

COMUNE DI CARINARO

PROVINCIA DI CASERTA

PERMESSO DI COSTRUIRE PER LA REALIZZAZIONE DI UN POLO LOGISTICO
DA APPROVARE IN VARIANTE AL P.U.C. DEL COMUNE DI CARINARO

*PROCEDIMENTO DELLO SPORTELLO UNICO DELLE IMPRESE (S.U.A.P.)
ART. 8 D.P.R. 07.09.2010 N. 160*

RICHIEDENTE

REDATTORE

ELABORATI:

Schema di Convenzione

TAVOLA
E.01

DATA
DICEMBRE
2018

SCALA

COMUNE DI CARINARO

PROVINCIA DI CASERTA

SCHEMA DI CONVENZIONE

IN ATTUAZIONE DEL PROCEDIMENTO DELLO SPORTELLLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE - SUAP

PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN POLO LOGISTICO DA APPROVARE IN VARIANTE AL P.U.C. DEL COMUNE DI CARINARO

ART. 8 D.P.R. 07.09.2010 N. 160

L'anno duemiladiciannove , addì (/ /2019), del mese -----avanti al sottoscritto ufficiale rogante Dottor....., segretario generale del Comune di Carinaro, competente ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 si sono costituiti:

il sign., nato a il, funzionario comunale, domiciliato per la carica come appresso, che dichiara di intervenire al presente atto in rappresentanza del Comune di Carinaro, con sede in piazza Municipio n.1 , 81032 – Carinaro (CE), C.F., nella sua qualità di Responsabile del Servizio Urbanistico preposto alla funzione di rappresentanza in forza del decreto n°1 del, che in copia conforme all'originale allegasi al presente sotto “A” nonché in esecuzione delle delibere N°..... del/....../..... ;

d'ora innanzi denominato “il Comune”,

la società Marican Vega 32 srl , con sede in Teverola – 81030 (CE), in via Consortile ASI, snc , P.IVA 04351950615, nella persona del legale rappresentante sign. Canciello Ferdinando, C.F.CNCFDN72S05D789L, nato a Frattamaggiore il 05.11.1972

d'ora innanzi denominata “Soggetto attuatore”,

Avendo la disponibilità dell'area di mq 248.855,00 individuata al Foglio 1 part.Ile 6, 7, 8, 29, 59, ricadente in Zona omogenea E1 del P.U.C. del Comune di Carinaro, oggetto dei richiesta di permesso di costruire in variante al P.U.C.

PREMESSO

A) che la sopraindicata società dichiara di avere la piena disponibilità dell'area interessata all'intervento in Variante e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;

B) che in virtù delle possibilità urbanistiche e normative contenute nei disposti del P.U.C. del Comune di Carinaro, così come modificato in forza della procedura ex art.8 del DPR 20 ottobre 160/2010 e s.m.i. (sportello unico per attività produttive o di seguito anche definito in via abbreviata con la sigla SUAP)

l'attuatore ed il Comune Carinaro, hanno concordato di perseguire le finalità dirette e connesse per la realizzazione di un Polo Logistico

VISTI

La proposta di Progetto di SUAP in Variante al P.U.C., con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n..... del ;

Il Decreto di non assoggettabilità alla VAS del Progetto di Sportello Unico per Attività Produttive del prot ;

La pubblicazione del Verbale della Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 e s.m.i. n. in data..... , con la quale venivano motivatamente recepiti i pareri degli enti competenti e deciso in merito alla procedibilità relativa ai contenuti del progetto;

L'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del Verbale, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni; (ovvero, in presenza di osservazioni) in seguito ai quali sono pervenute n. osservazioni;

La deliberazione del Consiglio comunale n. in data , esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente, ai sensi e con gli effetti di cui al comma 1 dell'art. 8 del DPR 160/2010 e s.m.i, il Progetto da Sportello Unico per Attività Produttive in premessa ; (ovvero, in presenza di osservazioni) con la quale sono state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato ai sensi e con gli effetti di cui al comma 1 dell'art. 8 del DPR 160/2010 e s.m.i, il Progetto presentato mediante sportello unico per attività produttive in premessa ;

SI CONVIENE QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. Il soggetto attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per egli vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. Il soggetto attuatore è obbligato in solido per sé e per suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree o degli immobili oggetto dell'atto d'obbligo, gli obblighi assunti dal soggetto attuatore con il presente si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.
3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal soggetto attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

ART. 3 – QUADRO DELLE PREVISIONI INSEDIATIVE E DELLE DOTAZIONI

1. Il presente Progetto da Sportello Unico per Attività Produttiva prevede la possibilità per il soggetto attuatore di realizzare sull'area interessata avente superficie territoriale di mq 248.855,00, edifici per l'attività di Logistica della società Marican Vega 32 srl, per una superficie coperta di 106.040,00 , il tutto secondo gli indici derivati ed i parametri di cui alle NTA Variate da Procedimento del SUAP.

