lo standard deve necessariamente essere localizzato sul posto.

Afferma che la visione della città della maggioranza differisce da quella del consigliere Aveta.

Ricorda che, in sede di incontri con le associazioni di categoria per il PUC, nessuna osservazione è stata formulata e che, una volta approvato il PUC, in sede di PUA

non è più necessario coinvolgere i commercianti, poiché il soggetto privato ha diritto di presentare l'intervento.

Precisa, infine, di non aver riscontrato la presenza del consigliere Aveta agli incontri sul PUC.

Sentito l'intervento del consigliere Valiante, che sarà riportato nel verbale di seduta, nel quale lo stesso afferma che la propria visione politica prescinde dall'identità dell'imprenditore proponente e si concentra esclusivamente sulla valutazione dell'eventuale ritorno positivo dell'intervento per la città.

Sentito l'intervento del consigliere Feola, che sarà riportato nel verbale di seduta, nel quale lo stesso afferma che sul PUC si sono svolti numerosi incontri con ampia partecipazione e che lo stesso è stato successivamente approvato dal Consiglio comunale, tracciando le linee generali di sviluppo.

Sottolinea che il progetto in esame discende direttamente da tali linee programmatiche del PUC.

Riferisce che, in Commissione, vi è stata la partecipazione anche di consiglieri non appartenenti alla Terza Commissione, con la presenza del Sindaco, dell'architetto dott. Riccio e dell'architetto dott.ssa Di Santillo.

Ribadisce che tutti i passaggi procedurali sono stati correttamente espletati e auspica che il consigliere Aveta possa migliorare l'aspetto del rispetto istituzionale, superando divisioni campanilistiche non attinenti all'interesse della città.

Sentito l'intervento del consigliere Aveta, che sarà riportato nel verbale di seduta, nel quale lo stesso replica affermando che le Istituzioni devono essere sempre dalla parte dei cittadini.

Ribadisce la carenza della documentazione per la mancanza della relazione generale e degli allegati e segnala criticità progettuali, in particolare in relazione ai prospetti dell'area destinata agli standard.

Afferma che si tratta di una scelta politica che deve essere ponderata nell'interesse della città e orientata a interventi effettivamente fruibili.

Sentito l'intervento del consigliere Talento, che sarà riportato nel verbale di seduta, nel quale lo stesso dichiara che, avendo espresso voto di astensione sul PUC, manterrà la medesima posizione anche sul PUA, in quanto diretta conseguenza del primo.

Manifesta dubbi sull'area parcheggi, ritenendola maggiormente funzionale al privato piuttosto che alla città, e afferma di non poter esprimere voto totalmente pieno soprattutto per le criticità legate alla viabilità, prevedendo un aumento del traffico urbano.

Sentito l'intervento del Sindaco, che sarà riportato nel verbale di seduta, nel quale lo stesso afferma che la viabilità è garantita dalla presenza ad ovest di via Galatina, di via Castaldo a nord, nonché ad est dal prolungamento di via Olanda, evidenziando la presenza di tre distinti assi viari.

Precisa che tutti gli elaborati sono stati redatti e trasmessi e che non avrebbe mai sottoposto all'esame del Consiglio comunale un atto privo della necessaria documentazione.

In accoglimento delle indicazioni della Terza Commissione, sottolinea la modifica a pagina 3 dello schema di Convenzione, laddove sono soppresse le parole "*ha trasmesso i n.63 elaborati – REV.2, che si elencano*" e sono sostituite con le parole "*ha trasmesso gli elaborati*", eliminando l'elencazione degli elaborati dal n.1 al n.63.

Evidenzia che l'altra modifica è all'art.1 laddove le parole "*da n.63 elaborati - REV.2*" sono sostituite dalle parole "*dagli elaborati allegati alla delibera di Giunta comunale n. ___ – del ___*", eliminando anche in questo caso l'elencazione degli elaborati dal n.1 al n.63.

Propone, pertanto, di porre in votazione il testo così come modificato.

Sentito l'intervento del consigliere Capitelli, che sarà riportato nel verbale di seduta, nel quale lo stesso anticipa il proprio voto favorevole e afferma che l'atto in esame non incide sull'attività dei commercianti del centro storico.

Ribadisce che, all'ingresso della città, non possono esservi terreni incolti.

Precisa che il Consiglio comunale è chiamato a votare lo schema di Convenzione e non il PUA.

Sentito l'intervento del consigliere Aveta, che sarà riportato nel verbale di seduta, nel quale lo stesso afferma che, a seguito dei rilievi formulati, non è stato previsto un rinvio, che sarebbe stato auspicabile al fine di approfondire ulteriormente gli aspetti relativi all'area destinata alla città.

Sentito l'intervento del Sindaco, che sarà riportato nel verbale di seduta, nel quale lo stesso afferma che sulla proposta di modifica è stato acquisito anche il parere dell'architetto, dott. Riccio.

Sentito l'intervento del consigliere Feola, che sarà riportato nel verbale di seduta, nel quale lo stesso afferma che i dubbi possono sorgere legittimamente, ma che gli stessi vengono chiariti in sede di Commissione consiliare.

Precisa che la modifica proposta prevede che gli allegati siano rinviati alla deliberazione di Giunta comunale, in quanto in Consiglio comunale si procede esclusivamente all'approvazione della Convenzione.

Visto che non vi sono richieste di interventi sull'argomento e dichiarazioni di voto.

Visti i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile resi dai dirigenti dei Settori competenti ai sensi del D.lgs. 267/2000.

Sentito il Presidente porre in votazione la proposta di deliberazione così come modificata dalla Commissione e precisamente, a pag.3 dello schema di Convenzione, sono soppresse le parole *“ha trasmesso i n.63 elaborati – REV.2, che si elencano”* e sono sostituite con le parole *“ha trasmesso gli elaborati”*, eliminando l'elencazione degli elaborati dal n.1 al n.63, all'art.1 dello schema di Convenzione, le

parole "da n.63 elaborati - REV.2" sono sostituite dalle parole "dagli elaborati allegati alla delibera di Giunta comunale n. ___ - del ___", eliminando anche in questo caso l'elencazione degli elaborati dal n.1 al n.63: Con votazione per appello nominale con il seguente esito: Consiglieri presenti 24, assenti 1 (Pardi), votanti 19 di cui favorevoli 17, astenuti 5 (Di Monaco Gaetano, Graziano, Mastroianni, Petrella, Talento), contrari 2 (Aveta, Crisileo)

DELIBERA

di approvare, come approva, l'allegata proposta di deliberazione e lo schema di Convenzione, così come modificato dalla Commissione, il cui testo modificato si allega al presente atto.

Successivamente, con votazione per alzata di mano con il seguente esito: Consiglieri presenti 24, assenti 1 (Pardi), votanti 19 di cui favorevoli 17, astenuti 5 (Di Monaco Gaetano, Graziano, Mastroianni, Petrella, Talento), contrari 2 (Aveta, Crisileo)

DELIBERA

Di dotare il presente atto della immediata eseguibilità.

SCHEMA DI CONVENZIONE APPROVATO

N. ... DI REP. ... N. ... DI RACC. ...

SCHEMA CONVENZIONE URBANISTICA

PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.) RELATIVO ALL'AMBITO TERRITORIALE OMOGENEO N. 2 - ATO D2P, PER LA REALIZZAZIONE DI URBANIZZAZIONI PRIMARIE DA CEDERE AL COMUNE ED EDIFICI COMMERCIALI COSTITUITI DA UN PARCO COMMERCIALE COMPOSTO DA N.5 MEDIE STRUTTURE DI VENDITA COLLOCATE IN DUE DISTINTI EDIFICI ED UN ALTRO EDIFICIO PER LA SOMMINISTRAZIONE AL PUBBLICO DI ALIMENTI E BEVANDE.

SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA / ATTO PUBBLICO

a valere a tutti gli effetti di legge, si sono costituiti i Signori:

Tra La Società _____, con sede in _____, al _____ n. _____, CF/partita IVA n. _____, nella persona della _____, nato/a a _____, il _____ e C.F.: _____, residente a _____, alla via _____ CAP: _____, di seguito denominata "Proponente", da una parte;

e Il Comune di Santa Maria Capua Vetere, di seguito denominato "Comune", in persona del Dirigente _____, e come tale abilitato alla stipula ai sensi dell'art. 107 comma terzo del D.lgs. n. 267 del 18.08.2000 e in esecuzione dell'art. ___ comma ___ dello Statuto comunale nonché dell'art. ___ del Regolamento comunale per la disciplina dei contratti, domiciliato per la carica presso la sede comunale, dall'altra parte.

PREMESSO:

Che la Società Proponente è proprietaria di un'area sita in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla via Galatina, per una superficie complessiva di mq. 25.596, in

forza degli atti di compravendita:

- Atto di compravendita del giorno 19/06/2024 redatto in Santa Maria Capua Vetere dal Notaio Antonio Decimo Rep. n. 99016, Racc. n. 30334, delle aree ricadenti in NCEU FG.2 P.LLA 265;
- Atto di compravendita del giorno 06/12/2018 redatto in Santa Maria Capua Vetere dal Notaio Antonio Decimo, Rep. n. 87875, Racc. n. 22698, delle aree ricadenti nel NCEU FG.2 P.LLA, 271, 284, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390;

Che la Società Proponente ha presentato al Comune di Santa Maria Capua Vetere, ai sensi degli artt. 12 e 13 delle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale e dell'art. 27 della Legge Regionale della Campania n. 16/04, come modificata dalla Legge Regionale n. 5 del 29/04/2024, (per cui i contenuti dell'abrogato art. 27 sono stati trasfusi nell'art. 24 della legge regionale 5/2024), una proposta di Piano Urbanistico Attuativo (di seguito denominato "PUA") sulla suddetta area di mq. 25.596;

Che il PUA prevede la realizzazione delle seguenti opere:

- Il **"Parco Commerciale"** ai sensi dell'art.23 comma 1, lett. i) della L.R.7/2020, composto da n.5 medie strutture di vendita collocate in due edifici distinti che fruiscono dello stesso sistema di accessi da via Galatina, con **parcheggi pertinenziali** ai sensi della L.R. 7/2020 per 8.167 mq di progetto;
- L'**"Edificio per la Somministrazione al pubblico di alimenti e bevande"**, con i **relativi parcheggi** ai sensi della Legge n.122/1989 per 483,31 mq e le aree scoperte di accesso;
- Le **"Urbanizzazioni Primarie"** ai sensi del D.I. 1444/1968, per complessivi **4.946,64 mq** di standard da realizzare e cedere all'Amministrazione Comunale, di cui a **"verde" 2.473,32 mq** e a **"parcheggi" 2.473,32 mq**;

- La "Viabilità privata carrabile", con sottoservizi e infrastrutture per l'accesso al parco commerciale, ad un solo senso di marcia, con ingresso e uscita da e su via Galatina, per 600 mq;

Che l'area di intervento risulta meglio specificata nei documenti agli atti e titoli di proprietà degli elaborati di Piano.

Che il PUA costituisce intervento unitario e quindi non individua unità minime differenziate;

Che il Piano Urbanistico Comunale è stato approvato con Delibera di C.C. n.126 del 30/12/2023;

Che con note acquisite ai nn.63548 e 63561 del protocollo generale del 11.12.2024 e successivi prot.nn.63565-63631-63634-63636-63638-63639-63648-63649 del 12.12.2024, il Proponente ha richiesto l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo - GALATINA EST - per insediamento commerciale e attrezzature pubbliche in via Galatina di che trattasi;

Che con nota prot.n.64817 del 18.12.2024 veniva nominata responsabile del procedimento l'arch. Elisa Di Santillo;

Che con nota prot.n.16707 del 26.03.2025 l'UTC richiedeva integrazioni e/o conformazioni del PUA;

Che con nota acquisita al prot.n. 27275 e 27277 del 21.05.2025 il Proponente riscontrava la richiesta suddetta trasmettendo n.31 elaborati - REV. 1;

Che il Proponente ha accolto positivamente l'invito dell'UTC alla ulteriore richiesta di modifica al Piano Attuativo di che trattasi emersa nella riunione tra le parti tenutasi il 26.06.2025 e con nota acquisita al prot.n. 38361 del 16.07.2025 ha trasmesso gli elaborati.

Considerato:

Che il sopraindicato intervenuto Soggetto attuatore dichiara di avere la piena disponibilità dei terreni interessati, prima elencati, e conseguentemente di

essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;

Che i suoli interessati nel vigente PUC sono classificati come segue ATO D2P - Ambito commerciale di progetto (zona D/d.m.1444/68) del vigente PUC;

Che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione dell'intervento edilizio o che lo subordinano ad autorizzazioni di altre autorità, tranne:

- l'obbligo di acquisire il parere favorevole della Soprintendenza Archeologica di cui all'art. 16, comma 1, delle NTA del vigente PUC;
- il rispetto dei costruendi fabbricati della distanza minima di 200,00 mt dal Cimitero cittadino (Art. 74 delle vigenti NTA);
- il rispetto dei costruendi fabbricati della distanza minima di 7,50 mt dalla via Galatina (Art. 44 delle vigenti NTA);

Visto:

Che l'UTC con la relazione istruttoria e proposta di provvedimento prot.n.40375 del 25/07/2025 ha espresso il parere favorevole al "Piano Urbanistico Attuativo - GALATINA EST - per insediamento commerciale e attrezzature pubbliche in via Galatina in NCEU al FG.2 Particelle 265, 271, 284, 383, 384, 385, 385, 386, 387, 388, 389, 389, 390";

Che per effetto della presente convenzione gli oneri per il rilascio del Titolo edilizio, ai sensi dell'art.16 del DPR 380/2001, sono scomputabili fino al 50% della parte di oneri di urbanizzazione dovuti per l'effetto della diretta esecuzione delle opere a standard;

Tutto ciò premesso e considerato parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le parti come sopra individuate, si conviene e si stipula quanto segue:

DISPOSIZIONI GENERALI

ARTICOLO 1 - Valore della Premessa - Elenco elaborati.

