



CITTA' DI POMIGLIANO D'ARCO
Città Metropolitana di Napoli

**CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI IN
PERMESSO CONVENZIONATO AI SENSI DELL' ART. 35 DELLE NTO "ZTO G4,
PARCHEGGI"**

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____, avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, Segretario Comunale del Comune di Pomigliano D'Arco (NA), autorizzato a rogare, nell'interesse del Comune, gli atti in forma pubblica amministrativa, sono comparsi i signori:

A.

_____, nato a _____, il _____, in qualità di Dirigente del Settore 6 per conto del Comune predetto, ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000, di seguito sarà chiamato "Comune";

B.1 (persona fisica)

Sig./ra	
nato/a	
il	
C.F.	
residente in	
Via/Corso/piazza	

che interviene in questo atto in qualità di proprietario esclusivo dell'immobile sito in questo comune:

Via/Corso/piazza		civ.	
N.C.T./N.C.E.U.	foglio	Particella/e	Sub.

Come da atto di _____ che si allega alla presente; di seguito sarà chiamato "Soggetto attuatore";

B.2 (persona giuridica)

Sig./ra	
nato/a	
il	
C.F.	
residente in	
Via/Corso/piazza	

che interviene in questo atto in qualità di:

Rappresentante legale della Società	
-------------------------------------	--



CITTA' DI POMIGLIANO D'ARCO
Città Metropolitana di Napoli

con sede nel comune di			
Via/Corso/Piazza		civico	
C.F./P.IVA			
residente in			
Via/Corso/piazza			

proprietario esclusivo del fabbricato sito in questo comune:

Via/Corso/piazza		civ.	
N.C.T./N.C.E.U.	foglio	Particella/e	Sub.

Come da atto di _____ che si allega alla presente; di seguito sarà chiamato "Soggetto attuatore";

Di comune accordo le parti come sopra costituite, in possesso dei requisiti di legge, rinunciano all'assistenza di testimoni col mio consenso.

Ovvero:

Assistito dai testimoni noti ed idonei:

_____;

_____;



CITTA' DI POMIGLIANO D'ARCO
Città Metropolitana di Napoli

Premesso che:

- con Delibera di Consiglio Comunale n°44 del 28/06/2022 il Comune di Pomigliano d'Arco (codice fiscale: 00307600635) ha provveduto all'approvazione della Componente Strutturale del Piano Urbanistico Comunale (PUC) ai sensi della L. R. 22/12/20 n°16 e s.m.i. e Regolamento Regionale n°5 del 04/08/2011 (Pubblicazione su B.U.R.C. n°68 del 08/08/2022);
- la Giunta Comunale con delibera n.243 del 20 novembre 2024, ha adottato il Piano Urbanistico Comunale - componente operativa (P.O.C.). e pubblicato sul B.U.R.C. n. 84 del 09/12/2024;
- in data 28-02-2025 con Determina Dirigenziale n. 405, avente ad oggetto "Piano Urbanistico Comunale (PUC) Componente Operativa Conferenza di Servizi decisoria in forma semplificata e modalità asincrona ai sensi dell'art. 14 bis della legge n. 241/90 e s.m.i. per acquisizione pareri (Legge Regionale n. 16/2004 e s.m.i. - Regolamento Regionale n. 5/2011 e s.m.i. – Manuale operativo del Regolamento 4 agosto 2011 n. 5 di attuazione della L.R. 16/2004 in materia di Governo del territorio) – Conclusione" si è proceduto alla determinazione motivata di conclusione della conferenza, ai sensi del comma 1, dell'art. 14-quarter della L.n. 241/90 e s.m.i.;
- con Delibera di G.C. n. 70 del 13/03/2025 ad oggetto: Proposta di piano urbanistico comunale (P.U.C.), componente operativa, valutazione delle osservazioni pervenute a seguito del periodo di pubblicazione e controdeduzioni;
- i progettisti del Piano Urbanistico Comunale – Componente Operativa, preso atto degli esiti della Conferenza dei Servizi sopra richiamata e delle controdeduzioni alle osservazioni recepite, hanno proceduto all'adeguamento di taluni atti del Piano Urbanistico Comunale adottato;
- Il Piano Urbanistico Comunale – Componente Operativa come sopra è composto dai seguenti elaborati:

A	Elaborati normative	
1. RTO bis	Relazione Tecnica Operativa POC ed Atti di Programmazione degli Interventi	
2. NTO bis	Norme Tecniche Operative	
B	Elaborati grafici	



CITTA' DI POMIGLIANO D'ARCO
Città Metropolitana di Napoli

PO 1 – PO 8 bis	Usi e modalità di intervento per l'intero territorio comunale	Scala 1/2000
PO 2 bis	Usi e modalità di intervento per l'intero territorio comunale	Scala 1/2000
PO 3 bis	Usi e modalità di intervento per l'intero territorio comunale	Scala 1/2000
PO 4 bis	Usi e modalità di intervento per l'intero territorio comunale	Scala 1/2000
PO 5 bis	Usi e modalità di intervento per l'intero territorio comunale	Scala 1/2000
PO 6 bis	Usi e modalità di intervento per l'intero territorio comunale	Scala 1/2000
PO 7 bis	Usi e modalità di intervento per l'intero territorio comunale	Scala 1/2000
PO 9 bis	Usi e modalità di intervento per l'intero territorio comunale	Scala 1/5000