3. L'Ambito di Progetto S.U.A.P. si caratterizza per i seguenti parametri:

Dimensionamento e Norme di attuazione	
Superficie area d'intervento	248.855,00 mq
Area a Standard da cedere (D.M. 1444/68 – 10% sup territoriale)	24.885,50 mq
Area impegnata da strade da cedere	2.271,00 mq
Superficie fondiaria	221.698,50 mq
Indice di Copertura fondiario 50% max	110.849,25 mq
Altezza massima	20,00 ml
Numero piani fuori terra	5
Distanze dalle strade	D.P.R. 495/92
Distanza dai confini	10,00 ml
Distanza dai fabbricati	20,00 ml
Parcheggi privati direzionali (Legge Tognoli)	10 mc = 1 mq
Parcheggi privati per dipendenti della logistica e visitatori	1 dip = 25 mq
Superficie permeabile	35% Sup

4. I dati di progetto sono:

Dati di Progetto	
Superficie fondiaria	221.689,00 mq
Area Coperta < 50%	106.040,00 mq
Altezza massima < 20 ml	16.50,00 ml
Numero piani fuori terra < 5	4
Distanze dalle strade > limiti di legge	40,00 ml
Distanza dai confini > 10 ml	20,00 ml
Distanza dai fabbricati > 20 ml	36,00 ml
Parcheggi privati direzionali (Legge Tognoli) > (12.430,00 mc/10) = 1.243 mq	1.700,00 mq
Parcheggi privati per dipendenti e visitatori > (25 mq X 150) = 3750 mq	8.175,00 mq
Superficie permeabile > 35% sup fond. (Parcheggi drenanti + verde) + tetti con sistema di raccolta acque drenante.	(25.015,00 mq) + 106.040,00 mq

ART. 4 – ADEMPIMENTI PER LA CESSIONE DELLE AREE E LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE A STANDARDS PUBBLICI (VERDE, PARCHEGGI E STRADA DI PIANO PUBBLICI)

1. Per l'attuazione dell'Intervento avente ad oggetto la realizzazione di un Polo Logistico da realizzarsi in Carinaro alla SS 7 bis (via Appia), ai sensi dell'art. 8 , dpr 07.09.2010 n. 160, il progetto prevede, oltre alla realizzazione delle strutture per la Logistica, la realizzazione delle opere relative agli Standards Pubblici (Verde e Parcheggi) e quelle relative alla strada di Piano Pubblica, così come indicato negli elaborati progettuali, per una superficie complessiva di 27.656,00 mq di cui :

23.135,00 mq - Verde pubblico attrezzato, con percorsi vita, parco giochi per bambini e uno stagno;

1.720,00 mq - Parcheggi pubblici;

2.771,00 mq – Strada pubblica di Progetto.

2. L'attuatore come in premessa costituito e rappresentato, si obbliga nei confronti del Comune di Carinaro, che accetta:

a - ad attuare gli interventi di trasformazione edilizia previsti dal Provvedimento S.U.A.P. volti alla realizzazione di un Polo Logistico

b - a realizzare e cedere le opere e le relative aree a standards pubblici, determinati secondo i dettami del D.M. 1444/68, per una superficie complessiva di circa 24.885,00 mq, di cui a verde pubblico attrezzato 23.135,00 mq e a parcheggi pubblici, 1.720 mq;

c - a realizzare, e cedere la relativa area, la strada di progetto:

d - a corrispondere gli oneri concessori salvo la realizzazione di opere a scomputo, come per Legge;

Il tutto con le modalità meglio di seguito specificate ed in conformità agli elaborati grafici e descrittivi meglio richiamati al paragrafo allegati al Progetto approvato.

ART. 5 - IMPIANTI PER L'ACQUA POTABILE E PER LA RETE ANTINCENDIO

1.L'attuatore si impegna a realizzare, a propria cura e spese, la rete di adduzione dell'acqua all'area nonché la rete distributiva interna, in uno agli allacciamenti alla rete pubblica. Il tutto in conformità e nei limiti degli elaborati grafici approvati.