La narrativa che precede ha valore di patto. La documentazione del PUA è costituita dagli elaborati allegati alla delibera di giunta Comunale n. ___ del _____

ARTICOLO 2 - Dichiarazione e garanzia sulla proprietà

Il Proponente, come sopra rappresentata, presta al Comune di Santa Maria C.V. la più ampia ed illimitata garanzia per la proprietà degli immobili e comunque per la disponibilità e piena libertà da vincoli e pesi pregiudizievoli, delle aree in proprietà che ricadono negli spazi pubblici da destinare a:

- **Standard primari a parcheggio:** mq.2.473,32(duemilaquattrocentosettante/32);
- **Standard primari a verde:** mq.2.473,32(duemilaquattrocentosettante/32);
- **strade:** mq. 0 (zero) circa;
- **marciapiedi/piste ciclabili:** mq. 0 (zero) circa;
- **standard secondari:** mq. 0 (zero) circa;
- **standard aggiuntivi:** mq. 0 (zero) circa;

per un totale di superficie destinata a spazi pubblici di mq. 4.946,64 circa, salva più esatta individuazione una volta che sarà predisposto lo specifico frazionamento catastale che sarà allegato al Collaudo finale delle opere.

ARTICOLO 3 - Oggetto e validità della Convenzione

La validità della presente Convenzione è stabilita per legge in 10 anni. La presente Convenzione è valida, oltreché per il Proponente, anche per i suoi eredi ed aventi causa per qualsiasi titolo.

La presente Convenzione ha per oggetto:

- a) i diritti e gli obblighi inerenti all'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo che sinteticamente si elencano:
 - ✓ la costruzione di due distinti edifici ospitanti complessivamente n.5 medie strutture di vendita del "**Parco Commerciale**" che fruiscono dello stesso

- sistema di accessi da via Galatina e dei relativi **parcheggi pertinenziali**;
- ✓ la costruzione di un **"edificio per la Somministrazione al pubblico di alimenti e bevande"** con i relativi **parcheggi** e le aree scoperte di accesso;
 - ✓ La **realizzazione** del sistema di **"Viabilità privata carrabile"**, dei relativi sottoservizi e infrastrutture per consentire l'accesso al parco commerciale per 600 mq;
 - ✓ La **realizzazione** del nuovo tratto viario al confine nord del PUA da via Galatina di superficie pari a 1.800,00 mq, non oggetto di cessione al Comune;
 - ✓ La costruzione e la successiva cessione al Comune delle **"Urbanizzazioni Primarie"** ai sensi dell'art.5 del D.I. 1444/1968, per complessivi 4.946,64 mq di standard da cedere all'Amministrazione Comunale, di cui a **"verde pubblico"** 2.473,32 mq e a **"parcheggi pubblici"** 2.473,32 mq;
 - ✓ Le modalità di affidamento della progettazione esecutiva e della realizzazione delle opere a standard urbanistici da cedere al Comune sono previste dall'Allegato I.12 del Codice dei Contratti Pubblici e pertanto l'Amministrazione sulla base del P.F.T.E. (progetto di fattibilità tecnica economica) delle opere a standard indice una gara in applicazione degli artt.71 e 72 del medesimo codice.

È prevista la **realizzazione a scomputo** degli oneri di urbanizzazione dovuti delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 5 del D.M. n.1444/1968, con oneri completamente a carico del Proponente e nel rispetto dell'art. 16 comma 2 del Dpr 380/2001 e s.m.i. Pertanto nella fattispecie trova l'applicazione il codice dei contratti, nello specifico dell'art.13 e allegato I.12 del D.lgs.36/2023 in quanto trattasi di opere di urbanizzazione primaria, sottosoglia ma non funzionali all'intervento di che trattasi.

ARTICOLO 4 - Opere da eseguire

I lavori che il Proponente con la presente si impegna ad eseguire sono tutti

quelli necessari a dotare l'area di opere complete di urbanizzazione primaria come sopra elencati, previste dal P.F.T.E. delle opere stesse. Ottenuto i pareri favorevoli dagli Enti preposti il Proponente si impegna a realizzare le opere classificate dalla normativa vigente di carattere primario, da scomputare quindi dal contributo di urbanizzazione primaria ai sensi del D.P.R. n. 380/2001. A tal proposito, si precisa che l'importo delle opere di urbanizzazione primaria è pari: € 615.863,45 (seicentoquindiciottocentosessantatre/45) come risultante da quadro economico di cui al P.F.T.E. in uno al PUA, salvo eventuale adeguamento dei prezzi necessario all'approvazione del successivo progetto esecutivo.

ARTICOLO 5 - Diritti di Edificazione - Nuova Edificazione.

Il PUA prevede la realizzazione di tre edifici:

- L'edificio n.1 con superficie coperta pari a 2.700 mq, che ospita n.1 media struttura della superficie di vendita pari a 1.867,50 mq;
- L'edificio n.2 con superficie coperta pari a 3.000 mq, che ospita n.4 medie strutture della superficie di vendita complessiva pari a 2.465,00 mq;
- Gli edifici 1 e 2 rispettano la dotazione di parcheggi di cui alla L.R.7/2020 avendo previsto una superficie pari a 8.387,00 mq;
- L'edificio n.3, con superficie coperta pari a 483,31 mq destinato alla somministrazione di alimenti e bevande;
- L'edificio 3 rispetta la dotazione di parcheggi di cui alla L.122/1989 avendo previsto una superficie pari a 375 mq;

La superficie coperta complessiva degli Edifici 1, 2 e 3 è pari a 6.183,31 mq, corrispondente anche alla Superficie Lorda di Pavimento, mentre la Superficie di Vendita è pari a 4.332,50 mq;

La volumetria proposta è pari a mc 33.767 in coerenza con le disposizioni dell'art. 44 delle N.T.A. del vigente PUC, essendo l'indice di edificabilità territoriale uguale a 2,00 mc/mq (indice applicabile solo in caso di PUA).

Sono previsti gli **standard** per **4.946,64 mq** di cui **2.473,32 mq** a **verde attrezzato** e **2.473,32 mq** a **parcheggi pubblici**.

Il procedimento urbanistico di adozione e approvazione del presente PUA è propedeutico alle successive autorizzazioni edilizie e non costituisce autorizzazione commerciale. Le relative autorizzazioni amministrative a carattere commerciale dovranno essere conseguite nel rispetto della normativa vigente in materia.

ARTICOLO 6 - Bonifica delle aree di proprietà del Proponente

Il Proponente si impegna a sottoporre tutte le aree oggetto del PUA ad indagine preliminare volta alla verifica della qualità del suolo e del sottosuolo, avendo a riferimento, ai fini della valutazione circa l'eventuale contaminazione, i limiti di concentrazione previsti dalle tabelle allegate al D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152, così come modificato dal D.lgs. n. 4 del 16 gennaio 2008, o successivi dispositivi di legge in relazione alle nuove destinazioni previste dal Piano. Qualora, in seguito all'indagine di cui al precedente punto, emerga la necessità di eseguire interventi di bonifica e ripristino ambientale su aree di proprietà del Proponente o sulle aree da cedere al Comune, il Proponente si impegna a provvedere a propria cura e spese e senza possibilità di scomputo dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione, alla esecuzione di tali interventi secondo le modalità e le procedure precisate, provvedendo a fornire la documentazione al Comune relativa all'esito delle procedure di cui agli artt. 242 e segg. del Dlgs 152/2006 s.i.m..

ARTICOLO 7 - Modalità e termini per esecuzioni opere e cessione delle aree

Il PUA prevede la cessione al Comune, a fronte di una superficie complessiva pari a 25.596 mq, delle aree indicate e quantificate come nel precedente articolo 5 ovvero suolo di superficie pari a mq 2.473,32 per la realizzazione di un'area

destinata a verde attrezzato ed un'area destinata a parcheggio pubblico di mq 2.473,32. Pertanto, per effetto della stipula della presente convenzione, il Proponente si obbliga a cedere in proprietà al Comune le aree a standards corrispondenti alle particelle scaturite dal frazionamento a farsi.

Le aree da cedere sono interamente destinate all'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste per mq. 4.946,64 indicativamente e approssimativamente e pertanto il Proponente si impegna sin da ora a non sollevare eccezioni o pretese alcuna nei confronti del Comune qualora, a seguito di rilievi o misurazioni, le aree predette dovessero risultare di superficie maggiore rispetto a quella indicata. Le aree oggetto di cessione di cui al presente articolo sono cedute libere da affittanze, da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni, da usufrutti e usi, da servitù apparenti e non apparenti. Il Proponente esprime, per tale cessione, la rinuncia a qualsiasi eventuale diritto di ipoteca legale, con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari dall'iscrizione di ufficio e da ogni responsabilità al riguardo e presta garanzia per evizione.

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione non funzionali trova l'applicazione il codice dei contratti, nello specifico dell'art.13 e Allegato I.12 del D.lgs.36/2023. Il Comune svolge il ruolo di stazione appaltante, salvo eventuale delega formalmente conferita al Proponente, il quale finanzia integralmente le opere da realizzare, compreso le spese. Nel caso in cui il Comune svolge il ruolo di stazione appaltante le somme derivanti dal q.e. delle opere dovranno essere acquisite al bilancio comunale preliminarmente alla determinazione a contrarre delle procedure di gara per procedere con i necessari impegni di spesa. Qualora il valore delle opere da cedere al Comune sia superiore alla somma relativa al valore degli oneri di urbanizzazione primaria da scomputare, gli eventuali ribassi d'asta resteranno nella disponibilità del Proponente. Le opere di urbanizzazione, salvo diversa determinazione, considerate le caratteristiche

delle opere da realizzare dovranno essere completate e collaudate nei termini previsti dal cronoprogramma del Progetto Esecutivo approvato dall'Ente e comunque non oltre 36 mesi dalla data di approvazione del progetto esecutivo.

Le aree con le relative opere su di esse realizzate della superficie di mq. 4.946,64 saranno cedute in forma gratuita al Comune, con separato atto entro 90 (novanta) giorni dall'approvazione del certificato di collaudo, tale atto dovrà determinare, oltre che la trascrizione degli obblighi convenzionali anche la ricognizione catastale delle aree a seguito di frazionamento. Tutti gli oneri e le spese del suddetto atto e dei relativi adempimenti, imposte etc. saranno a carico del Proponente.

Eventuali proroghe possono essere concesse per cause non imputabili al Soggetto Attuatore.

ARTICOLO 8 - Progettazione delle Opere di Urbanizzazione.

Nel rispetto del Codice dei Contratti Pubblici la procedura di affidamento, delle opere di urbanizzazione da cedere, tramite appalto integrato ponendo il P.F.T.E. a base di gara, dovranno essere avviate entro 270 giorni dalla stipula della presente convenzione. Ove il Proponente in ragione di particolari condizioni ritenesse opportuno introdurre variazioni dei predetti termini, dovrà comunicare tali variazioni al Comune che ne valuterà l'eventuale approvazione. Il Comune si riserva la facoltà di indirizzare la progettazione con propri documenti progettuali e di capitolato, ponendosi a carico del Proponente l'obbligo di uniformarsi alle indicazioni che, a tal fine, saranno date dal Comune. Il progetto esecutivo sarà approvato con delibera di Giunta comunale. La progettazione esecutiva dovrà rispettare quanto previsto dal Codice dei Contratti Pubblici e vigente normativa in materia.

Gli elaborati costituenti la progettazione esecutiva di cui ai precedenti commi devono essere forniti al Comune sia su supporto cartaceo che su supporto magnetico-

informatico, in un formato commerciale diffuso e liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà, ai capisaldi catastali e georeferenziato.

Il progetto esecutivo verrà sottoposto a verifica e validazione da parte del Comune.

ARTICOLO 9 - Determinazione del contributo di costruzione.

Con riferimento alle deliberazioni consiliari n.58 del 18.11.2022 e n.98 del 13.12.2024 di aggiornamento delle aliquote, il contributo di costruzione dovuto nel caso in esame è pari a € 530.825,39, così distinti:

1) U - ONERI DI URBANIZZAZIONE = $(0,77 \times 15,14 \times V)$ ovvero $U = (K3 \times V)$ dove:
- il coefficiente "K3" per Edilizia terziaria direzionale e commerciale in zona "D" è pari € 11,66;

- "V" di progetto previsto è pari a 33.766,55 mc;

$$U = 11,66 \times 33.766,55 = € 393.717,97$$

2) COSTO DI COSTRUZIONE = $(C_{costr} \times q)$ dove:

- "Ccostr." Superficie Totale non Residenziale è pari a 5.442,99 mq (Sup. netta non residenziale \square Sup. Vendita = 4.332,50 mq + Sup. accessori = 1.110,49 ovvero il 60 % di 1.850,81 mq) \times 305,33 €/mq;

- "q": aliquota 8,25 %;

$$(5.442,99 \text{ mq} \times 305,33) \times 8,25\% = 137.107,42$$

In ossequio alla deliberazione consiliare n.98 del 13.12.2024, ai fini dell'assunzione diretta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al comma 2 dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001, a scomputo parziale o totale della quota dovuta, viene ripartito l'onere complessivo in due quote:

A. Urbanizzazione primaria (pari al 50%): strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato,

infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione;

B. Urbanizzazione secondaria (pari al 50%): asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, aree verdi di quartiere;

Nel caso del piano attuativo in esame, la quota parte del contributo di costruzione scomputabile risulta essere pari al 50% della parte di oneri di urbanizzazione primaria (€ 196.858,99) dovuti per l'effetto della diretta esecuzione delle opere a standard verde e parcheggi pubblici. Pertanto l'importo del contributo di costruzione per l'attuazione del PUA Galatina Est alla data odierna è pari a:

ONERI DI URBANIZZAZIONE (50%) € 196.858,99

COSTO DI COSTRUZIONE € 137.107,42

Totale contributo di costruzione € 333.966,41

Tali valori calcolati in fase di istruttoria del PUA potranno essere oggetto di aggiornamento o modifica a seguito di successiva istruttoria dei futuri titoli edilizi.

Le modalità di pagamento sono previste dalla normativa vigente.