- con la Deliberazione n. 71 del 19/03/2025 con la quale la Giunta Comunale, ai sensi dell'art. 3 del Regolamento 4 agosto 2011 n. 5 e del Quaderno del Governo Del Territorio n. 1 Manuale operativo del Regolamento 4 agosto 2011 n. 5 di attuazione della L.R. 16/2004 in materia di Governo del territorio, ha provveduto:
 - alla presa d'atto dell'elenco degli elaborati aggiornato in conseguenza dell'adeguamento del Piano Urbanistico Comunale adottato ai recepiti pareri ex art. 3 del Regolamento 4 agosto 2011 n. 5 ed alle osservazioni accolte;
 - ed a proporre al Consiglio Comunale l'approvazione del Piano Urbanistico Comunale – Componente Operativa di Pomigliano d'Arco;
 - con Delibera di Giunta Comunale n. 243 del 20/11/2024 il Comune di Pomigliano d'Arco ha provveduto alla riadozione della Componente Operativa (POC) del Piano Urbanistico Comunale (PUC) di cui alla L.R. 22/12/2004 n.16 e ss.mm.ii., al Regolamento Regionale 5 del 04/08/2011 e alla L.R.C. n.5/2024 – ADEGUATA ED INTEGRATA CON LE DISPOSIZIONI DEL "DECRETO SALVA CASA L. 105/2024
 - con Delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 02/04/2025 il Comune di Pomigliano d'Arco ha provveduto all'approvazione della Componente Operativa (POC) del Piano Urbanistico Comunale (PUC) di cui alla L.R. 22/12/2004 n.16 e ss.mm.ii., al Regolamento Regionale 5 del 04/08/2011 e alla L.R.C. n.5/2024 – ADEGUATA ED INTEGRATA CON LE DISPOSIZIONI DEL "DECRETO SALVA CASA L. 105/2024;
 - con delibera di C.C. n. _____ del _____, l'Amministrazione Comunale ha approvato lo schema di convenzione



CITTA' DI POMIGLIANO D'ARCO
Città Metropolitana di Napoli

Visti:

- la Delibera di Giunta n.243 del 20 novembre 2024, ha adottato il Piano Urbanistico Comunale - Componente Operativa (P.O.C.);
- il B.U.R.C. n. 84 del 09/12/2024;
- la Determina n. 405 del 28/02/2025 di conclusione della Conferenza di Servizi;
- la Relazione Istruttoria di Controdeduzione delle osservazioni;
- la Delibera di G.C. n. 70 del 13/03/2025 ad oggetto: Proposta di piano urbanistico comunale (P.U.C.), componente operativa, valutazione delle osservazioni pervenute a seguito del periodo di pubblicazione e controdeduzioni;
- la Delibera di G.C. n. 71 del 19/03/2025 ad oggetto: Piano Urbanistico Comunale – Componente Operativa. Recepimento osservazioni e pareri ex art. 3 del Regolamento 4 agosto 2011 n. 5. Proposta al Consiglio Comunale. Approvazione elaborati emendati;
- Delibera di Giunta Comunale n. 243 del 20/11/2024 il Comune di Pomigliano d'Arco ha provveduto all'riadozione della Componente Operativa (POC) del Piano Urbanistico Comunale (PUC) di cui alla L.R. 22/12/2004 n.16 e ss.mm.ii., al Regolamento Regionale 5 del 04/08/2011 e alla L.R.C. n.5/2024 – ADEGUATA ED INTEGRATA CON LE DISPOSIZIONI DEL “DECRETO SALVA CASA L. 105/2024;
- Delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 02/04/2025 il Comune di Pomigliano d'Arco ha provveduto all'approvazione della Componente Operativa (POC) del Piano Urbanistico Comunale (PUC) di cui alla L.R. 22/12/2004 n.16 e ss.mm.ii., al Regolamento Regionale 5 del 04/08/2011 e alla L.R.C. n.5/2024 – ADEGUATA ED INTEGRATA CON LE DISPOSIZIONI DEL “DECRETO SALVA CASA L. 105/2024;
- la Legge 17/08/1942, n. 1150 e s.m.i.;
- il D.l. 2/4/1968, n.1444;
- il D.Lgs. 3/4/2006, n. 152;
- la L.R. 20/03/1982, n.14 s.m.i.;
- la L.R. 22/12/2004, n.16 s.m.c.;
- il Regolamento di attuazione della L.R.16/2004, n.5 approvato con D.G.R.n. 214 del 24/05/2011;
- Il Quaderno del Governo del Territorio n.1 "Manuale Operativo del regolamento 4/8/2011, n.5 del gennaio 2012;
- Il Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali di cui al D.Lgs. del 18/08/2000, n.267;



CITTA' DI POMIGLIANO D'ARCO
Città Metropolitana di Napoli

Visto inoltre:

l'art. 35 delle NTO "ZTO G4, PARCHEGGI"

DEFINIZIONE

1. Le zone G4 comprendono le aree destinate ai parcheggi pubblici o di uso pubblico e sono vincolate alla conservazione, ampliamento ed alla realizzazione di spazi pubblici per la sosta dei veicoli. Nelle zone di cui al presente articolo è prevista la realizzazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico del tipo a raso, interrato o multipiano.

MODALITÀ DI INTERVENTO

2. L'attuazione degli interventi previsti per tali aree è consentita sia mediante iniziativa pubblica che privata attraverso:
- a) permesso di costruire convenzionato;
 - b) Opere Pubbliche (OOPP);

CATEGORIE D'INTERVENTO AMMESSE

3. Gli interventi edilizi ammessi sono:

RECUPERO EDILIZIO E DEMOLIZIONE	manutenzione ordinaria
	manutenzione straordinaria
	restauro e risanamento conservativo
	ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione con fedele e medesima ricostruzione
	demolizione senza ricostruzione
	interventi di conservazione
NUOVA COSTRUZIONE	demolizione con diversa ricostruzione
	ampliamento
	nuova edificazione
TRASFORMAZIONE URBANISTICA	ristrutturazione urbanistica

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

4. Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono:

Lotto minimo	Intera zona numerata sulle tavole di piano o 1.500mq se di superficie territoriale superiore. L'attuazione parziale è ammessa a condizione che i lotti interessati siano dotati o dotabili di urbanizzazioni primarie e che l'intervento parziale non pregiudichi l'attuazione della restante parte con le medesime dotazioni.
--------------	--