ART. 6 - SMALTIMENTO DELLE ACQUE

1.L'attuatore si impegna a realizzare, a propria cura e spese, il sistema di smaltimento di tutte le acque, quelle nere, quelle di copertura e quelle di piazzale, Il tutto in conformità e nei limiti degli elaborati tecnici approvati.

ART. 7– IMPIANTI DI ENERGIA ELETTRICA E DI PUBBLICA

1.L'attuatore si impegna a realizzare, a propria cura e spese, la rete elettrica, comprese le opere occorrenti all'allaccio alla rete pubblica. Il tutto in conformità e nei limiti degli elaborati grafici

ART. 8 – AREE A VERDE – REALIZZAZIONE E GESTIONE

1.L'attuatore si impegna a realizzare, a propria cura e spese, il previsto verde pubblico attrezzato. Il tutto in conformità e nei limiti degli elaborati grafici approvati. Inoltre, si impegna a custodire e mantenere detto verde pubblico, secondo il piano di manutenzione allegato, per 20 anni dalla sottoscrizione della presente Convenzione;

ART. 9 – PARCHEGGI PUBBLICI – REALIZZAZIONE E GESTIONE

1.L'attuatore si impegna a realizzare, a propria cura e spese, i previsti parcheggi pubblici. Il tutto in conformità e nei limiti degli elaborati grafici approvati. Inoltre, si impegna a custodire e mantenere detti parcheggi, secondo il piano di manutenzione allegato, per 20 anni dalla sottoscrizione della presente Convenzione ;

si impegna a custodire e mantenere detti parcheggi, secondo un piano di manutenzione e una convenzione aggiuntiva da sottoscrivere prima della conclusione e collaudo dei lavori, per almeno 20 anni.

ART. 10 – PROGETTAZIONE ESECUTIVA E REALIZZAZIONE DELLE OPERE – SCOMPUTO ONERI

1.L'attuatore si obbliga a redigere i progetti esecutivi e a realizzare le opere e le urbanizzazioni primarie, di cui ai precedenti articoli da 4 a 9. Le opere a standards pubblici verranno realizzate a totale scomputo della relativa quota di contributo dovuto per oneri di urbanizzazione. In particolare, per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione primaria, l'attuatore rimane obbligato, nei confronti del Comune di Carinaro, nel seguente modo:

a) qualora la previsione di spesa per la realizzazione delle opere relative agli standards pubblici risulti pari o superiore ai quantitativi tabellari vigenti, nulla sarà dovuto al Comune e viceversa fermo restando, in tal caso, l'obbligo del concessionario a completare le opere suddette; qualora detta previsione di spesa risultasse inferiore ai predetti quantitativi tabellari, sarà dovuta al Comune di Carinaro la differenza;

b) sarà dovuto al Comune l'ammontare relativo al costo di costruzione di cui all' art. 16 del DPR 6.6.2001 n. 380.

2.L'attuatore si impegna ad elaborare il progetto ed il computo metrico delle opere di realizzazione degli standards pubblici sulla base del Prezzario delle Opere Pubbliche della Regione Campania vigente.

ART. 11 – TERMINI DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI

1.I termini di realizzazione degli interventi pubblici e di quelli privati sono strettamente connessi. Pertanto, quelli di realizzazione degli interventi pubblici dovranno coincidere o essere inferiori a quelli fissati dai titoli abilitanti per gli edifici privati.

ART. 12 – TERMINI MASSIMI DI ESECUZIONE E CESSIONE DELLE AREE E DELLE OPERE A STANDARDS PUBBLICI

1. L'attuatore si obbliga a completare e rendere agibili le opere destinate a standards pubblici con le relative opere di urbanizzazioni nel termine massimo di trentasei mesi a decorrere dalla data di inizio lavori.

2.Trascorsi i termini massimi di cui al precedente paragrafo:

1) sarà facoltà dell'attuatore richiedere una motivata proroga per la parte non realizzata;

2) il Comune potrà vantare l'acquisizione di urbanizzazioni e standard In caso di inadempienza da parte dell'attuatore agli obblighi di cui alla presente convenzione. Il Comune, previa messa in mora, con assegnazione di un termine ad adempiere non inferiore a giorni 180 (centottanta), adotterà tutti i provvedimenti volti alla relativa esecuzione.

ART. 13 – MODALITA' DI CESSIONE

1. Le aree e le opere a standards pubblici saranno cedute al Comune di Carinaro, in seguito alla relativa ultimazione e collaudo, comprovante la corretta esecuzione in conformità ai progetti, su semplice richiesta dell'Ente.