ARTICOLO 10 -Tempistica di esecuzione delle opere e del rilascio dei titoli abilitativi edilizi.

La realizzazione degli interventi edilizi privati e le Opere di Urbanizzazione da cedere previsti dal PUA sono disciplinati dalla presente Convenzione. Il Comune si obbliga a rilasciare al Proponente il titolo edilizio abilitante gli interventi, secondo i termini previsti dall'art. 20 del DPR n.380/2001 e s.m.i. Le opere di urbanizzazione, dovranno essere completate e collaudate nei termini previsti dal cronoprogramma del Progetto Esecutivo approvato dall'Ente e comunque non oltre 36 mesi dalla data di approvazione del progetto esecutivo. Si precisa che non potranno

essere rilasciate le agibilità e le autorizzazioni commerciali degli immobili privati se prima non saranno state collaudate e cedute le opere di urbanizzazione primarie.

ARTICOLO 11 - Varianti opere di urbanizzazione primaria da cedere

Eventuali varianti al progetto posto in esecuzione devono essere approvate in linea tecnica dall'Amministrazione comunale. A tal fine il Proponente trasmetterà al Comune il progetto di variante accompagnato da idonea relazione circa le ragioni che hanno determinato la modifica in corso d'opera.

ARTICOLO 12 - Conduzione delle Opere di Urbanizzazione realizzate dal Proponente

Solo nell'ipotesi che il Proponente viene delegato dal Comune a operare come stazione appaltante: l'esecuzione delle opere di urbanizzazione avviene sotto la esclusiva responsabilità del Proponente, il quale farà fronte ai connessi e conseguenti oneri con proprie risorse assumendo il rischio della realizzazione. Il Proponente è pertanto il solo responsabile dei rapporti, anche contenziosi, instaurati con terzi per l'esecuzione dei lavori, con espressa manleva sul punto dell'amministrazione comunale che rimane del tutto estranea ai rapporti tra il Proponente e l'esecutore dei lavori.

In ogni caso il Proponente è l'esclusivo responsabile nei confronti di terzi per i danni derivanti dalla esecuzione delle opere di urbanizzazione nonché della successiva manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione. Il Comune si riserva la facoltà di esercitare la vigilanza sull'attuazione delle opere di urbanizzazione, attraverso i Servizi competenti, nonché di indirizzare l'esecuzione delle opere stesse con propri documenti progettuali. Al fine di coordinare efficacemente tutte le attività tecniche, amministrative e procedurali relative all'attuazione delle Opere di urbanizzazione e allo scopo di assumere le necessarie determinazioni su eventuali criticità che dovessero emergere, potrà

essere prevista, su iniziativa del Servizio competente del Comune, l'attivazione di più fasi di concertazione con il Proponente e con gli uffici del Comune medesimo incaricati della futura manutenzione e gestione delle opere di urbanizzazione. Il Proponente sarà tenuto a comunicare periodicamente al Servizio competente del Comune, lo stato di avanzamento della realizzazione delle opere di urbanizzazione, per assicurare la loro rispondenza al cronoprogramma dei lavori.

ARTICOLO 13 - Referente

Il Proponente individua, quale soggetto cui affidare i compiti di referente in ordine allo stato di avanzamento dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione primarie del PUA, nella figura di ----- . Il referente dovrà relazionare al Comune sull'andamento delle attività di propria competenza e segnalare eventuali ritardi/impedimenti e ogni circostanza che possa compromettere il regolare sviluppo del procedimento. Il Proponente è tenuto a trasmettere al Comune, a mezzo del referente, copia di tutti gli atti posti in essere. Il Comune espleta compiti di vigilanza ai fini della completa attuazione della convenzione.

ARTICOLO 14 - Incarichi tecnici in fase di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

Le figure del Direttore dei lavori e del Coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione saranno individuate previa procedura ad evidenza pubblica, ai sensi delle disposizioni del D.lgs. 36/2023 e s.m.i., il cui onorario resterà a carico del Proponente che sarà tenuto, altresì a comunicarne il nominativo prima dell'inizio dei lavori. Il Proponente e il Direttore dei Lavori saranno tenuti a uniformarsi alle osservazioni e direttive impartite dal servizio competente del Comune in sede di Vigilanza, senza tuttavia sospendere o ritardare la regolare esecuzione delle prestazioni programmate, salvo nella misura in cui la sospensione o ritardo sia conseguenza diretta di dette osservazioni o direttive. Il Proponente

si obbliga a far rispettare dall'affidatario dei lavori le norme poste a tutela della sicurezza dei lavoratori e della regolarità assicurativa e contributiva.

ARTICOLO 15 - Modalità di verifica e collaudo delle Opere di Urbanizzazione.

Il Comune nomina la figura del collaudatore nel rispetto di quanto previsto dal D.Lgs. n. 36/2023, il cui onorario resterà a carico del Proponente. Il Proponente comunicherà per iscritto le date proposte per l'inizio delle procedure di collaudo in corso d'opera e finale, conformemente alle previsioni dei progetti approvati. I costi e gli oneri relativi alle operazioni di collaudo saranno a carico del Proponente. Le opere dovranno essere munite del certificato di collaudo ai sensi dell'art. 116 del D.lgs. 36/2023 e s.m.i. Durante l'espletamento di ogni accertamento o verifica da parte del Comune il Proponente si impegna a fornire ogni assistenza e collaborazione necessaria, anche mettendo a disposizione la strumentazione e il personale occorrente. Del collaudo finale e del collaudo in corso d'opera verrà redatta dettagliata relazione. Alla verifica dell'avvenuto completamento dei Lavori sarà redatto processo verbale di ultimazione dei Lavori ai sensi del D.Lgs n. 36/2023, nonché rilasciato il nulla osta a eseguire tutte le prove e verifiche previste per la messa in esercizio. Gli atti delle operazioni di collaudo, unitamente ad ogni elemento utile per il controllo sull'andamento dei lavori, devono essere trasmessi al Comune. Il certificato di collaudo dovrà essere oggetto di approvazione da parte del Comune.

Articolo 16 - Consegna delle aree e delle opere di urbanizzazione primarie.

Entro 90 giorni dall'approvazione del certificato provvisorio di collaudo, le aree e le opere realizzate verranno trasferite al Comune con separato atto pubblico. A tal fine il Proponente comunicherà al Servizio competente del Comune con preavviso di 10 giorni, mediante PEC, il giorno, l'ora per la sottoscrizione dell'atto di trasferimento. Fino alla sottoscrizione del predetto atto, la manutenzione e la

responsabilità rimangono in capo al Proponente ivi compresi eventuali danni cagionati a terzi. In sede di sottoscrizione dell'atto di trasferimento il Proponente si impegna a trasferire al Comune tutta la documentazione necessaria per consentire la corretta gestione e manutenzione delle opere.

ARTICOLO 17 - Vigilanza

Al fine della corretta attuazione del PUA, al Comune è riservato il potere di verificare in ogni momento il rispetto di tutto quanto stabilito nel presente atto. A tal fine, il Comune potrà formulare direttive, assistere ai lavori, effettuare controlli, ordinare prove e, se necessario, disporre la sospensione dei lavori per gli accertamenti, nonché indirizzare l'esecuzione delle opere stesse. La vigilanza effettuata dal Comune non esclude o riduce la responsabilità del Proponente per la regolare esecuzione dei lavori e quella per danni, diretti o indiretti, comunque causati. Il Comune non assume alcuna responsabilità per danni od infortuni che dovessero derivare al Proponente o ai propri aventi causa ed a qualsiasi titolo nello svolgimento delle prestazioni oggetto del presente atto o per qualsiasi altra causa. Il Proponente assume ogni responsabilità per danni alle persone o alle cose per fatto del Proponente medesimo, o dei suoi dipendenti o di ditte appaltatrici nello svolgimento delle prestazioni oggetto del presente atto, tenendo perciò sollevato ed indenne il Comune. Il Proponente sarà tenuto a comunicare periodicamente al Comune lo stato di avanzamento della realizzazione delle opere di urbanizzazione, per assicurare la loro rispondenza allo sviluppo del programma generale edilizio, disciplinato con la presente Convenzione.

ARTICOLO 18 - Garanzie per il completo adempimento della Convenzione - Assicurazioni

Il Proponente presta, alla stipula della presente Convenzione, una garanzia per

un importo corrispondente al valore complessivo delle opere di urbanizzazione come scaturito dal quadro economico del progetto di fattibilità tecnico-economico pari a € _____ con polizza n. _____ del _____ rilasciata da _____ . La garanzia corrispondente al valore delle opere di urbanizzazione di € _____ copre gli oneri per il mancato od inesatto adempimento e cessa di avere effetto solo alla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio o del certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione da cedere al Comune.

La fideiussione sarà assicurativa, rilasciata da intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'articolo 107 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero dell'economia e delle finanze. La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del comune di SMCV, nonché la clausola di rinnovo automatico fino a formale espressa autorizzazione allo svincolo ed inopponibilità al Comune del mancato pagamento dei premi. In caso di violazione degli obblighi assunti dal Proponente il Comune di S. Maria C.V. potrà liberamente escutere la fideiussione, con esclusione della preventiva escussione del debitore principale, senza formalità alcuna. Inoltre in applicazione del Codice dei Contratti saranno previste per l'esecuzione delle opere le garanzie definitive di cui all'art. 117 del medesimo codice a carico dell'esecutore dei lavori.

ARTICOLO 19 - Garanzie postume decennali per le Opere di Urbanizzazione

Il Proponente si impegna, altresì, a stipulare, prima della consegna delle opere di urbanizzazione, e questo a far data dalla emissione del certificato di collaudo

provvisorio delle stesse da parte del Comune, apposite polizze assicurative postume decennali a garanzia degli eventuali vizi e difformità che, successivamente al completamento delle suddette opere di urbanizzazione, dovessero emergere nelle opere stesse.

ARTICOLO 20 - Decadenza dalla Convenzione

Il Proponente si obbliga a completare le Opere di Urbanizzazione nei tempi previsti dalla presente Convenzione. Il ritardo ingiustificato circa le tempistiche relative agli obblighi del Proponente per la realizzazione e la cessione delle opere pubbliche da cedere al Comune indicate nella presente Convenzione comporta la decadenza della convenzione e l'incameramento della garanzia di cui all'articolo 18.

Qualora nei confronti del Proponente sia intervenuta l'emanazione di un provvedimento definitivo che dispone l'applicazione di una o più misure di prevenzione, ovvero sia intervenuta sentenza di condanna passata in giudicato per i delitti previsti dall'articolo 51, commi 3-bis e 3-quater, del codice di procedura penale, dagli articoli 314, primo comma, 316, 316-bis, 317, 318, 319, 319-ter, 319-quater e 320 del codice penale, nonché per reati di usura, riciclaggio nonché per frodi nei riguardi della stazione appaltante, di appaltatori, di subappaltatori, di fornitori, di lavoratori o di altri soggetti comunque interessati ai lavori, nonché per violazione degli obblighi attinenti alla sicurezza sul lavoro, il Comune procedere alla risoluzione del contratto.

ARTICOLO 21 - Divieto di Cessione della Convenzione.

E' fatto espresso divieto al Proponente, pena la decadenza della Convenzione, di cedere, in tutto o in parte, la Convenzione a terzi senza la preventiva autorizzazione del Comune.

Parimenti è fatto espresso divieto al Proponente, pena la decadenza della

Convenzione, di stipulare qualsiasi sub-Convenzione anche parziale. In caso di alienazione totale o parziale delle aree private oggetto del PUA, le obbligazioni assunte dal Proponente con la presente Convenzione in ordine al pagamento del contributo per il rilascio dei permessi di costruire e in ordine alla presentazione delle relative garanzie, si trasferiranno in capo al soggetto acquirente.

ARTICOLO 22 - Risoluzione delle Controversie.

Il Comune ed il Proponente unitamente definiscono che qualunque controversia dovesse insorgere tra le parti nella interpretazione e nella attuazione della presente Convenzione verrà demandata alla magistratura competente, restando espressamente escluso, per volontà delle parti, il ricorso a procedure arbitrali. Per ogni controversia è comunque competente il Foro di Santa Maria Capua Vetere.

ARTICOLO 23 - Normativa Antimafia.

Il Comune ha acquisito dalla Prefettura di Caserta la documentazione antimafia di cui all'art.84 del D.lgs. n. 159/2011 (Codice delle leggi antimafia), così come modificato e integrato dal D.Lgs. n. 218/2012, attestante la non sussistenza a carico del Proponente di alcuna delle cause di sospensione o decadenza o divieto di cui all'art. 67 del medesimo decreto legislativo n.159/2011. Se successivamente alla stipula della presente convenzione risultassero cause ostative, essa si avrà per mai stipulata - fermo restando il risarcimento dei danni a carico del Proponente - né il Proponente potrà pretendere alcunché, a titolo di penale o a qualsiasi titolo, per somme erogate o attività svolte. Il Proponente/ stazione appaltante si obbliga ad acquisire la documentazione antimafia di cui all'art. 84 del D.lgs. n. 159/2011 nei confronti del soggetto esecutore dei lavori pubblici di cui alla presente convenzione. Il Proponente/ stazione appaltante si obbliga a rispettare, e a far rispettare al soggetto esecutore dei lavori, la normativa in

materia di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art.3 della L.n.136/2010 obbligandosi, altresì, ad inserire nel contratto di appalto, a pena di nullità assoluta, le clausole previste dal comma 8 dello stesso art.3. La reiterata violazione degli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari costituisce circostanza rilevante ai fini delle verifiche antimafia ai sensi dell'art. 91, comma 6, del D.lgs.159/2006, così come modificato e integrato dal D.Lgs.n.218/2012. Il Proponente dichiara di essere a conoscenza di tutte le norme pattizie, che qui si intendono integralmente riportate, di cui al Protocollo di Legalità sottoscritto nell'anno _____ tra il Comune e la Prefettura di Caserta nonché del Protocollo di Intesa sottoscritto nell'anno _____ tra il Comune, la Prefettura e la Procura di Santa Maria Capua Vetere e di accettarne incondizionatamente i contenuti e gli effetti e di darvi applicazione anche nei confronti del soggetto esecutore dei lavori nel caso in cui il Proponente agisca su delega quale stazione appaltante.