CITTA' DI POMIGLIANO D'ARCO

Città Metropolitana di Napoli

Indice di edificabilità fondiaria (IF)	1,00 mq/mq per le aree interne al Centro Abitato dei quali il 30% per attività integrate, 0,60 mq/mq per le restanti zone del territorio dei quali il 20% per attività integrate. In caso di attuazione parziale l'IF si dimezza
Indice di permeabilità (IPF)	0,30 mq/mq
Indice di copertura (IC)	0,60 mq/mq per i piani in elevazione e fino a 1,00 mq/mq se la restante parte risulta seminterrata
Numero dei piani	4
Altezza dell'edificio	14,00 ml
Distanza tra gli edifici	10,00 ml
Distanza dai confini	5,00 ml
Distanze dalle strade	5,00 ml

5. Per attività integrate alle autorimesse si intendono: ufficio, attività di somministrazione di alimenti e di bevande, punto di vendita non esclusivo di quotidiani e periodici e rivendita di tabacchi.



CITTA' DI POMIGLIANO D'ARCO
Città Metropolitana di Napoli

Considerato che:

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

gli immobili di cui alla presente convenzione sono oggetto della richiesta:

Numero di protocollo	Data di protocollo	Numero progressivo	Titolo pregresso	Data titolo progresso

gli immobili in argomento ricadono nelle seguenti zone omogenee del vigente strumento urbanistico (*barrare la casella di riferimento*):

	ZTO G4	PARCHEGGI
--	--------	------------------

che sull'area di intervento 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.



CITTA' DI POMIGLIANO D'ARCO

Città Metropolitana di Napoli

in data _____, prot. n. _____, il Soggetto attuatore ha presentato al Comune di Pomigliano D'Arco (NA) la domanda di Permesso di costruire (pratica edilizia n. _____) per l'intervento di in applicazione dell'articolo (*barrare la casella di riferimento*):

	Articolo 35	ZTO G4, PARCHEGGI
--	--------------------	--------------------------

che la domanda di che trattasi è corredata da tutti gli atti ed elaborati, previsti dalla vigente regolamentazione comunale;

per quanto riguarda l'intervento si stabilisce:

1. la superficie a parcheggio da cedere gratuitamente e in proprietà al comune, liberi da pesi e vincoli con atto pubblico, ai sensi dell'ex art. 11 L. 241/1990 al fine di garantire l'interesse pubblico e i principi di proporzionalità deve essere pari alla superficie fondiaria del lotto di intervento;
2. in caso di realizzazione di manufatti, all'interno del centro abitato è previsto un IF massimo pari a 1,00 per parcheggi e attività integrate, fermo restando quanto stabilito nel punto 1;
3. in caso di realizzazione di manufatti, all'esterno del centro abitato è previsto un IF massimo pari a 0,60 per parcheggi e attività integrate, fermo restando quanto stabilito nel punto 1;
4. è sempre possibile realizzare all'interno del centro abitato come attività integrata premiale che resta in proprietà del soggetto attuatore con un IF pari a 0,30 fermo restando quanto previsto nel punto 1 e 2;
5. è sempre possibile realizzare all'esterno del centro abitato come attività integrata premiale che resta in proprietà del soggetto attuatore con un IF pari a 0,12 fermo restando quanto previsto nel punto 1 e 3;
6. In caso di attuazione parziale l'IF dei punti 4 e 5 si dimezza
7. fermo restando le percentuali dei punti precedenti in caso di realizzazione di un piano interrato o seminterrato la superficie del piano resta in proprietà del soggetto attuatore e tale area può essere adibita unicamente a parcheggio



CITTA' DI POMIGLIANO D'ARCO
Città Metropolitana di Napoli

Restano ferme le verifiche delle fasce di rispetto disciplinate dagli artt. 36–41 NTO;

L'attuatore è tenuto ad acquisire ogni necessaria autorizzazione delle autorità competenti.
la pratica edilizia è stata istruita dall'Ufficio Tecnico Comunale giusta relazione istruttoria favorevole del RUP del _____;

il progetto presenta i seguenti parametri edilizi e consistenza immobiliare, come riassunti nelle tabelle di seguito riportate:



CITTA' DI POMIGLIANO D'ARCO

Città Metropolitana di Napoli

	PARAMETRI NORMATIVI	CARATTERISTICHE DI PROGETTO	UNITA' DI MISURA
Lotto d'intervento	Intera zona numerata sulle tavole di piano o 1.500mq se di superficie territoriale superiore. L'attuazione parziale è ammessa a condizione che i lotti interessati siano dotati o dotabili di urbanizzazioni primarie e che l'intervento parziale non pregiudichi l'attuazione della restante parte con le medesime dotazioni		
Indice di edificabilità fondiaria (IF)	1,00 mq/mq per le aree interne al Centro Abitato dei quali il 30% per attività integrate, 0,60 mq/mq per le restanti zone del territorio dei quali il 20% per attività integrate. In caso di attuazione parziale l'IF si dimezza		
Indice di permeabilità (IPF)	0,30 mq/mq		
Indice di copertura (IC)	0,60 mq/mq per i piani in elevazione e fino a 1,00 mq/mq se la restante parte risulta seminterrata		
Numero dei piani	4		
Altezza dell'edificio	14,00 ml		
Distanza tra gli edifici	10,00 ml		
Distanza dai confini	5,00 ml		
Distanze dalle strade	5,00 ml		