2. Contestualmente alla stipula degli atti di cessione di cui al precedente paragrafo, le parti provvederanno alla redazione di apposito verbale di consegna e, in seguito alla sottoscrizione delle convenzioni di cui ai precedenti articoli 8 e 9.

ART. 14 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti gli adempimenti prescritti dal presente atto, non altrimenti disciplinati, ivi compresa l'edificazione prevista, devono essere iniziati entro dodici mesi dalla pubblicazione sul BURC della delibera di approvazione definitiva della procedura di SUAP, eseguiti e ultimati entro il termine massimo di anni 3 (tre) con l'eventuale rinnovo automatico, a semplice richiesta, del permesso per costruire.

ART. 15- REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo l'approvazione da parte del Consiglio Comunale e il versamento degli oneri, il soggetto attuatore potrà ritirare il provvedimento unico per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché alla procedura di cui al DPR 160/2010 art. 8, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultima.

ART. 16 – VARIANTI

1. Si potranno effettuare modifiche al progetto senza che le stesse prevedano una variante al P.U.C. se conformi a quanto disposto dalle Norme di Attuazione approvate con il procedimento del SUAP

ART. 17 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto da SUAP è composto dagli elaborati grafici e di testo allegati alla delibera del CC.....

2. Il progetto da SUAP è parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART. 18 TRASFERIMENTO DELLE AREE ED ADESIONE ALLA CONVENZIONE

1. L'attuatore si obbliga ad inserire in ogni eventuale atto di trasferimento totale delle aree oggetto della presente convenzione, nonché di costituzione di diritti in favore di terzi, la seguente clausola, da riportare nella nota di trascrizione, da inviare in copia autentica al Comune di Carinaro: "L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza e si obbliga a rispettare tutte le clausole contenute nella convenzione sottoscritta con il Comune di Carinaro in data _____ e trascritta il _____, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali".

2. La predetta clausola dovrà essere specificamente approvata dall'acquirente ai sensi dell'art. 1341 c.c., impegnandosi ad inserirla anche negli eventuali successivi atti di trasferimento, che in mancanza non saranno opponibili al Comune.

ART. 19 – CORSI DI FORMAZIONE PER OPERATORI DELLA LOGISTICA – OCCUPAZIONE

Il Polo della Logistica occuperà a regime circa 150 addetti, tra impiegati e operatori di magazzino. L'attuatore si impegna a **formare operatori specializzati nel campo della Logistica** e, in tal senso, di concerto con l'amministrazione comunale, anche attraverso la firma di un **Protocollo d'intesa**, organizzerà corsi di formazione dedicati. Degli occupati a regime, almeno il 60% sarà reclutato tra i residenti nel Comune di Carinaro.

ART. 20 - GARANZIE

1. A garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti dall'attuatore con la presente convenzione, viene prestata al Comune ed in suo favore fideiussione n. del rilasciata da, quale compagnia assicurativa / società a tanto autorizzata, per l'importo di Euro, pari al costo delle opere da realizzare a standard e relativi allacciamenti. La fideiussione ha validità legale per tutto il periodo di vigenza della presente convenzione e dovrà essere svincolata entro il termine di giorni 30 (trenta) dall'avvenuta attestazione da parte del Comune dell'ottemperanza agli obblighi ivi garantiti. L'importo della fideiussione potrà essere ridotto proporzionalmente agli obblighi adempiuti.

ART. 21 – SPESE E REGIME FISCALE

1. Le spese comunque derivanti da rogiti, registrazioni e quant'altro dovuto in esecuzione della presente convenzione saranno a carico dell'attuatore. Del pari saranno a carico dell'attuatore tutte le spese per gli atti di cessione, misurazione, frazionamenti e, comunque, per tutti gli adempimenti utili e necessari alla corretta esecuzione del progetto.

2. Dalla data di sottoscrizione della presente convenzione non saranno dovute imposte e/o tributi comunque riconducibili alle aree destinate a standards pubblici.

ART. 22 - CONTROVERSIE

1. In caso di controversia legata all'interpretazione e all'esecuzione del presente atto, è competente in sede di giurisdizione esclusiva il T.A.R. per la Campania.

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

Richiesto io ho ricevuto il presente atto redatto su facciate _____ e righe _____, fin qui di carta da rendere legale alla contestuale presenza delle parti le quali avute lettura e trovato conforme alla loro volontà lo sottoscrivono a margine.

Il Comune di Carinaro

Il Soggetto Attuatore

Il Segretario Rogante