ARTICOLO 24 - Competenza verifiche requisiti di cui al codice dei Contratti Pubblici

Nel caso in cui il Proponente opera su delega come stazione appaltante, verificherà il possesso e la comprova dei requisiti, pubblici di ordine generale di cui al Titolo IV, Capo II, della Parte V del D.Lgs n. 36/2023 posseduti dall'impresa che realizzerà gli interventi, nonché di essere in regola con la vigente normativa antimafia.

Inoltre l'impresa esecutrice dei lavori dovrà:

- non essersi avvalsa di piani individuali di emersione di cui alla legge n. 383/2001;
- essere iscritta, nel caso di Cooperative o Consorzi fra Cooperative, nell'apposito Registro Prefettizio o nello schedario generale della cooperazione presso il Ministero del Lavoro;

- avere preso conoscenza delle condizioni contrattuali e degli oneri compresi quelli eventuali relativi alla raccolta, trasporto e smaltimento dei rifiuti e/o residui di lavorazione nonché degli obblighi e degli oneri relativi alle disposizioni in materia di sicurezza, di assicurazione, di condizioni di lavoro e di previdenza e assistenza in vigore nel luogo dove devono essere eseguiti i lavori;

- di essere iscritta nel Registro delle Imprese presso la CC.I.AA. con nulla osta antimafia (L. 575/1975 e ss.ii.mm.), o per le altre società di altro Stato U.E., nel corrispondente Registro Commerciale;

- ai sensi dell'art. 17 della legge n. 68 del 12 marzo 1999 (norme per il diritto al lavoro dei disabili), di essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili, con riserva di presentazione, a richiesta del Comune, di apposita certificazione rilasciata dagli uffici territorialmente competenti dalla quale risulti l'ottemperanza agli obblighi della legge citata;

- di osservare i piani di sicurezza e il Documento Unico di Valutazione dei Rischi da Interferenze (D.U.V.R.I.) ai sensi dell'art. 26, co. 3, D.Lgs.81/08.

Il Comune si riserva la facoltà della verifica documentale della predetta dichiarazione.

ARTICOLO 25 - Codice di comportamento dei dipendenti del Comune

Le parti hanno l'obbligo di osservare il D.P.R. 62 del 2013 nonché le norme previste dal Codice di comportamento dei dipendenti del Comune di SMCV. L'inosservanza di tali disposizioni è causa di risoluzione del presente atto. Il Proponente dichiara che non sussiste la causa di interdittività di cui all'art. 53 comma 16-ter del Decreto legislativo 165/2001 (ovvero di non aver concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo e comunque non aver conferito incarichi ai soggetti di cui al citato art. 53 comma 16 ter [ex dipendenti di pubbliche amministrazioni che, negli ultimi tre anni di servizio, hanno esercitato poteri

autoritativi o negoziali per conto delle medesime pubbliche amministrazioni nei confronti dell'impresa concorrente destinataria dell'attività della P.A. svolta attraverso i medesimi poteri] per il triennio successivo alla cessazione del rapporto di pubblico impiego).

ARTICOLO 26 - Spese e Tasse

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e dipendenti dalla presente Convenzione, sono a carico del Proponente e suoi eventuali aventi causa. Il Proponente in ordine a tali spese, dichiara che intende avvalersi di tutte le facilitazioni ed agevolazioni previste dalle norme vigenti. Il presente contratto è redatto in forma di scrittura privata autenticata/atto pubblico sottoscritto in triplice copia e soggetta a registrazione con spesa a carico del richiedente.

ARTICOLO 27 - Documentazioni da trasferire al Comune all'atto della consegna delle aree.

Il Proponente si obbliga a trasmettere, all'atto del trasferimento delle aree, la seguente documentazione, a titolo esemplificativo, per quanto attinenti:

- Documentazioni Notarili;
- Documentazioni Catastali;
- Documentazioni Tecniche: • Progetto architettonico " come eseguito " delle opere; • Relazioni geologiche; • Relazioni geotecniche; • Progetto impiantistico "come eseguito" delle opere completo di: • Relazioni di calcolo; • Raccolta dei componenti principali impiegati; • Certificazioni di collaudo e di conformità dei componenti principali impiegati; • Certificazioni di collaudo e di conformità degli impianti; • Certificazioni ed autorizzazioni all'esercizio degli impianti da parte di Enti per Legge previsti.

ARTICOLO 28 - Certificato di destinazione urbanistica.

Ai sensi dell'art. 30 comma 2 del DPR 380/2001, viene allegato alla presente

convenzione il certificato di destinazione urbanistica relativo alle aree oggetto della convenzione, rilasciato dal Comune in data 19 febbraio 2016, rep. n° 84.

ARTICOLO 29 - Riservatezza e trattamento dei dati.

Il Proponente, come sopra rappresentata, con la sottoscrizione del presente atto, autorizza il trattamento dei dati personali che la riguardano, nei limiti degli obblighi e delle formalità derivanti dal presente contratto.

Contestualmente dichiara di essere a conoscenza che il trattamento di detti dati avverrà presso l'Amministrazione comunale di Santa Maria C.V., con l'utilizzo di procedure anche informatiche, nei modi e nei limiti necessari per perseguire le sotto indicate finalità, anche in caso di eventuale comunicazione a terzi, nel caso di richiesta di accesso e/o controllo e che il conferimento dei dati richiesti è indispensabile, pena la mancata stipula del presente atto, con riguardo alla normativa sui contratti pubblici che qui si intende espressamente richiamata.

Infine dichiara di essere informata che sono riconosciuti diritti di cui all'art. 13 del GDPR e che il titolare del trattamento cui possono rivolgersi per l'esercizio dei loro diritti è il Comune di Santa Maria C.V.

Lì _____

IL PROPONENTE _____

IL DIRIGENTE DEL SETTORE URBANISTICA _____

L'UFFICIALE ROGANTE _____

ELENCO ALLEGATI

Allegato x.

Allegato x.



Via Albana, 91
81055 - Santa Maria Capua Vetere
0823.813111
P.IVA 00136270618

Settore Tecnico - Pianificazione e Lavori Pubblici

Al Sindaco
AL Presidente del Consiglio Comunale
Sede

OGGETTO: Approvazione dello schema di Convenzione Urbanistica per l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) relativo All'ambito Territoriale Omogeneo n. 2 - ATO D2p.
PARERE TECNICO

Visto il verbale della III Commissione Consiliare n. 271 del 18/12/2025 acquisito in data odierna al prot.n.67566, si esprime parere tecnico favorevole all'eventuale modifica dello schema di Convenzione così come proposto dalla commissione.

Casa Comunale, *data protocollo*

Il Dirigente
(*arch. Gennaro Riccio*)

GENNARO
RICCIO
18.12.2025
18:17:24
GMT+01:00





Città di Santa Maria Capua Vetere

Provincia di Caserta



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO	Approvazione dello Schema di Convenzione Urbanistica per l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) relativo All'ambito Territoriale Omogeneo n. 2 – ATO D2p.
----------------	---

IL SINDACO CON DELEGA ALL'URBANISTICA

PREMESSO che

- L'art.28 della Legge urbanistica n.1150/1942 prevede che in caso di lottizzazione di aree l'autorizzazione comunale sia subordinata alla stipula di una convenzione che preveda:
 - la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - i termini non superiori ai dieci anni entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere, congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- L'art.26 della Legge Regionale n.16/2004 prevede che la pianificazione urbanistica si attua sia mediante interventi edilizi di cui all'articolo 3 del dpr 380/2001, sia attraverso piani urbanistici attuativi o permesso di costruire convenzionato;
- Con delibera di consiglio comunale n.126 del 20.12.2023 sono stati approvati il Piano Urbanistico Comunale e le Norme Tecniche di Attuazione di questo Ente;
- Con delibera di consiglio comunale n.2 del 01.02.2024 è stato approvato il R.U.E.C.;
- L'Art. 44 delle N.T.A. del PUC e l'art. 28 del RUEC vigenti contemplano gli ambiti commerciale di progetto in "ATO D2P". Il progetto proposto rientra nelle trasformazioni ammissibili nell'ambito territoriale omogeneo come "NC – Nuova Costruzione" ed essendo una ipotesi progettuale di una superficie superiore a 20.000,00 m² necessita della formazione di un Piano Urbanistico Attuativo (Art. 26, C. 2, Lett. C, della L. R. C. 16/04). La destinazione d'uso prevista è quella commerciale;
- L'area interessata dal piano attuativo è situata nella zona orientale di via Galatina, ha un'estensione di circa 25.596,00 mq avente destinazione Zona ATO D2P, inquadrata al catasto terreni del comune del Comune di Santa Maria Capua Vetere al mappale al Fg.2 P.lle 265, 271, 284, 383, 384, 385, 385, 386, 387, 388, 389, 389, 390. Il piano attuativo in esame prevede sostanzialmente:
 - la realizzazione di un "Parco Commerciale" ai sensi dell'art.23 comma 1, lett. i) della L.R.7/2020 composto da n.5 medie strutture di vendita collocate in due edifici distinti che fruiscono dello stesso sistema di accessi – da via Galatina - e parcheggi;
 - la realizzazione di un edificio destinato alla "Somministrazione al pubblico di alimenti e bevande";
 - la realizzazione di urbanizzazioni primarie ai sensi del D.l. 1444/1968 per complessivi 4.946,64 mq di standard da cedere all'Amministrazione Comunale, distinte in parcheggi drenanti a raso per il 50% e a verde attrezzato per il restante 50%. La parte di urbanizzazioni a "verde", su richiesta di questo settore tecnico, sarà collocata in adiacenza di via Galatina al fine di facilitare l'accesso al pubblico e

prevederà una zona centrale destinata all'area gioco, essa sarà servita da marciapiedi e da strade e dotata dei necessari sottoservizi e reti infrastrutturali. Per la parte di urbanizzazione a "parcheggi" saranno previsti n. 84 stalli auto per il pubblico. Aree a standard "verde" = 2.473,32 mq + "parcheggi" = 2.473,32 mq per complessivi 4.946,64 mq;

- la realizzazione del sistema di viabilità privata carrabile, con sottoservizi e infrastrutture per l'accesso al parco commerciale e alle aree a standard, ad un solo senso di marcia, con ingresso e uscita da e su via Galatina, le intersezioni saranno opportunamente configurate previa segnaletica orizzontale e verticale = 600 mq di progetto;
- la realizzazione dei parcheggi previsti per gli insediamenti commerciali in ossequio alle dotazioni previste dalla L.R.7/2020 = 8.387 mq di progetto;
- la realizzazione dei parcheggi pertinenziali Legge n.122/1989, per l'edificio destinato alla "Somministrazione di cibo e bevande" = 375 mq di progetto;

Considerato che gli interventi di trasformazione del territorio possono essere realizzati anche per mezzo di procedure e sistemi che prevedono l'attivazione di convenzioni fra l'Amministrazione ed il Proponente (privato), volti a definire compiutamente i rapporti fra le Parti e, quindi, i benefici loro derivanti dall'operazione di trasformazione, gli obblighi reciproci, le tempistiche, le forme di garanzia, nonché quant'altro possa servire per una corretta e sostenibile attuazione della proposta progettuale.

Atteso che, fra gli Istituti che prevedono un convenzionamento, previsti dalla normativa nazionale e regionale, si annoverano i Piani Urbanistici Attuativi ex L.R. Campania n. 16/2004 e ss.mm.ii.;

Ricordato, poi, che l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica di un insediamento può essere realizzata, ai sensi dell'art. 26 della L.R. n. 16/2004, attraverso un Piano Urbanistico Attuativo – P.U.A., il quale assume, in considerazione del contenuto assumono il valore e la portata dei seguenti strumenti:

- i piani particolareggiati e i piani di lottizzazione di cui alla legge 17 agosto 1942, n. 1150, articoli 13 e 28;
- i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167;
- i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui alla legge 22 ottobre 1971, n. 865, articolo 27;
- i programmi integrati di intervento di cui alla legge 17 febbraio 1992, n. 179, articolo 17, e alla legge regionale 19 febbraio 1996, n. 3 e alla legge regionale 18 ottobre 2002, n. 26;
- i piani di recupero di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457;
- i programmi di recupero urbano di cui al decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398, articolo 11, convertito in legge 4 dicembre 1993, n. 493.

Valutato:

- che lo schema di Convenzione Urbanistica predisposto per il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) relativo All'ambito Territoriale Omogeneo n. 2 – ATO D2p, allegato alla presente deliberazione e sua parte integrante, risulta completo di tutte le prescrizioni, clausole e garanzie volte ad assicurare la buona realizzazione dell'intervento urbanistico;
- che è necessario procedere all'approvazione e successiva stipulazione della convenzione urbanistica tra il Comune e soggetto attuatore.

Ritenuto pertanto di doverlo approvare;

Visti:

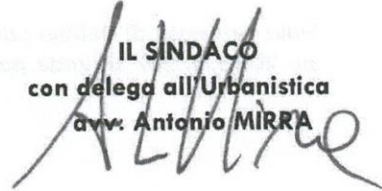
- la Legge 1150/1942 e la Legge 765/1965;
- il Decreto Interministeriale n.1444/1968;
- la Legge 07.08.1990, n. 241 e successive modificazioni ed integrazioni;
- l'art. 42 del Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267 e successive modificazioni ed integrazioni;
- il DPR 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni;
- la Legge Regionale del 22 dicembre 2004 n. 16 e ss.mm.ii. "Norme sul governo del territorio";
- il Regolamento Regionale 4 agosto 2011, n. 5;
- la delibera di consiglio comunale n.126 del 20.12.2023 di approvazione del Piano Urbanistico Comunale e delle Norme Tecniche di Attuazione;

- la delibera di consiglio comunale n.2 del 01.02.2024 di approvazione del RUEC;
- lo Statuto Comunale;

PROPONE DI

1. **APPROVARE**, per le motivazioni espresse in premessa e qui integralmente richiamate, lo schema di Convenzione Urbanistica allegato al presente atto, predisposto per il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) relativo All'ambito Territoriale Omogeneo n. 2 – ATO D2p, per farne parte integrante e sostanziale;
2. **PRECISARE** che sono a carico del soggetto attuatore delle previsioni urbanistiche tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipula della suddetta convenzione urbanistica;
3. **DARE ATTO** che il Dirigente del Settore Pianificazione e Lavori Pubblici provvederà alla relativa sottoscrizione con il soggetto attuatore e potrà apportarvi, in sede di stipula, le modifiche che si rendessero utili o necessarie, fatta salva la sostanza del negozio come configurato con il presente atto;
4. **PUBBLICARE** la presente deliberazione, ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013 e s.m. i., sul sito istituzionale nella sezione Amministrazione Trasparente – sottosezione Pianificazione e Governo del Territorio;
5. **DICHIARARE** la presente deliberazione con votazione unanime e separata immediatamente esecutiva, efficace ed eseguibile, ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs.n.267/2000, poiché si ha urgenza di metterli a disposizione di Privati e Professionisti.