CITTA' DI POMIGLIANO D'ARCO
Città Metropolitana di Napoli

1. la superficie a parcheggio da cedere gratuitamente e in proprietà al comune, liberi da pesi e vincoli con atto pubblico, ai sensi dell'ex art. 11 L. 241/1990 al fine di garantire l'interesse pubblico e i principi di proporzionalità deve essere pari alla superficie fondiaria del lotto di intervento;
2. in caso di realizzazione di manufatti, all'interno del centro abitato è previsto un IF massimo pari a 1,00 per parcheggi e attività integrate, fermo restando quanto stabilito nel punto 1;
3. in caso di realizzazione di manufatti, all'esterno del centro abitato è previsto un IF massimo pari a 0,60 per parcheggi e attività integrate, fermo restando quanto stabilito nel punto 1;
4. è sempre possibile realizzare all'interno del centro abitato come attività integrata premiale che resta in proprietà del soggetto attuatore con un IF pari a 0,30 fermo restando quanto previsto nel punto 1 e 2;
5. è sempre possibile realizzare all'esterno del centro abitato come attività integrata premiale che resta in proprietà del soggetto attuatore con un IF pari a 0,12 fermo restando quanto previsto nel punto 1 e 3;
6. In caso di attuazione parziale l'IF dei punti 4 e 5 si dimezza;
7. fermo restando le percentuali dei punti precedenti in caso di realizzazione di un piano interrato o seminterrato la superficie del piano resta in proprietà del soggetto attuatore e tale area può essere adibita unicamente a parcheggio.

con nota prot. _____ del _____, il Comune ha comunicato al Soggetto attuatore l'avvenuta istruttoria, con il contestuale invito a provvedere alla sottoscrizione della presente convenzione, previo versamento di tutti i contributi ed oneri necessari per il rilascio del permesso di costruire in argomento.



CITTA' DI POMIGLIANO D'ARCO
Città Metropolitana di Napoli

Tutto quanto innanzi premesso, fra le parti come sopra costituite, si conviene e si stipula quanto segue.



CITTA' DI POMIGLIANO D'ARCO
Città Metropolitana di Napoli

Articolo 1
Premessa

La premessa, unitamente agli atti in essa richiamati, forma parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Il Soggetto attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è per lo stesso vincolante fino al loro completo assolvimento, certificato dal Comune ai sensi della presente convenzione.

Articolo 2
Oggetto della convenzione

Costituisce oggetto della presente convenzione l'intervento così come previsto dalle Norme tecniche di attuazione del Piano Operativo Comunale ai sensi dell'articolo (*barrare la casella di riferimento*):

	Articolo 35	ZTO G4, PARCHEGGI
--	--------------------	--------------------------

Per ciascun intervento si applicano i parametri urbanistici, le destinazioni d'uso e le categorie di intervento distinti come previsti dagli artt. 35 delle NTO

Ai fini della classificazione, si rinvia altresì all'art. 6 delle NTO bis, che definisce le 6 categorie funzionali.

Le categorie di intervento devono intendersi secondo le definizioni dell'art. 5 NTO bis.

Il presente progetto, proposto dal soggetto attuatore, per la realizzazione a cura del soggetto attuatore, prevede tra l'altro di opere da cedere gratuitamente e in proprietà al comune, liberi da pesi e vincoli con atto pubblico

Inoltre la presente convenzione disciplina gli obblighi del Soggetto Attuatore in relazione all'attuazione dell'intervento previsto dall'articolo 15 e/o articolo 16 del POC, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 02/04/2025, il Comune di Pomigliano d'Arco ha provveduto, con particolare riferimento:

- alla cessione gratuita delle aree destinate a standard urbanistici;
- alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- alle garanzie economiche a favore del Comune;



CITTA' DI POMIGLIANO D'ARCO
Città Metropolitana di Napoli

- ai tempi di esecuzione e relative penali;
- ai vincoli d'uso e trascrivibilità degli obblighi.

Il progetto presenta i parametri edilizi e le consistenze immobiliari riassunti nelle tabelle di seguito riportate



CITTA' DI POMIGLIANO D'ARCO

Città Metropolitana di Napoli

		CARATTERISTICHE DI PROGETTO	UNITA' DI MISURA
Lotto d'intervento			Mq
Superficie lorda (SL) ad uso privato	attività integrate		Mq
Superficie lorda (SL) da cedere gratuitamente e in proprietà al comune	autorimesse (attività principale da cedere gratuitamente e in proprietà al comune)		Mq
Superficie accessoria (SA) ad uso privato	attività integrate		Mq
Superficie accessoria (SA) da cedere gratuitamente e in proprietà al comune	autorimesse (attività principale da cedere gratuitamente e in proprietà al comune)		Mq
Superficie lorda (SL) ad uso privato	Autorimessa privata		
Superficie accessoria (SA) ad uso privato	Autorimessa privata		
Superficie copertura (SC)	Autorimesse (attività principale da cedere gratuitamente e in proprietà al comune)		Mq
	attività integrate		
Numero dei piani	Autorimesse (attività principale da cedere gratuitamente e in proprietà al comune)		N
	attività integrate		
	autorimesse		M



CITTA' DI POMIGLIANO D'ARCO
Città Metropolitana di Napoli

Altezza dell'edificio	(attività principale da cedere gratuitamente e in proprietà al comune)		
	attività integrate		

8. ;



CITTA' DI POMIGLIANO D'ARCO
Città Metropolitana di Napoli

Articolo 3
Caratteristiche dell'intervento edilizio

Il progetto proposto, ai sensi dell'articolo richiamato nell'articolo 2 della presente convenzione delle Norme tecniche di attuazione del Piano Operativo Comunale, è volto alla realizzazione di:

1. una superficie a parcheggio da cedere gratuitamente e in proprietà al comune pari alla superficie fondiaria del lotto di intervento e quindi di _____ mq;
2. manufatti, all'interno del centro abitato (in cui è previsto un IF massimo pari a 1,00 per parcheggi e attività integrate, fermo restando quanto stabilito nel punto 1) di _____ mq di cui _____mq destinati a parcheggi pubblici e _____mq destinati ad attività integrate;
3. manufatti, all'esterno del centro abitato (in cui è previsto un IF massimo pari a 0,60 per parcheggi e attività integrate, fermo restando quanto stabilito nel punto 1) di _____ mq di cui _____mq destinati a parcheggi pubblici e _____mq destinati ad attività integrate;
4. una superficie di attività integrata premiale, all'interno del centro abitato, che resta in proprietà del soggetto attuatore con un IF massimo pari a 0,30, che in caso di attuazione parziale si dimezza, fermo restando quanto previsto nel punto 1 e 2, di _____ mq destinati ad attività integrate;
5. una superficie di attività integrata premiale che resta in proprietà del soggetto attuatore con un IF massimo pari a 0,12, che in caso di attuazione parziale si dimezza, fermo restando quanto previsto nel punto 1 e 3 di _____ mq destinati ad attività integrate;
6. la realizzazione di un piano interrato o seminterrato la cui superficie resta in proprietà del soggetto da adibire a parcheggio di _____ mq
7. opere di urbanizzazione primaria indotte dal proposto intervento edilizio;
8. opere di sistemazione a verde;
9. opere di arredo urbano



CITTA' DI POMIGLIANO D'ARCO
Città Metropolitana di Napoli

Le caratteristiche costruttive e di finitura degli immobili devono prevedere obbligatoriamente:

- l'utilizzo di tecniche costruttive, anche con utilizzo di materiale eco-compatibile, che garantiscano prestazioni energetico-ambientali nel rispetto dei parametri stabiliti dagli atti di indirizzo regionali e dalla normativa vigente. L'utilizzo delle tecniche costruttive ed il rispetto degli indici di prestazione energetica fissati dalla Giunta Regionale (Deliberazione G.R.C. n.145/2011 "Linee Guida per la valutazione della sostenibilità energetico - ambientale degli edifici", pubblicata sul BURC n. 27 del 18/04/2011) sono certificati dal Direttore dei lavori con la comunicazione di ultimazione dei lavori. Gli interventi devono essere realizzati da una ditta con iscrizione alla Cassa edile comprovata da un regolare DURC. In mancanza di detti requisiti non è certificata l'agibilità, ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001, dell'intervento realizzato;
- il rispetto delle prescrizioni tecniche di cui al D.M. 236/1989, attuativo della Legge n. 13/1989 (Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati) e del Decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1996, n. 503, "Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici";
- la conformità alle norme sulle costruzioni in zona sismica ai sensi delle NTC 2018 (Decreto del Ministero delle Infrastrutture del 17 gennaio 2018) e della Circolare NTC 2018 (Circolare n. 7 del 21 gennaio 2019);
- il rispetto dei criteri ambientali minimi (CAM);
- l'adozione di soluzioni di de-impermeabilizzazione per garantire invarianza idraulica;
- l'inserimento di sistemi di efficientamento energetico, come previsto dagli obiettivi art. 1 NTO bis.

Il Soggetto Attuatore si obbliga a cedere gratuitamente al Comune, in piena proprietà e libere da pesi e vincoli, le aree destinate a standard urbanistici (verde pubblico, parcheggi, attrezzature collettive), come individuate negli elaborati progettuali approvati.

La cessione avverrà contestualmente al collaudo delle opere di urbanizzazione e sarà trascritta nei registri immobiliari a cura e spese del Soggetto Attuatore.

Sono a carico del Soggetto attuatore la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento, le opere di sistemazione interna al lotto quali il verde, i percorsi pedonali, la viabilità interna di servizio, gli impianti d'illuminazione e d'irrigazione, la realizzazione della rete di allacciamento ai servizi pubblici esistenti degli impianti di rete idrica, fognaria, elettrica, telefonica e gas.



CITTA' DI POMIGLIANO D'ARCO
Città Metropolitana di Napoli

I lavori di esecuzione delle suddette opere dovranno concludersi ed essere collaudate entro il termine di ultimazione dei lavori di costruzione degli immobili, salvo proroghe da concedersi da parte del Comune in caso di documentate cause di forza maggiore.

La Parte Privata si obbliga a realizzare le opere da cedere gratuitamente e in proprietà al comune, in particolare si obbliga a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione:

- a - parcheggi pubblici con connessa viabilità così come indicato nell'articolo 2;
- b - pubblica illuminazione;
- c - rete fognaria di collegamento a quella pubblica esistente;
- d - impianti di sottoservizi urbani;

Le suddette aree e opere, una volta ultimate e collaudate con esito favorevole dal Settore 6, del Settore 7 e del Settore 3 del Comune di Pomigliano d'Arco, saranno cedute gratuitamente e in proprietà al Comune di Pomigliano d'Arco, libere da pesi e vincoli, con atto pubblico da stipularsi entro 60 (sessanta) giorni dall'avvenuto collaudo.

Il Comune acquisisce dette opere ed aree al proprio patrimonio indisponibile, con destinazione permanente a servizi pubblici.

La Parte Privata si obbliga alla realizzazione di un progetto esecutivo della parte da cedere gratuitamente e in proprietà al comune da sottoporre al dirigente del Settore 6 per l'approvazione definitiva del progetto e il rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato. Tale progetto dovrà contenere come elaborati minimi:

1. titolo in forma legale di proprietà e disponibilità dell'area per il diritto a richiedere il permesso di costruire;
2. planimetria, in scala 1:500, con l'indicazione del lotto oggetto di intervento, completo di tutte le quote orizzontali e verticali atte ad individuarne l'andamento planimetrico ed altimetrico prima e dopo la sistemazione delle aree, compresi i fabbricati esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, e la larghezza delle strade prospettanti il lotto; devono essere altresì riportate le indicazioni quotate della planivolumetrica di progetto;