IL SINDACO
con delega all'Urbanistica
avv. Antonio MIRRA



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: Approvazione dello Schema di Convenzione Urbanistica per l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) relativo All'ambito Territoriale Omogeneo n. 2 – ATO D2p

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA

(art. 49, D.Lgs.18.08.2000 n. 267)

Sulla proposta di deliberazione di cui al presente atto, a norma del combinato disposto degli articoli 49, comma 1, e 147 bis, comma 1 del D.Lgs.18 agosto 2000, n. 267 si rende parere favorevole in ordine regolarità tecnica, attestando la regolarità e correttezza dell'azione amministrativa.

15.12.2025

Il Dirigente del Settore
arch. **Genaro Riccio**

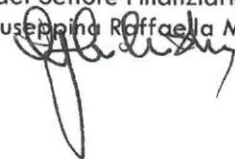


PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE

(art. 49, D.Lgs.18.08.2000 n. 267)

Sulla proposta di deliberazione di cui al presente atto, a norma dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs.18 Agosto 2000, n. 267 si rende parere favorevole in ordine alla regolarità contabile.

Il Dirigente del Settore Finanziario
dott.ssa **Celestino Giuseppina Raffaella Maria**



N. ... DI REP. ... N. ... DI RACC. ...

SCHEMA CONVENZIONE URBANISTICA

PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.) RELATIVO ALL'AMBITO TERRITORIALE OMOGENEO N. 2 - ATO D2P, PER LA REALIZZAZIONE DI URBANIZZAZIONI PRIMARIE DA CEDERE AL COMUNE ED EDIFICI COMMERCIALI COSTITUITI DA UN PARCO COMMERCIALE COMPOSTO DA N.5 MEDIE STRUTTURE DI VENDITA COLLOCATE IN DUE DISTINTI EDIFICI ED UN ALTRO EDIFICIO PER LA SOMMINISTRAZIONE AL PUBBLICO DI ALIMENTI E BEVANDE.

SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA / ATTO PUBBLICO

a valere a tutti gli effetti di legge, si sono costituiti i Signori:

Tra La Società _____, con sede in _____, al _____ n. _____, CF/partita IVA n. _____, nella persona della _____, nato/a a _____, il _____ e C.F.: _____, residente a _____, alla via _____ CAP: _____, di seguito denominata "Proponente", da una parte;

e Il Comune di Santa Maria Capua Vetere, di seguito denominato "Comune", in persona del Dirigente _____, e come tale abilitato alla stipula ai sensi dell'art. 107 comma terzo del D.lgs. n. 267 del 18.08.2000 e in esecuzione dell'art. ___ comma ___ dello Statuto comunale nonché dell'art. ___ del Regolamento comunale per la disciplina dei contratti, domiciliato per la carica presso la sede comunale, dall'altra parte.

PREMESSO:

Che la Società Proponente è proprietaria di un'area sita in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla via Galatina, per una superficie complessiva di mq. 25.596, in

forza degli atti di compravendita:

- Atto di compravendita del giorno 19/06/2024 redatto in Santa Maria Capua Vetere dal Notaio Antonio Decimo Rep. n. 99016, Racc. n. 30334, delle aree ricadenti in NCEU FG.2 P.LLA 265;
- Atto di compravendita del giorno 06/12/2018 redatto in Santa Maria Capua Vetere dal Notaio Antonio Decimo, Rep. n. 87875, Racc. n. 22698, delle aree ricadenti nel NCEU FG.2 P.LLA, 271, 284, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390;

Che la Società Proponente ha presentato al Comune di Santa Maria Capua Vetere, ai sensi degli artt. 12 e 13 delle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale e dell'art. 27 della Legge Regionale della Campania n. 16/04, come modificata dalla Legge Regionale n. 5 del 29/04/2024, (per cui i contenuti dell'abrogato art. 27 sono stati trasfusi nell'art. 24 della legge regionale 5/2024), una proposta di Piano Urbanistico Attuativo (di seguito denominato "PUA") sulla suddetta area di mq. 25.596;

Che il PUA prevede la realizzazione delle seguenti opere:

- Il **"Parco Commerciale"** ai sensi dell'art.23 comma 1, lett. i) della L.R.7/2020, composto da n.5 medie strutture di vendita collocate in due edifici distinti che fruiscono dello stesso sistema di accessi da via Galatina, con **parcheggi pertinenziali** ai sensi della L.R. 7/2020 per 8.167 mq di progetto;
- L'**"Edificio per la Somministrazione al pubblico di alimenti e bevande"**, con i **relativi parcheggi** ai sensi della Legge n.122/1989 per 483,31 mq e le aree scoperte di accesso;
- Le **"Urbanizzazioni Primarie"** ai sensi del D.I. 1444/1968, per complessivi **4.946,64 mq** di standard da realizzare e cedere all'Amministrazione Comunale, di cui a **"verde" 2.473,32 mq** e a **"parcheggi" 2.473,32 mq**;

- La "Viabilità privata carrabile", con sottoservizi e infrastrutture per l'accesso al parco commerciale, ad un solo senso di marcia, con ingresso e uscita da e su via Galatina, per 600 mq;

Che l'area di intervento risulta meglio specificata nei documenti agli atti e titoli di proprietà degli elaborati di Piano.

Che il PUA costituisce intervento unitario e quindi non individua unità minime differenziate;

Che il Piano Urbanistico Comunale è stato approvato con Delibera di C.C. n.126 del 30/12/2023;

Che con note acquisite ai nn.63548 e 63561 del protocollo generale del 11.12.2024 e successivi prot.nn.63565-63631-63634-63636-63638-63639-63648-63649 del 12.12.2024, il Proponente ha richiesto l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo - GALATINA EST - per insediamento commerciale e attrezzature pubbliche in via Galatina di che trattasi;

Che con nota prot.n.64817 del 18.12.2024 veniva nominata responsabile del procedimento l'arch. Elisa Di Santillo;

Che con nota prot.n.16707 del 26.03.2025 l'UTC richiedeva integrazioni e/o conformazioni del PUA;

Che con nota acquisita al prot.n. 27275 e 27277 del 21.05.2025 il Proponente riscontrava la richiesta suddetta trasmettendo n.31 elaborati - REV. 1;

Che il Proponente ha accolto positivamente l'invito dell'UTC alla ulteriore richiesta di modifica al Piano Attuativo di che trattasi emersa nella riunione tra le parti tenutasi il 26.06.2025 e con nota acquisita al prot.n. 38361 del 16.07.2025 ha trasmesso i n. 63 elaborati - REV.2, che si elencano:

- 1) PFTE - Elaborato n.1 - RELAZIONE GENERALE
- 2) PFTE - Elaborato n.2 - RELAZIONE TECNICA - TABELLE
- 3) PFTE - Elaborato n.3 - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

- 4) PFTE - Elaborato n.4 - ELENCO PREZZI
- 5) PFTE - Elaborato n.5 - QUADRO ECONOMICO
- 6) PFTE - Elaborato n.6 - CRONOPROGRAMMA
- 7) PFTE - Elaborato n.7 - PRIME INDICAZIONI PIANI DI SICUREZZA
- 8) PFTE - Elaborato n.8 - PIANO DI MANUTENZIONE
- 9) PFTE - Elaborato n.9 - CAPITOLATO SPECIALE DAPPALTO
- 10) PFTE - Elaborato n.10 - STUDIO DI PREFATTIBILITA' AMBIENTALE
- 11) PUA - RELAZIONE GEOLOGICA e ALLEGATO A
- 12) PUA - RELAZIONE GENERALE
- 13) BOZZA CONVENZIONE
- 14) PUA - TAV_1 - REV-2 - PLANIMETRIA
- 15) PUA - TAV_2 - REV.2 - PLANIMETRIA
- 16) PUA - TAV_3 - REV.2 - PLANIMETRIA SU CATASTALE
- 17) PUA - TAV_4 - REV.2 - PLANIMETRIA SU AEROFOTOGRAMMETRIA
- 18) PUA - TAV_5 - REV.2 - IMPIANTO RETE ADDUZIONE IDRICA
- 19) PUA - TAV_6 - REV.2 - PLANIMETRIA LOTTI
- 20) PUA - TAV_7 - REV.2 - PLANIMETRIA RICOGNIZIONE VINCOLI
- 21) PUA - TAV_8 - REV.2 - PLANIMETRIA STATO DI FATTO RILIEVO FOTOGRAFICO
- 22) PUA - TAV_9 - REV.2 - PLANIMETRIA AREA VERDE ATTREZZATO/GIOCHI
- 23) PUA - TAV_10 - REV.2 - VIABILITA' INTERNA
- 24) PUA - TAV_11 - REV.2 - IDENTIFICAZIONE COMMERCIALE DEI FABBRICATI
- 25) PUA - TAV_12 - REV.2 - IMPIANTO FOGNARIO ACQUE NERE
- 26) PUA - TAV_13 - REV-2 - IMPIANTO FOGNARIO ACQUE PLUVIALI
- 27) PUA - TAV_14 - REV-2 - IMPIANTO FOGNARIO ACQUE SUPERFICIALI
- 28) PUA - TAV_15 - REV-2 -RETE TUBI PERDENTI ACQUE SUPERFICIALI
- 29) PUA - TAV_16 - REV-2 - IMPIANTO RETE ADDUZIONE IDRICA
- 30) PUA - TAV_17 - REV-2 - IMPIANTO RETE ADDUZIONE ANTINCENDIO

- 31) PUA - TAV_18 - REV-2 - IMPIANTO RETE ELETTRICA E ILLUMINAZIONE
- 32) PUA - TAV_19 - REV-2 - IMPIANTO RETE TELECOMUNICAZIONI E FIBRA OTTICA
- 33) PUA - TAV_20 - REV-2 - VABILITA' INTERNA
- 34) PUA - TAV_21 - REV-2 - IDENTIFICAZIONE COMMERCIALE DEI FABBRICATI
- 35) PUA - TAV_22 - REV-2 - IMPIANTO RETE GAS
- 36) PUA - TAV_23 - REV-2 - POSIZIONAMENTO ISOLE ECOLOGICHE
- 37) PUA - TAV_24 - REV-2 - LOTT O 1 - PARTICOLARI
- 38) PUA - TAV_25 - REV-2 - LOTTO 2 - PARTICOLARI
- 39) PUA - TAV_26 - REV-2 - LOTTO 3 - PARTICOLARI
- 40) PUA - TAV_27 - REV-2 - URBANIZZAZIONI PRIMARIE DA CEDERE AL COMUNE -
PARTICOLARI
- 41) PUA - TAV.10 - REV.2.1 - SEZIONI
- 42) PUA - TAV.5 - PLANOVOLUMETRICO
- 43) PUA - DISCIPLINARE ELEMENTI TECNICI
- 44) PUA - RELAZIONE PROGETTO VERDE ATTEZZATO
- 45) PUA - N.T.A.
- 46) PUA - RELAZIONE TECNICA TRATTAMENTO ACQUE BIANCHE E REFLUE
- 47) PUA - RELAZIONE PAESAGGISTICA
- 48) PUA - RELAZIONE AGRONOMICA
- 49) PUA - PRIME INDICAZIONI - TUTELA DELLA SALUTE E SICUREZZA LUOGHI DI LAVORO
- 50) PUA - PARCHEGGI
- 51) PUA - RELAZIONE ILLUMINTECNICA
- 52) PUA - RAGGI DI CURVATURA AUTOMEZZI
- 53) PUA - INFRASTRUTTURE ORIZZONTALI PER TELECOMUNICAZIONI
- 54) PUA - DOTAZIONI ECOLOGICHE APPLICATE AL PUA
- 55) PUA - IMPIANTI ELETTRICI
- 56) PUA - RELAZIONE RACCOLTA, GESTIONE E SMALTIMENTO DEI RIFIUTI

- 57) PUA - DIMENSIONAMENTO RETE IDRICA
- 58) PUA - CABINA ELETTRICA MT/BT
- 59) PUA - RELAZIONE DNSH E CAM
- 60) PUA - RELAZIONE GESTIONE MATERIE
- 61) PUA - DOTAZIONI ECOLOGICHE AMBIENTALI
- 62) PUA - RELAZIONE TRANSPORTISTICA
- 63) PUA - IMPIANTO ELETTRICO PER PUBBLICA ILLUMINAZIONE

Considerato:

Che il sopraindicato intervenuto Soggetto attuatore dichiara di avere la piena disponibilità dei terreni interessati, prima elencati, e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;

Che i suoli interessati nel vigente PUC sono classificati come segue ATO D2P - Ambito commerciale di progetto (zona D/d.m.1444/68) del vigente PUC;

Che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione dell'intervento edilizio o che lo subordinano ad autorizzazioni di altre autorità, tranne:

- l'obbligo di acquisire il parere favorevole della Soprintendenza Archeologica di cui all'art. 16, comma 1, delle NTA del vigente PUC;
- il rispetto dei costruendi fabbricati della distanza minima di 200,00 mt dal Cimitero cittadino (Art. 74 delle vigenti NTA);
- il rispetto dei costruendi fabbricati della distanza minima di 7,50 mt dalla via Galatina (Art. 44 delle vigenti NTA);

Visto:

Che l'UTC con la relazione istruttoria e proposta di provvedimento prot.n.40375 del 25/07/2025 ha espresso il parere favorevole al "Piano Urbanistico Attuativo -

GALATINA EST - per insediamento commerciale e attrezzature pubbliche in via Galatina in NCEU al FG.2 Particelle 265, 271, 284, 383, 384, 385, 385, 386, 387, 388, 389, 389, 390";

Che per effetto della presente convenzione gli oneri per il rilascio del Titolo edilizio, ai sensi dell'art.16 del DPR 380/2001, sono scomputabili fino al 50% della parte di oneri di urbanizzazione dovuti per l'effetto della diretta esecuzione delle opere a standard;

Tutto ciò premesso e considerato parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le parti come sopra individuate, si conviene e si stipula quanto segue:

DISPOSIZIONI GENERALI

ARTICOLO 1 - Valore della Premessa - Elenco elaborati.