CITTA' DI POMIGLIANO D'ARCO

Città Metropolitana di Napoli

3. planimetria, in scala 1:200, della sistemazione dell'area con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde con le relative alberature, alle pavimentazioni, ed alla recinzione; per quest'ultima sono inoltre richiesti: sezione e prospetto tipo, in scala 1:20 con l'indicazione del materiale impiegato e sezione quotata in scala 1:100, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
4. documentazione fotografica particolareggiata dello stato di fatto;
5. tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche tra loro, in scala non inferiore a 1:100, quotate e recanti la precisa indicazione della destinazione dei locali.;
6. piante in scala 1:100, della copertura, con l'indicazione dei volumi tecnici (torrette, vani scala, sovrastrutture varie, etc.); tutti i prospetti esterni, in scala 1:100, con l'indicazione dei volumi tecnici e dei colori previsti, estesi ai fabbricati adiacenti;
7. adeguate sezioni verticali quotate in scala 1:100;
8. planimetria del fabbricato in scala 1:100, con le indicazioni degli impianti relativi all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, quotate ed estesi alle reti collettrici;
9. i dati metrici relativi alla superficie fondiaria corrispondente, alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione verificati ai sensi delle norme di attuazione vigenti per le varie zone del P.U.C.;
10. dichiarazione di conformità in merito alla normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
11. elaborato esecutivo in scala 1:50 delle aree ad uso pubblico indicante gli accessi, le quote planimetriche e altimetriche degli immobili a farsi e di quelli presenti nelle immediate adiacenze, la sistemazione a verde, gli impianti, le strutture e tutte le informazioni necessarie al fine di rendere il progetto cantierabile;
12. relazione tecnica illustrante le scelte progettuali e il rispetto di tutte le normative di settore per il progetto in esame;
13. relazioni e fascicoli dei calcoli e tutti gli elaborati da consegnare eventualmente agli enti preposti per le varie competenze;
14. piano di manutenzione dell'opera;
15. cronoprogramma;
16. progetto energetico per i casi previsti da legge;



CITTA' DI POMIGLIANO D'ARCO
Città Metropolitana di Napoli

17. il progetto di linea vita su coperture piane, con Elaborato Tecnico della Copertura (ETC) contenente progetto, prescrizioni e certificazioni;
18. Relazione di valutazione di impatto acustico
19. computo metrico estimativo;

Tutti gli elaborati dovranno essere forniti in formato cartaceo, in formato digitale pdf/A firmati digitalmente, formati dwg e shape per gli elaborati grafici.

Le Parti convengono che il costo previsto per la realizzazione delle suddette opere, ivi compresi gli oneri della sicurezza, è pari ad € _____ come da computi metrici in atti.

Le spese di progettazione e collaudo resteranno a carico del soggetto attuatore.

La manutenzione e la conservazione delle aree ad uso pubblico, restano a carico del Soggetto attuatore fino ad almeno sei mesi dalla data certificata di ultimazione dei lavori.



CITTA' DI POMIGLIANO D'ARCO
Città Metropolitana di Napoli

Articolo 4
Termini per gli adempimenti e realizzazione degli interventi

La presente convenzione deve essere sottoscritta dal Soggetto attuatore entro 30 (trenta) giorni dalla data di ricevimento della comunicazione del Comune.

Nel calcolo dei termini non sono computati i ritardi imputabili al Comune nella predisposizione della documentazione necessaria alla stipulazione della convenzione o per mettere a disposizione la propria organizzazione interna, compreso il soggetto competente alla firma.

I lavori dovranno essere iniziati entro 12 (dodici) mesi dalla data di rilascio del permesso di costruire ed ultimati entro 36 (trentasei) mesi dal loro inizio, ai sensi dell'articolo 15, comma 2, del DPR n. 380/2001.

I termini d'inizio e fine lavori possono essere prorogati dal Comune, ai sensi dell'articolo 15, comma 2, del DPR n. 380/2001.

Per ogni mese di ritardo nell'esecuzione delle opere, il Soggetto Attuatore sarà tenuto al pagamento di una penale pari all' 3 per mille dell'importo dei lavori complessivi al giorno, fatto salvo il maggior danno.

I lavori s'intendono completati al momento della dichiarazione di ultimazione da parte del Direttore dei Lavori.

La Direzione dei Lavori dovrà essere affidata ad un professionista abilitato, nominato dal privato proponente il cui nominativo dovrà essere comunicato all'Amministrazione Comunale prima dell'inizio dei lavori, unitamente a quello della ditta o delle ditte esecutrici.

La Parte Privata comunicherà la data proposta per l'inizio delle attività di collaudo in corso d'opera e finale che sarà effettuata da un professionista abilitato da oltre 10 anni nominato dal dirigente del Settore 6 con apposita determinazione.

Le opere saranno sottoposte a collaudo tecnico-amministrativo entro 60 giorni dal completamento e potranno essere prese in carico dal Comune solo previa verifica di conformità; sino alla presa in carico, la manutenzione ordinaria e straordinaria rimane a carico del Soggetto Attuatore

Il Comune attraverso i propri uffici di competenza eserciterà la supervisione delle opere e la sorveglianza delle stesse avendo diritto di accesso alle aree di cantiere e potere di vigilanza sull'andamento dei lavori e la regolarità esecutiva degli stessi.

I costi e gli oneri relativi alle operazioni di collaudo, ivi compresi i compensi spettanti al collaudatore unico saranno a carico della Parte Privata.

Il collaudo sarà effettuato nel rispetto delle procedure di cui all'art. 116 D.lgs. n. 36/2023.



CITTA' DI POMIGLIANO D'ARCO
Città Metropolitana di Napoli

Il certificato di collaudo, redatto secondo le modalità di cui all'art. 116 D.lgs. n. 36/2023, ha carattere provvisorio e assume carattere definitivo decorsi 24 mesi dalla data di rilascio, ai sensi dell'art. 116 D.lgs. n. 36/2023. Decorsi due mesi dalla scadenza del predetto termine, il collaudo si intende definito dal Comune, ancorché l'atto formale di approvazione non sia intervenuto.

In caso di inadempimento, il Comune potrà dichiarare la risoluzione della convenzione ed eseguire direttamente le opere a spese del Soggetto Attuatore, escludendo la fideiussione

Articolo 5
Varianti

Le parti precisano e si danno atto che sono consentite, senza che sia necessario rinnovare il procedimento:

- a – eventuali modifiche progettuali nel rispetto dei parametri di cui al precedente articolo 2;
- b – le modifiche di destinazione d'uso tra quelle consentite dalla disciplina di zona e/o riconducibili alle categorie funzionali di cui all'art. 23 ter – comma 1 – lett. b) e c) D.P.R. n. 380/2001;
- c Il Soggetto attuatore ha la facoltà di apportare varianti al progetto e, nel caso, di rimodulare le superfici da destinare ad uso pubblico, nel rispetto della quota minima prevista dalla presente convenzione.

I titoli edilizi all'uopo necessari verranno individuati nel rispetto delle previsioni di cui agli artt. 6, 6bis, 10, 22 e 23 D.P.R. n. 380/2001 e art. 7 D.P.R. n.160/2010 e/o nel rispetto di quanto stabilito dalla normativa vigente all'epoca della richiesta (TU edilizia, leggi regionali, norme locali, ecc.) quindi, sulla base della portata del progetto di variante all'uopo proposto, mediante CILA, SCIA, PDC, O SCIA alternativa al PDC e/o ulteriori titoli abilitanti stabiliti dalla normativa vigente all'epoca della richiesta, ivi compreso il Provvedimento Unico per le attività produttive.

Articolo 6
Agibilità – Agibilità Parziale

Per quanto concerne il regime dell'agibilità, le parti rinviano alla disciplina di cui agli artt. 24 del D.P.R. n. 380/2001 nonché per quanto applicabile all'art. 10 del D.P.R. n. 160/2010.

Le parti precisano e si danno atto della possibilità di conseguire l'agibilità parziale, ai sensi dell'art. 24 comma 4 bis del D.P.R. n. 380/2001 nonché della normativa di settore vigente;



CITTA' DI POMIGLIANO D'ARCO
Città Metropolitana di Napoli

A tal fine, sarà necessaria l'ultimazione ed il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria e il completamento della parte dell'opera da cedere gratuitamente e in proprietà al comune.

Articolo 7
Contributo di Costruzione ex art. 16 e 19 DPR n.380/2001
Costo di Costruzione – Oneri di Urbanizzazione

La Parte Privata si impegna a corrispondere al Comune di Pomigliano D'Arco il contributo per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi ovvero il costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione nella misura e con le modalità di cui ai successivi paragrafi:

a) Costo di Costruzione

Il costo di costruzione sarà determinato dal Comune di Pomigliano D'Arco all'atto del rilascio del permesso di costruire, sulla scorta delle determinazioni dell'Ufficio Tecnico competente, nonché sulla scorta delle previsioni di spesa, relative ai costi di costruzione delle opere da realizzare, come previsti nella relazione tecnica allegata all'istanza.

b) Oneri di Urbanizzazione

Gli oneri di urbanizzazione saranno determinati dal Comune di Pomigliano D'Arco all'atto del rilascio del permesso di costruire, sulla scorta delle determinazioni dell'Ufficio Tecnico competente esclusivamente per le opere ad uso privato.

Tali oneri sono scomputabili del costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione così come previsto dal computo metrico allegato al progetto esecutivo.

Articolo 8
Garanzie fideiussorie

A garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti dal soggetto attuatore con la presente convenzione prima del rilascio del Permesso di Costruire, come previsto dall'articolo 14 del R.U.E.C., in caso di richiesta di rateizzazione dei contributi di costruzione, il 25% del contributo di costruzione dovrà essere versato prima o contestualmente al ritiro del permesso di costruire e comunque non oltre 30 giorni dalla data di notifica della avvenuta rateizzazione (mediante apposita determinazione del Responsabile del SUE), il restante 75% verrà invece frazionato fino ad un massimo di sei rate semestrali, di pari importo, da pagare alle scadenze indicate nella determinazione del Responsabile del SUE di accoglimento dell'istanza di rateizzazione. In tal caso è obbligo deve essere prestata al comune ed in suo favore fideiussione



CITTA' DI POMIGLIANO D'ARCO
Città Metropolitana di Napoli

rilasciata da primaria compagnia a tanto autorizzata, per l'importo di _____ (euro) per le opere di urbanizzazione e di euro _____ a copertura del Costo di Costruzione. A garanzia della corretta esecuzione delle opere da cedersi, il soggetto attuatore è obbligato a prestare al comune ed in suo favore fideiussione rilasciata da primaria compagnia a tanto autorizzata, per l'importo di _____ (euro), pari all'importo del quadro economico per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le opere da realizzare e cedere al comune gratuitamente.

Nella relativa fideiussione è obbligatorio inserire specifica clausola che impegna l'Istituto fideiubente a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, con esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 c.c. e senza attendere la pronuncia del Giudice.

La fideiussione deve avere validità legale per tutto il periodo di vigenza della presente convenzione e non può essere svincolata se non dopo l'avvenuta attestazione da parte del comune medesimo di totale e perfetta ottemperanza da parte del soggetto attuatore dell'intervento di tutte le obbligazioni assunte con la presente.

In caso di maggiore durata e, comunque, fino a quando il soggetto attuatore non presenti l'attestazione suddetta, sarà tenuto al pagamento del supplemento di premio.

Pertanto, il mancato pagamento dei supplementi di premio non potrà essere opposto, in nessun caso, al Comune garantito.