La narrativa che precede ha valore di patto. La documentazione del PUA è costituita da n.63 elaborati - REV. 2:

- 1) PFTE - Elaborato n.1 - RELAZIONE GENERALE
- 2) PFTE - Elaborato n.2 - RELAZIONE TECNICA - TABELLE
- 3) PFTE - Elaborato n.3 - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
- 4) PFTE - Elaborato n.4 - ELENCO PREZZI
- 5) PFTE - Elaborato n.5 - QUADRO ECONOMICO
- 6) PFTE - Elaborato n.6 - CRONOPROGRAMMA
- 7) PFTE - Elaborato n.7 - PRIME INDICAZIONI PIANI DI SICUREZZA
- 8) PFTE - Elaborato n.8 - PIANO DI MANUTENZIONE
- 9) PFTE - Elaborato n.9 - CAPITOLATO SPECIALE DAPPALTO
- 10) PFTE - Elaborato n.10 - STUDIO DI PREFATTIBILITA' AMBIENTALE
- 11) PUA - RELAZIONE GEOLOGICA e ALLEGATO A
- 12) PUA - RELAZIONE GENERALE
- 13) BOZZA CONVENZIONE
- 14) PUA - TAV_1 - REV-2 - PLANIMETRIA

- 15) PUA - TAV_2 - REV.2 - PLANIMETRIA
- 16) PUA - TAV_3 - REV.2 - PLANIMETRIA SU CATASTALE
- 17) PUA - TAV_4 - REV.2 - PLANIMETRIA SU AEROFOTOGRAMMETRIA
- 18) PUA - TAV_5 - REV.2 - IMPIANTO RETE ADDUZIONE IDRICA
- 19) PUA - TAV_6 - REV.2 - PLANIMETRIA LOTTI
- 20) PUA - TAV_7 - REV.2 - PLANIMETRIA RICOGNIZIONE VINCOLI
- 21) PUA - TAV_8 - REV.2 - PLANIMETRIA STATO DI FATTO RILIEVO FOTOGRAFICO
- 22) PUA - TAV_9 - REV.2 - PLANIMETRIA AREA VERDE ATTREZZATO/GIOCHI
- 23) PUA - TAV_10 - REV.2 - VIABILITA' INTERNA
- 24) PUA - TAV_11 - REV.2 - IDENTIFICAZIONE COMMERCIALE DEI FABBRICATI
- 25) PUA - TAV_12 - REV.2 - IMPIANTO FOGNARIO ACQUE NERE
- 26) PUA - TAV_13 - REV-2 - IMPIANTO FOGNARIO ACQUE PLUVIALI
- 27) PUA - TAV_14 - REV-2 - IMPIANTO FOGNARIO ACQUE SUPERFICIALI
- 28) PUA - TAV_15 - REV-2 -RETE TUBI PERDENTI ACQUE SUPERFICIALI
- 29) PUA - TAV_16 - REV-2 - IMPIANTO RETE ADDUZIONE IDRICA
- 30) PUA - TAV_17 - REV-2 - IMPIANTO RETE ADDUZIONE ANTINCENDIO
- 31) PUA - TAV_18 - REV-2 - IMPIANTO RETE ELETTRICA E ILLUMINAZIONE
- 32) PUA - TAV_19 - REV-2 - IMPIANTO RETE TELECOMUNICAZIONI E FIBRA OTTICA
- 33) PUA - TAV_20 - REV-2 - VABILITA' INTERNA
- 34) PUA - TAV_21 - REV-2 - IDENTIFICAZIONE COMMERCIALE DEI FABBRICATI
- 35) PUA - TAV_22 - REV-2 - IMPIANTO RETE GAS
- 36) PUA - TAV_23 - REV-2 - POSIZIONAMENTO ISOLE ECOLOGICHE
- 37) PUA - TAV_24 - REV-2 - LOTT O 1 - PARTICOLARI
- 38) PUA - TAV_25 - REV-2 - LOTTO 2 - PARTICOLARI
- 39) PUA - TAV_26 - REV-2 - LOTTO 3 - PARTICOLARI
- 40) PUA - TAV_27 - REV-2 - URBANIZZAZIONI PRIMARIE DA CEDERE AL COMUNE -
PARTICOLARI

- 41) PUA - TAV.10 - REV.2.1 - SEZIONI
- 42) PUA - TAV.5 - PLANOVOLUMETRICO
- 43) PUA - DISCIPLINARE ELEMENTI TECNICI
- 44) PUA - RELAZIONE PROGETTO VERDE ATTEZZATO
- 45) PUA - N.T.A.
- 46) PUA - RELAZIONE TECNICA TRATTAMENTO ACQUE BIANCHE E REFLUE
- 47) PUA - RELAZIONE PAESAGGISTICA
- 48) PUA - RELAZIONE AGRONOMICA
- 49) PUA - PRIME INDICAZIONI - TUTELA DELLA SALUTE E SICUREZZA LUOGHI DI LAVORO
- 50) PUA - PARCHEGGI
- 51) PUA - RELAZIONE ILLUMINTECNICA
- 52) PUA - RAGGI DI CURVATURA AUTOMEZZI
- 53) PUA - INFRASTRUTTURE ORIZZONTALI PER TELECOMUNICAZIONI
- 54) PUA - DOTAZIONI ECOLOGICHE APPLICATE AL PUA
- 55) PUA - IMPIANTI ELETTRICI
- 56) PUA - RELAZIONE RACCOLTA, GESTIONE E SMALTIMENTO DEI RIFIUTI
- 57) PUA - DIMENSIONAMENTO RETE IDRICA
- 58) PUA - CABINA ELETTRICA MT/BT
- 59) PUA - RELAZIONE DNSH E CAM
- 60) PUA - RELAZIONE GESTIONE MATERIE
- 61) PUA - DOTAZIONI ECOLOGICHE AMBIENTALI
- 62) PUA - RELAZIONE TRANSPORTISTICA
- 63) PUA - IMPIANTO ELETTRICO PER PUBBLICA ILLUMINAZIONE

Allegati alla delibera di Giunta Comunale n. ---- del -----

ARTICOLO 2 - Dichiarazione e garanzia sulla proprietà

Il Proponente, come sopra rappresentata, presta al Comune di Santa Maria C.V. la più ampia ed illimitata garanzia per la proprietà degli immobili e comunque per

la disponibilità e piena libertà da vincoli e pesi pregiudizievoli, delle aree in proprietà che ricadono negli spazi pubblici da destinare a:

- **Standard primari a parcheggio:** mq. 2.473,32 (duemilaquattrocentosettante/32);
- **Standard primari a verde:** mq. 2.473,32 (duemilaquattrocentosettante/32);
- **strade:** mq. 0 (zero) circa;
- **marciapiedi/piste ciclabili:** mq. 0 (zero) circa;
- **standard secondari:** mq. 0 (zero) circa;
- **standard aggiuntivi:** mq. 0 (zero) circa;

per un totale di superficie destinata a spazi pubblici di mq. 4.946,64 circa, salva più esatta individuazione una volta che sarà predisposto lo specifico frazionamento catastale che sarà allegato al Collaudo finale delle opere.

ARTICOLO 3 - Oggetto e validità della Convenzione

La validità della presente Convenzione è stabilita per legge in 10 anni. La presente Convenzione è valida, oltreché per il Proponente, anche per i suoi eredi ed aventi causa per qualsiasi titolo.

La presente Convenzione ha per oggetto:

- a) i diritti e gli obblighi inerenti all'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo che sinteticamente si elencano:
 - ✓ la costruzione di due distinti edifici ospitanti complessivamente n.5 medie strutture di vendita del "**Parco Commerciale**" che fruiscono dello stesso sistema di accessi da via Galatina e dei relativi **parcheeggi pertinenziali**;
 - ✓ la costruzione di un "**edificio per la Somministrazione al pubblico di alimenti e bevande**" con i relativi **parcheeggi** e le aree scoperte di accesso;
 - ✓ La **realizzazione** del sistema di "**Viabilità privata carrabile**", dei relativi sottoservizi e infrastrutture per consentire l'accesso al parco commerciale per 600 mq;
 - ✓ La **realizzazione** del nuovo tratto viario al confine nord del PUA da via

Galatina di superficie pari a 1.800,00 mq, non oggetto di cessione al Comune;

- ✓ La costruzione e la successiva cessione al Comune delle "Urbanizzazioni Primarie" ai sensi dell'art.5 del D.I. 1444/1968, per complessivi 4.946,64 mq di standard da cedere all'Amministrazione Comunale, di cui a "verde pubblico" 2.473,32 mq e a "parcheggi pubblici" 2.473,32 mq;
- ✓ Le modalità di affidamento della progettazione esecutiva e della realizzazione delle opere a standard urbanistici da cedere al Comune sono previste dall'Allegato I.12 del Codice dei Contratti Pubblici e pertanto l'Amministrazione sulla base del P.F.T.E. (progetto di fattibilità tecnica economica) delle opere a standard indice una gara in applicazione degli artt.71 e 72 del medesimo codice.

È prevista la **realizzazione a scomputo** degli oneri di urbanizzazione dovuti delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 5 del D.M. n.1444/1968, con oneri completamente a carico del Proponente e nel rispetto dell'art. 16 comma 2 del Dpr 380/2001 e s.m.i. Pertanto nella fattispecie trova l'applicazione il codice dei contratti, nello specifico dell'art.13 e allegato I.12 del D.lgs.36/2023 in quanto trattasi di opere di urbanizzazione primaria, sottosoglia ma non funzionali all'intervento di che trattasi.

ARTICOLO 4 - Opere da eseguire

I lavori che il Proponente con la presente si impegna ad eseguire sono tutti quelli necessari a dotare l'area di opere complete di urbanizzazione primaria come sopra elencati, previste dal P.F.T.E. delle opere stesse. Ottenuto i pareri favorevoli dagli Enti preposti il Proponente si impegna a realizzare le opere classificate dalla normativa vigente di carattere primario, da scomputare quindi dal contributo di urbanizzazione primaria ai sensi del D.P.R. n. 380/2001. A tal proposito, si precisa che l'importo delle opere di urbanizzazione primaria è pari: € 615.863,45 (seicentoquindiciottocentosessantatre/45) come risultante da quadro

economico di cui al P.F.T.E. in uno al PUA, salvo eventuale adeguamento dei prezzi necessario all'approvazione del successivo progetto esecutivo.

ARTICOLO 5 - Diritti di Edificazione - Nuova Edificazione.

Il PUA prevede la realizzazione di tre edifici:

- L'edificio n.1 con superficie coperta pari a 2.700 mq, che ospita n.1 media struttura della superficie di vendita pari a 1.867,50 mq;
- L'edificio n.2 con superficie coperta pari a 3.000 mq, che ospita n.4 medie strutture della superficie di vendita complessiva pari a 2.465,00 mq;
- Gli edifici 1 e 2 rispettano la dotazione di parcheggi di cui alla L.R.7/2020 avendo previsto una superficie pari a 8.387,00 mq;
- L'edificio n.3, con superficie coperta pari a 483,31 mq destinato alla somministrazione di alimenti e bevande;
- L'edificio 3 rispetta la dotazione di parcheggi di cui alla L.122/1989 avendo previsto una superficie pari a 375 mq;

La superficie coperta complessiva degli Edifici 1, 2 e 3 è pari a 6.183,31 mq, corrispondente anche alla Superficie Lorda di Pavimento, mentre la Superficie di Vendita è pari a 4.332,50 mq;

La volumetria proposta è pari a mc 33.767 in coerenza con le disposizioni dell'art. 44 delle N.T.A. del vigente PUC, essendo l'indice di edificabilità territoriale uguale a 2,00 mc/mq (indice applicabile solo in caso di PUA).

Sono previsti gli **standard per 4.946,64 mq** di cui **2.473,32 mq a verde attrezzato** e **2.473,32 mq a parcheggi pubblici**.

Il procedimento urbanistico di adozione e approvazione del presente PUA è propedeutico alle successive autorizzazioni edilizie e non costituisce autorizzazione commerciale. Le relative autorizzazioni amministrative a carattere commerciale dovranno essere conseguite nel rispetto della normativa vigente in materia.

ARTICOLO 6 - Bonifica delle aree di proprietà del Proponente

Il Proponente si impegna a sottoporre tutte le aree oggetto del PUA ad indagine preliminare volta alla verifica della qualità del suolo e del sottosuolo, avendo a riferimento, ai fini della valutazione circa l'eventuale contaminazione, i limiti di concentrazione previsti dalle tabelle allegate al D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152, così come modificato dal D.lgs. n. 4 del 16 gennaio 2008, o successivi dispositivi di legge in relazione alle nuove destinazioni previste dal Piano. Qualora, in seguito all'indagine di cui al precedente punto, emerga la necessità di eseguire interventi di bonifica e ripristino ambientale su aree di proprietà del Proponente o sulle aree da cedere al Comune, il Proponente si impegna a provvedere a propria cura e spese e senza possibilità di scomputo dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione, alla esecuzione di tali interventi secondo le modalità e le procedure precisate, provvedendo a fornire la documentazione al Comune relativa all'esito delle procedure di cui agli artt. 242 e segg. del Dlgs 152/2006 s.i.m..

ARTICOLO 7 - Modalità e termini per esecuzioni opere e cessione delle aree

Il PUA prevede la cessione al Comune, a fronte di una superficie complessiva pari a 25.596 mq, delle aree indicate e quantificate come nel precedente articolo 5 ovvero suolo di superficie pari a mq 2.473,32 per la realizzazione di un'area destinata a verde attrezzato ed un'area destinata a parcheggio pubblico di mq 2.473,32. Pertanto, per effetto della stipula della presente convenzione, il Proponente si obbliga a cedere in proprietà al Comune le aree a standards corrispondenti alle particelle scaturite dal frazionamento a farsi.

Le aree da cedere sono interamente destinate all'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste per mq. 4.946,64 indicativamente e approssimativamente e pertanto il Proponente si impegna sin da ora a non sollevare eccezioni o pretese alcuna nei confronti del Comune qualora, a seguito di rilievi o misurazioni, le

aree predette dovessero risultare di superficie maggiore rispetto a quella indicata. Le aree oggetto di cessione di cui al presente articolo sono cedute libere da affittanze, da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni, da usufrutti e usi, da servitù apparenti e non apparenti. Il Proponente esprime, per tale cessione, la rinuncia a qualsiasi eventuale diritto di ipoteca legale, con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari dall'iscrizione di ufficio e da ogni responsabilità al riguardo e presta garanzia per evizione.

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione non funzionali trova l'applicazione il codice dei contratti, nello specifico dell'art.13 e Allegato I.12 del D.lgs.36/2023. Il Comune svolge il ruolo di stazione appaltante, salvo eventuale delega formalmente conferita al Proponente, il quale finanzia integralmente le opere da realizzare, compreso le spese. Nel caso in cui il Comune svolge il ruolo di stazione appaltante le somme derivanti dal q.e. delle opere dovranno essere acquisite al bilancio comunale preliminarmente alla determinazione a contrarre delle procedure di gara per procedere con i necessari impegni di spesa. Qualora il valore delle opere da cedere al Comune sia superiore alla somma relativa al valore degli oneri di urbanizzazione primaria da scomputare, gli eventuali ribassi d'asta resteranno nella disponibilità del Proponente. Le opere di urbanizzazione, salvo diversa determinazione, considerate le caratteristiche delle opere da realizzare dovranno essere completate e collaudate nei termini previsti dal cronoprogramma del Progetto Esecutivo approvato dall'Ente e comunque non oltre 36 mesi dalla data di approvazione del progetto esecutivo.

Le aree con le relative opere su di esse realizzate della superficie di mq. 4.946,64 saranno cedute in forma gratuita al Comune, con separato atto entro 90 (novanta) giorni dall'approvazione del certificato di collaudo, tale atto dovrà determinare, oltre che la trascrizione degli obblighi convenzionali anche la ricognizione catastale delle aree a seguito di frazionamento. Tutti gli oneri e

le spese del suddetto atto e dei relativi adempimenti, imposte etc. saranno a carico del Proponente.

Eventuali proroghe possono essere concesse per cause non imputabili al Soggetto Attuatore.

ARTICOLO 8 - Progettazione delle Opere di Urbanizzazione.

Nel rispetto del Codice dei Contratti Pubblici la procedura di affidamento, delle opere di urbanizzazione da cedere, tramite appalto integrato ponendo il P.F.T.E. a base di gara, dovranno essere avviate entro 270 giorni dalla stipula della presente convenzione. Ove il Proponente in ragione di particolari condizioni ritenesse opportuno introdurre variazioni dei predetti termini, dovrà comunicare tali variazioni al Comune che ne valuterà l'eventuale approvazione. Il Comune si riserva la facoltà di indirizzare la progettazione con propri documenti progettuali e di capitolato, ponendosi a carico del Proponente l'obbligo di uniformarsi alle indicazioni che, a tal fine, saranno date dal Comune. Il progetto esecutivo sarà approvato con delibera di Giunta comunale. La progettazione esecutiva dovrà rispettare quanto previsto dal Codice dei Contratti Pubblici e vigente normativa in materia.

Gli elaborati costituenti la progettazione esecutiva di cui ai precedenti commi devono essere forniti al Comune sia su supporto cartaceo che su supporto magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso e liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà, ai capisaldi catastali e georeferenziato.

Il progetto esecutivo verrà sottoposto a verifica e validazione da parte del Comune.

ARTICOLO 9 - Determinazione del contributo di costruzione.

Con riferimento alle deliberazioni consiliari n.58 del 18.11.2022 e n.98 del

13.12.2024 di aggiornamento delle aliquote, il contributo di costruzione dovuto nel caso in esame è pari a € 530.825,39, così distinti:

1) U - ONERI DI URBANIZZAZIONE = $(0,77 \times 15,14 \times V)$ ovvero $U = (K3 \times V)$ dove:
- il coefficiente "K3" per Edilizia terziaria direzionale e commerciale in zona "D" è pari € 11,66;

- "V" di progetto previsto è pari a 33.766,55 mc;

$U = 11,66 \times 33.766,55 = € 393.717,97$

2) COSTO DI COSTRUZIONE = $(C_{costr} \times q)$ dove:

- "Ccostr." Superficie Totale non Residenziale è pari a 5.442,99 mq (Sup. netta non residenziale + Sup. Vendita = 4.332,50 mq + Sup. accessori = 1.110,49 ovvero il 60 % di 1.850,81 mq) x 305,33 €/mq;

- "q": aliquota 8,25 %;

$(5.442,99 \text{ mq} \times 305,33) \times 8,25\% = 137.107,42$

In ossequio alla deliberazione consiliare n.98 del 13.12.2024, ai fini dell'assunzione diretta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al comma 2 dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001, a scomputo parziale o totale della quota dovuta, viene ripartito l'onere complessivo in due quote:

A. Urbanizzazione primaria (pari al 50%): strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato, infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione;

B. Urbanizzazione secondaria (pari al 50%): asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, aree verdi di quartiere;

Nel caso del piano attuativo in esame, la quota parte del contributo di costruzione

scomputabile risulta essere pari al 50% della parte di oneri di urbanizzazione primaria (€ 196.858,99) dovuti per l'effetto della diretta esecuzione delle opere a standard verde e parcheggi pubblici. Pertanto l'importo del contributo di costruzione per l'attuazione del PUA Galatina Est alla data odierna è pari a:

ONERI DI URBANIZZAZIONE (50%) € 196.858,99

COSTO DI COSTRUZIONE € 137.107,42

Totale contributo di costruzione € 333.966,41

Tali valori calcolati in fase di istruttoria del PUA potranno essere oggetto di aggiornamento o modifica a seguito di successiva istruttoria dei futuri titoli edilizi.

Le modalità di pagamento sono previste dalla normativa vigente.

ARTICOLO 10 -Tempistica di esecuzione delle opere e del rilascio dei titoli abilitativi edilizi.

La realizzazione degli interventi edilizi privati e le Opere di Urbanizzazione da cedere previsti dal PUA sono disciplinati dalla presente Convenzione. Il Comune si obbliga a rilasciare al Proponente il titolo edilizio abilitante gli interventi, secondo i termini previsti dall'art. 20 del DPR n.380/2001 e s.m.i. Le opere di urbanizzazione, dovranno essere completate e collaudate nei termini previsti dal cronoprogramma del Progetto Esecutivo approvato dall'Ente e comunque non oltre 36 mesi dalla data di approvazione del progetto esecutivo. Si precisa che non potranno essere rilasciate le agibilità e le autorizzazioni commerciali degli immobili privati se prima non saranno state collaudate e cedute le opere di urbanizzazione primarie.

ARTICOLO 11 - Varianti opere di urbanizzazione primaria da cedere

Eventuali varianti al progetto posto in esecuzione devono essere approvate in linea tecnica dall'Amministrazione comunale. A tal fine il Proponente trasmetterà

al Comune il progetto di variante accompagnato da idonea relazione circa le ragioni che hanno determinato la modifica in corso d'opera.

ARTICOLO 12 - Conduzione delle Opere di Urbanizzazione realizzate dal Proponente

Solo nell'ipotesi che il Proponente viene delegato dal Comune a operare come stazione appaltante: l'esecuzione delle opere di urbanizzazione avviene sotto la esclusiva responsabilità del Proponente, il quale farà fronte ai connessi e conseguenti oneri con proprie risorse assumendo il rischio della realizzazione. Il Proponente è pertanto il solo responsabile dei rapporti, anche contenziosi, instaurati con terzi per l'esecuzione dei lavori, con espressa manleva sul punto dell'amministrazione comunale che rimane del tutto estranea ai rapporti tra il Proponente e l'esecutore dei lavori.

In ogni caso il Proponente è l'esclusivo responsabile nei confronti di terzi per i danni derivanti dalla esecuzione delle opere di urbanizzazione nonché della successiva manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione. Il Comune si riserva la facoltà di esercitare la vigilanza sull'attuazione delle opere di urbanizzazione, attraverso i Servizi competenti, nonché di indirizzare l'esecuzione delle opere stesse con propri documenti progettuali. Al fine di coordinare efficacemente tutte le attività tecniche, amministrative e procedurali relative all'attuazione delle Opere di urbanizzazione e allo scopo di assumere le necessarie determinazioni su eventuali criticità che dovessero emergere, potrà essere prevista, su iniziativa del Servizio competente del Comune, l'attivazione di più fasi di concertazione con il Proponente e con gli uffici del Comune medesimo incaricati della futura manutenzione e gestione delle opere di urbanizzazione. Il Proponente sarà tenuto a comunicare periodicamente al Servizio competente del Comune, lo stato di avanzamento della realizzazione delle opere di urbanizzazione, per assicurare la loro rispondenza al cronoprogramma dei lavori.

ARTICOLO 13 - Referente

Il Proponente individua, quale soggetto cui affidare i compiti di referente in ordine allo stato di avanzamento dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione primarie del PUA, nella figura di -----, Il referente dovrà relazionare al Comune sull'andamento delle attività di propria competenza e segnalare eventuali ritardi/impedimenti e ogni circostanza che possa compromettere il regolare sviluppo del procedimento. Il Proponente è tenuto a trasmettere al Comune, a mezzo del referente, copia di tutti gli atti posti in essere. Il Comune espleta compiti di vigilanza ai fini della completa attuazione della convenzione.

ARTICOLO 14 - Incarichi tecnici in fase di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

Le figure del Direttore dei lavori e del Coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione saranno individuate previa procedura ad evidenza pubblica, ai sensi delle disposizioni del D.lgs. 36/2023 e s.m.i., il cui onorario resterà a carico del Proponente che sarà tenuto, altresì a comunicarne il nominativo prima dell'inizio dei lavori. Il Proponente e il Direttore dei Lavori saranno tenuti a uniformarsi alle osservazioni e direttive impartite dal servizio competente del Comune in sede di Vigilanza, senza tuttavia sospendere o ritardare la regolare esecuzione delle prestazioni programmate, salvo nella misura in cui la sospensione o ritardo sia conseguenza diretta di dette osservazioni o direttive. Il Proponente si obbliga a far rispettare dall'affidatario dei lavori le norme poste a tutela della sicurezza dei lavoratori e della regolarità assicurativa e contributiva.

ARTICOLO 15 - Modalità di verifica e collaudo delle Opere di Urbanizzazione.

Il Comune nomina la figura del collaudatore nel rispetto di quanto previsto dal D.Lgs. n. 36/2023, il cui onorario resterà a carico del Proponente. Il Proponente comunicherà per iscritto le date proposte per l'inizio delle procedure di collaudo

in corso d'opera e finale, conformemente alle previsioni dei progetti approvati. I costi e gli oneri relativi alle operazioni di collaudo saranno a carico del Proponente. Le opere dovranno essere munite del certificato di collaudo ai sensi dell'art. 116 del D.lgs. 36/2023 e s.m.i. Durante l'espletamento di ogni accertamento o verifica da parte del Comune il Proponente si impegna a fornire ogni assistenza e collaborazione necessaria, anche mettendo a disposizione la strumentazione e il personale occorrente. Del collaudo finale e del collaudo in corso d'opera verrà redatta dettagliata relazione. Alla verifica dell'avvenuto completamento dei Lavori sarà redatto processo verbale di ultimazione dei Lavori ai sensi del D.Lgs n. 36/2023, nonché rilasciato il nulla osta a eseguire tutte le prove e verifiche previste per la messa in esercizio. Gli atti delle operazioni di collaudo, unitamente ad ogni elemento utile per il controllo sull'andamento dei lavori, devono essere trasmessi al Comune. Il certificato di collaudo dovrà essere oggetto di approvazione da parte del Comune.

Articolo 16 - Consegna delle aree e delle opere di urbanizzazione primarie.

Entro 90 giorni dall'approvazione del certificato provvisorio di collaudo, le aree e le opere realizzate verranno trasferite al Comune con separato atto pubblico. A tal fine il Proponente comunicherà al Servizio competente del Comune con preavviso di 10 giorni, mediante PEC, il giorno, l'ora per la sottoscrizione dell'atto di trasferimento. Fino alla sottoscrizione del predetto atto, la manutenzione e la responsabilità rimangono in capo al Proponente ivi compresi eventuali danni cagionati a terzi. In sede di sottoscrizione dell'atto di trasferimento il Proponente si impegna a trasferire al Comune tutta la documentazione necessaria per consentire la corretta gestione e manutenzione delle opere.