L'importo della fideiussione potrà essere ridotto proporzionalmente agli obblighi adempiuti. Tale polizza sarà restituita dopo il collaudo di tutte le opere e le urbanizzazioni connesse al P.d .C

In assenza della consegna della appendice della garanzia prestata o di nuova garanzia il precedente intestatario del titolo edilizio rimarrà in ogni caso obbligato al pagamento degli importi garantiti.

Articolo 9
Polizze assicurative.

Il Soggetto Attuatore è obbligato a stipulare e mantenere in vigore:

20. polizza CAR a copertura dei rischi di cantiere fino al collaudo;
21. polizza decennale postuma a copertura di vizi e difetti delle opere cedute al Comune.

Articolo 10
Trasferibilità e obbligazioni solidali.

Gli obblighi assunti con la presente convenzione hanno natura propter rem e sono trasmissibili agli aventi causa a qualsiasi titolo.



CITTA' DI POMIGLIANO D'ARCO
Città Metropolitana di Napoli

Il Soggetto Attuatore e i successivi aventi causa rispondono in solido nei confronti del Comune per l'adempimento degli obblighi.

Gli obblighi saranno trascritti nei registri immobiliari con oneri e vincoli a carico dei fondi oggetto di intervento.

Il titolo che consente il trasferimento del Permesso deve essere presentato all'Amministrazione deve contenere esplicita dichiarazione di obbligo col quale il subentrante si impegna al rispetto integrale di tutte le clausole.

Gli acquirenti e successivamente i loro eventuali aventi causa, subentrano nella posizione giuridica del Soggetto attuatore relativamente a tutti i diritti oneri ed obblighi nascenti dalla presente Convenzione.

Negli atti di trasferimento dei beni devono essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare la presente Convenzione e si impegna a non usare o disporre del bene in contrasto con le prescrizioni in essa contenute.

Le clausole di cui al comma precedente devono essere specificatamente confermate per iscritto ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile

Articolo 11
Vincoli d'uso.

Le aree e le opere cedute restano destinate a uso pubblico e non potranno essere adibite a destinazioni diverse se non previa deliberazione del Consiglio comunale e in conformità alla normativa vigente.

Articolo 12
Monitoraggio e trasparenza.

Il Soggetto Attuatore trasmetterà al RUP del Comune una relazione semestrale sullo stato di avanzamento delle opere.

Entro 60 (sessanta) giorni dall'ultimazione dei lavori comunicata dal Soggetto attuatore, l'Amministrazione accerta l'assolvimento da parte del Concessionario stesso di tutti gli oneri previsti nella convenzione.

In corso d'opera l'Amministrazione può sempre verificare la corrispondenza del progetto alle caratteristiche progettuali.

Articolo 13
Pubblicità degli atti

Il progetto allegato alla richiesta di Permesso di costruire si compone di: (adattare al caso di specie)



CITTA' DI POMIGLIANO D'ARCO
Città Metropolitana di Napoli

Articolo 14
Agevolazioni

La presente convenzione non impedisce al Soggetto attuatore di usufruire di benefici e/o agevolazioni come per legge

Articolo 15
Durata della Convenzione

La durata di validità della presente Convenzione è fissata in modo perpetuo.

Il Comune può verificare in qualsiasi momento il rispetto dei termini, modalità e condizioni previste dalla presente convenzione.

La presente convenzione è risolta di diritto:

- a) a seguito di annullamento o decadenza del Permesso di costruire;
- b) per violazione delle obbligazioni nascenti dalla presente convenzione, salvo verifica da parte del Comune della possibilità di regolarizzazione

Articolo 16
Adempimenti in materia antimafia e di verifica regolarità contributiva. Rispetto del Protocollo di legalità

Ai sensi del D.lgs. n. 159/2011, si prende atto che in relazione alle parti private è stata richiesta certificazione antimafia attraverso la banca dati nazionale antimafia (BDNA) ma che ad oggi, sebbene trascorsi oltre 30 giorni dalla richiesta, non è pervenuta alcuna informazione.

Pertanto, si procede alla sottoscrizione della presente convenzione, sotto condizione risolutiva, previa acquisizione dell'autocertificazione ex art. 89 D. Lgs. 159/2011.

Le parti private dichiarano di non essere sottoposte alle sanzioni di interdizione della capacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione, né all'interruzione dell'attività, anche temporanea, ai sensi degli articoli 14 e 16 del D.lgs. n. 231/2001.

Si dà atto che è stato acquisito per la società certificato di regolarità contributiva prot. n. _____ da cui si evince che essa è in regola nei confronti dell'INPS e dell'INAIL.

Articolo 17
Spese e Tasse

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e dipendenti dalla presente Convenzione, sono a carico della Parte Privata e suoi eventuali aventi causa.



CITTA' DI POMIGLIANO D'ARCO
Città Metropolitana di Napoli

La Parte Privata, in ordine a tali spese, dichiara che intende avvalersi di tutte le facilitazioni ed agevolazioni previste dalle norme vigenti.

Articolo 17
Registrazione, trascrizione e disposizioni finali

Il presente atto viene registrato e trascritto a spese e a carico del soggetto attuatore nelle forme di legge con rinuncia all'ipoteca legale esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Articolo 18
Controversie

In caso di controversia legata all'interpretazione e all'esecuzione del presente atto, è competente in sede di giurisdizione esclusiva il TAR per la Campania.

Per quanto non previsto dal presente atto valgono i principi generali degli ordinamenti, statale e regionale, in materia di edilizia e urbanistica.

Il presente atto informatico è redatto con procedure informatiche e viene da me letto ai costituiti che lo approvano.

Le parti nell'ordine appongono personalmente ed in presenza di me Segretario Generale la propria firma digitale e/o autografa.

Per il Comune: Dirigente Area 6 _____

Il Proponente _____

Il Segretario Generale _____

Io Segretario generale appongo personalmente ed in presenza delle parti la mia firma dopo aver verificato i certificati di firma, di cui attesto la validità, utilizzati dalle suddette parti.