ARTICOLO 17 - Vigilanza

Al fine della corretta attuazione del PUA, al Comune è riservato il potere di

verificare in ogni momento il rispetto di tutto quanto stabilito nel presente atto. A tal fine, il Comune potrà formulare direttive, assistere ai lavori, effettuare controlli, ordinare prove e, se necessario, disporre la sospensione dei lavori per gli accertamenti, nonché indirizzare l'esecuzione delle opere stesse. La vigilanza effettuata dal Comune non esclude o riduce la responsabilità del Proponente per la regolare esecuzione dei lavori e quella per danni, diretti o indiretti, comunque causati. Il Comune non assume alcuna responsabilità per danni od infortuni che dovessero derivare al Proponente o ai propri aventi causa ed a qualsiasi titolo nello svolgimento delle prestazioni oggetto del presente atto o per qualsiasi altra causa. Il Proponente assume ogni responsabilità per danni alle persone o alle cose per fatto del Proponente medesimo, o dei suoi dipendenti o di ditte appaltatrici nello svolgimento delle prestazioni oggetto del presente atto, tenendo perciò sollevato ed indenne il Comune. Il Proponente sarà tenuto a comunicare periodicamente al Comune lo stato di avanzamento della realizzazione delle opere di urbanizzazione, per assicurare la loro rispondenza allo sviluppo del programma generale edilizio, disciplinato con la presente Convenzione.

ARTICOLO 18 - Garanzie per il completo adempimento della Convenzione - Assicurazioni

Il Proponente presta, alla stipula della presente Convenzione, una garanzia per un importo corrispondente al valore complessivo delle opere di urbanizzazione come scaturito dal quadro economico del progetto di fattibilità tecnico-economico pari a € _____ con polizza n. _____ del _____ rilasciata da _____ . La garanzia corrispondente al valore delle opere di urbanizzazione di € _____ copre gli oneri per il mancato od inesatto adempimento e cessa di avere effetto solo alla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio o del certificato di regolare esecuzione delle opere di

urbanizzazione da cedere al Comune.

La fideiussione sarà assicurativa, rilasciata da intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'articolo 107 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero dell'economia e delle finanze. La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del comune di SMCV, nonché la clausola di rinnovo automatico fino a formale espressa autorizzazione allo svincolo ed inopponibilità al Comune del mancato pagamento dei premi. In caso di violazione degli obblighi assunti dal Proponente il Comune di S. Maria C.V. potrà liberamente escutere la fideiussione, con esclusione della preventiva escussione del debitore principale, senza formalità alcuna. Inoltre in applicazione del Codice dei Contratti saranno previste per l'esecuzione delle opere le garanzie definitive di cui all'art. 117 del medesimo codice a carico dell'esecutore dei lavori.

ARTICOLO 19 - Garanzie postume decennali per le Opere di Urbanizzazione

Il Proponente si impegna, altresì, a stipulare, prima della consegna delle opere di urbanizzazione, e questo a far data dalla emissione del certificato di collaudo provvisorio delle stesse da parte del Comune, apposite polizze assicurative postume decennali a garanzia degli eventuali vizi e difformità che, successivamente al completamento delle suddette opere di urbanizzazione, dovessero emergere nelle opere stesse.

ARTICOLO 20 - Decadenza dalla Convenzione

Il Proponente si obbliga a completare le Opere di Urbanizzazione nei tempi

previsti dalla presente Convenzione. Il ritardo ingiustificato circa le tempistiche relative agli obblighi del Proponente per la realizzazione e la cessione delle opere pubbliche da cedere al Comune indicate nella presente Convenzione comporta la decadenza della convenzione e l'incameramento della garanzia di cui all'articolo 18.

Qualora nei confronti del Proponente sia intervenuta l'emanazione di un provvedimento definitivo che dispone l'applicazione di una o più misure di prevenzione, ovvero sia intervenuta sentenza di condanna passata in giudicato per i delitti previsti dall'articolo 51, commi 3-bis e 3-quater, del codice di procedura penale, dagli articoli 314, primo comma, 316, 316-bis, 317, 318, 319, 319-ter, 319-quater e 320 del codice penale, nonché per reati di usura, riciclaggio nonché per frodi nei riguardi della stazione appaltante, di appaltatori, di subappaltatori, di fornitori, di lavoratori o di altri soggetti comunque interessati ai lavori, nonché per violazione degli obblighi attinenti alla sicurezza sul lavoro, il Comune procedere alla risoluzione del contratto.

ARTICOLO 21 - Divieto di Cessione della Convenzione.

E' fatto espresso divieto al Proponente, pena la decadenza della Convenzione, di cedere, in tutto o in parte, la Convenzione a terzi senza la preventiva autorizzazione del Comune.

Parimenti è fatto espresso divieto al Proponente, pena la decadenza della Convenzione, di stipulare qualsiasi sub-Convenzione anche parziale. In caso di alienazione totale o parziale delle aree private oggetto del PUA, le obbligazioni assunte dal Proponente con la presente Convenzione in ordine al pagamento del contributo per il rilascio dei permessi di costruire e in ordine alla presentazione delle relative garanzie, si trasferiranno in capo al soggetto acquirente.

ARTICOLO 22 - Risoluzione delle Controversie.

Il Comune ed il Proponente unitamente definiscono che qualunque controversia dovesse insorgere tra le parti nella interpretazione e nella attuazione della presente Convenzione verrà demandata alla magistratura competente, restando espressamente escluso, per volontà delle parti, il ricorso a procedure arbitrali. Per ogni controversia è comunque competente il Foro di Santa Maria Capua Vetere.

ARTICOLO 23 - Normativa Antimafia.

Il Comune ha acquisito dalla Prefettura di Caserta la documentazione antimafia di cui all'art.84 del D.lgs. n. 159/2011 (Codice delle leggi antimafia), così come modificato e integrato dal D.Lgs. n. 218/2012, attestante la non sussistenza a carico del Proponente di alcuna delle cause di sospensione o decadenza o divieto di cui all'art. 67 del medesimo decreto legislativo n.159/2011. Se successivamente alla stipula della presente convenzione risultassero cause ostative, essa si avrà per mai stipulata - fermo restando il risarcimento dei danni a carico del Proponente - né il Proponente potrà pretendere alcunché, a titolo di penale o a qualsiasi titolo, per somme erogate o attività svolte. Il Proponente/ stazione appaltante si obbliga ad acquisire la documentazione antimafia di cui all'art. 84 del D.lgs. n. 159/2011 nei confronti del soggetto esecutore dei lavori pubblici di cui alla presente convenzione. Il Proponente/ stazione appaltante si obbliga a rispettare, e a far rispettare al soggetto esecutore dei lavori, la normativa in materia di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art.3 della L.n.136/2010 obbligandosi, altresì, ad inserire nel contratto di appalto, a pena di nullità assoluta, le clausole previste dal comma 8 dello stesso art.3. La reiterata violazione degli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari costituisce circostanza rilevante ai fini delle verifiche antimafia ai sensi dell'art. 91, comma 6, del D.lgs.159/2006, così come modificato e integrato dal D.Lgs.n.218/2012. Il Proponente dichiara di essere a conoscenza di tutte le norme

pattizie, che qui si intendono integralmente riportate, di cui al Protocollo di Legalità sottoscritto nell'anno _____ tra il Comune e la Prefettura di Caserta nonché del Protocollo di Intesa sottoscritto nell'anno _____ tra il Comune, la Prefettura e la Procura di Santa Maria Capua Vetere e di accettarne incondizionatamente i contenuti e gli effetti e di darvi applicazione anche nei confronti del soggetto esecutore dei lavori nel caso in cui il Proponente agisca su delega quale stazione appaltante.

ARTICOLO 24 - Competenza verifiche requisiti di cui al codice dei Contratti Pubblici

Nel caso in cui il Proponente opera su delega come stazione appaltante, verificherà il possesso e la comprova dei requisiti, pubblici di ordine generale di cui al Titolo IV, Capo II, della Parte V del D.Lgs n. 36/2023 posseduti dall'impresa che realizzerà gli interventi, nonché di essere in regola con la vigente normativa antimafia.

Inoltre l'impresa esecutrice dei lavori dovrà:

- non essersi avvalsa di piani individuali di emersione di cui alla legge n. 383/2001;
- essere iscritta, nel caso di Cooperative o Consorzi fra Cooperative, nell'apposito Registro Prefettizio o nello schedario generale della cooperazione presso il Ministero del Lavoro;
- avere preso conoscenza delle condizioni contrattuali e degli oneri compresi quelli eventuali relativi alla raccolta, trasporto e smaltimento dei rifiuti e/o residui di lavorazione nonché degli obblighi e degli oneri relativi alle disposizioni in materia di sicurezza, di assicurazione, di condizioni di lavoro e di previdenza e assistenza in vigore nel luogo dove devono essere eseguiti i lavori;
- di essere iscritta nel Registro delle Imprese presso la CC.I.AA. con nulla osta

antimafia (L. 575/1975 e ss.ii.mm.), o per le altre società di altro Stato U.E., nel corrispondente Registro Commerciale;

- ai sensi dell'art. 17 della legge n. 68 del 12 marzo 1999 (norme per il diritto al lavoro dei disabili), di essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili, con riserva di presentazione, a richiesta del Comune, di apposita certificazione rilasciata dagli uffici territorialmente competenti dalla quale risulti l'ottemperanza agli obblighi della legge citata;

- di osservare i piani di sicurezza e il Documento Unico di Valutazione dei Rischi da Interferenze (D.U.V.R.I.) ai sensi dell'art. 26, co. 3, D.Lgs.81/08.

Il Comune si riserva la facoltà della verifica documentale della predetta dichiarazione.

ARTICOLO 25 - Codice di comportamento dei dipendenti del Comune

Le parti hanno l'obbligo di osservare il D.P.R. 62 del 2013 nonché le norme previste dal Codice di comportamento dei dipendenti del Comune di SMCV. L'inosservanza di tali disposizioni è causa di risoluzione del presente atto. Il Proponente dichiara che non sussiste la causa di interdittività di cui all'art. 53 comma 16-ter del Decreto legislativo 165/2001 (ovvero di non aver concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo e comunque non aver conferito incarichi ai soggetti di cui al citato art. 53 comma 16 ter [ex dipendenti di pubbliche amministrazioni che, negli ultimi tre anni di servizio, hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto delle medesime pubbliche amministrazioni nei confronti dell'impresa concorrente destinataria dell'attività della P.A. svolta attraverso i medesimi poteri] per il triennio successivo alla cessazione del rapporto di pubblico impiego).

ARTICOLO 26 - Spese e Tasse

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e dipendenti dalla presente Convenzione,

sono a carico del Proponente e suoi eventuali aventi causa. Il Proponente in ordine a tali spese, dichiara che intende avvalersi di tutte le facilitazioni ed agevolazioni previste dalle norme vigenti. Il presente contratto è redatto in forma di scrittura privata autenticata/atto pubblico sottoscritto in triplice copia e soggetta a registrazione con spesa a carico del richiedente.

ARTICOLO 27 - Documentazioni da trasferire al Comune all'atto della consegna delle aree.

Il Proponente si obbliga a trasmettere, all'atto del trasferimento delle aree, la seguente documentazione, a titolo esemplificativo, per quanto attinenti:

- Documentazioni Notarili;
- Documentazioni Catastali;
- Documentazioni Tecniche: • Progetto architettonico " come eseguito " delle opere; • Relazioni geologiche; • Relazioni geotecniche; • Progetto impiantistico "come eseguito" delle opere completo di: • Relazioni di calcolo; • Raccolta dei componenti principali impiegati; • Certificazioni di collaudo e di conformità dei componenti principali impiegati; • Certificazioni di collaudo e di conformità degli impianti; • Certificazioni ed autorizzazioni all'esercizio degli impianti da parte di Enti per Legge previsti.

ARTICOLO 28 - Certificato di destinazione urbanistica.

Ai sensi dell'art. 30 comma 2 del DPR 380/2001, viene allegato alla presente convenzione il certificato di destinazione urbanistica relativo alle aree oggetto della convenzione, rilasciato dal Comune in data 19 febbraio 2016, rep. n° 84.

ARTICOLO 29 - Riservatezza e trattamento dei dati.

Il Proponente, come sopra rappresentata, con la sottoscrizione del presente atto, autorizza il trattamento dei dati personali che la riguardano, nei limiti degli obblighi e delle formalità derivanti dal presente contratto.

Contestualmente dichiara di essere a conoscenza che il trattamento di detti dati avverrà presso l'Amministrazione comunale di Santa Maria C.V., con l'utilizzo di procedure anche informatiche, nei modi e nei limiti necessari per perseguire le sotto indicate finalità, anche in caso di eventuale comunicazione a terzi, nel caso di richiesta di accesso e/o controllo e che il conferimento dei dati richiesti è indispensabile, pena la mancata stipula del presente atto, con riguardo alla normativa sui contratti pubblici che qui si intende espressamente richiamata. Infine dichiara di essere informata che sono riconosciuti diritti di cui all'art. 13 del GDPR e che il titolare del trattamento cui possono rivolgersi per l'esercizio dei loro diritti è il Comune di Santa Maria C.V.

Lì _____

IL PROPONENTE _____

IL DIRIGENTE DEL SETTORE URBANISTICA _____

L'UFFICIALE ROGANTE _____

ELENCO ALLEGATI

Allegato x.

Allegato x.

Il Presidente del
Consiglio Comunale
Sepolvere Anna

F.to _____

Il Segretario Generale
dott.ssa Mariaemilia Lista

F.to _____

Attestato di Pubblicazione

Su attestazione del Messo Comunale, si certifica che copia della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 124, I comma, Decreto Legislativo 18/08/2000 n.ro 267 è stata pubblicata all'Albo Pretorio il giorno 13 GEN. 2026 e vi rimarrà pubblicata per 15 giorni consecutivi.

S. Maria Capua Vetere 13 GEN. 2026

Il Messo Comunale

F.to ARMANDO DE LUCA

Il Segretario Generale
dott.ssa Mariaemilia Lista

F.to _____

Certificati di esecutività

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi del decreto legislativo del 18/8/2000 n.ro 267 il giorno _____

- Poiché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4).
- Essendo decorsi 10 giorni dalla sua pubblicazione (art. 134, comma 3).

S. Maria Capua Vetere _____

Il Segretario Generale
F.to dott.ssa Mariaemilia Lista

Copia conforme all'originale

S. Maria Capua Vetere _____

13 GEN. 2026



Il Segretario Generale
dott.ssa Mariaemilia Lista
