

**SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE di un “PARCO URBANO CON ANNESSE  
ATTREZZATURE SPORTIVE”, AD INIZIATIVA PRIVATA sul suolo sito in via Pelliccia**

Il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ dell'anno 2023, in Aversa (Provincia di Caserta) presso la Casa Comunale, innanzi a me sono personalmente comparsi i

Signori:

\_\_\_\_\_ nato \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ domiciliato in \_\_\_\_\_ il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di Dirigente del Comune in rappresentanza del Comune di Aversa;

e

ALESSANDRO TULIPANO, nato ad Aversa (CE) il 15.02.1980, in qualità di legale rappresentante p.t. della “Tulipano S.S.D.” con sede in Aversa alla via Vito Di Jasi n. 59 presso Studio Orabona, C.F. 04517920619, a questo atto autorizzata giusta provvedimento in data 29.07.2022 prot. 308, acquisito al prot. comunale n. 57573 del 15.11.2022, emesso da Mons. Sossio Rossi, nato a Frattamaggiore il 15.01.1950, nella qualità di legale rappresentante p.t. dell'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero di Aversa, con sede in Aversa alla p.zza San Paolo n. 27, codice fiscale 90001700617, nel prosieguo di questo atto anche denominata “Soggetto Attuatore”,

**Premesso:**

a) che, come da attestazione dell’Agenzia delle Entrate del 21.07.2021, la stessa Società è subentrata nel contratto di locazione stipulato dalla Sig.ra Rosaria Francesca Molinaro Caridà, nata a Pizzo (CZ) il 21 novembre 1948, domiciliata in Aversa alla via XXV aprile n 24 C.F. CRDRRF48S61G722U, con l’istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero di Aversa in data 15 gennaio 2013 (reg.to presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio di Aversa in data 22.01.2013 al n. 92 serie 3T) del suolo in Aversa all’angolo fra Via Nunzio Pelliccia e Via Enrico Fermi, nel suo insieme confinante con:

- p.lla 58;
- P.lla 5067;
- Via Pelliccia,

riportato al catasto terreni del Comune di Aversa in ditta dell’Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero di Aversa con i seguenti dati:

- foglio 5, particella 57, qualità frutteto, classe 1, are 76, ca 80, R.D. Euro 237,98, R.A. Euro 111,06;
- foglio 5, particella 454, qualità seminativo arboreo, classe 1, are 27, ca 80, R.D. Euro 78,97, R.A. Euro 32,30;

b) che la Sig.ra Rosaria Francesca Molinaro Caridà, con istanza prot. n. 2419 del 27 gennaio 2016, ha presentato all’Amministrazione Comunale di Aversa una richiesta di permesso di Costruire per la realizzazione di un “Parco Urbano con annesse attrezzature sportive”, come integrata il 19 settembre 2017 prot. 30702 in riscontro alla comunicazione dell’ufficio comunale competente di Aversa del 25 luglio 2017 prot. n. 25153;

c) che il suolo in oggetto, di proprietà dell’indicato Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero di Aversa è destinato nel PRG vigente nella città di Aversa tra quelli annoverati della zona “G - servizi di interesse comune e di quartiere”, la cui regolamentazione è fissata dall’art.56 delle norme tecniche di attuazione allegate al Piano Regolatore Generale;

d) che su parte del detto suolo, è prevista la realizzazione di un “Parco urbano con annesse attrezzature sportive” nel rispetto dei parametri tecnici fissati dell’articolo 56 delle norme tecniche di attuazione allegate al PRG vigente nella città di Aversa;

e) che con deliberazione di n. 121 del 05.04.2018 la Giunta Municipale ha approvato lo schema di atto unilaterale con il quale la Sig.ra Caridà si obbliga nei confronti del Comune a consentire l’uso pubblico dell’opera in argomento secondo le modalità specificate nello stesso atto;

f) che nel richiamato atto deliberativo n. 121 del 05.04.2018 è espressamente stabilito che qualsiasi modifica relativa al contenuto dello schema di atto unilaterale d’obbligo deve essere oggetto di opportuna approvazione da parte della Giunta Municipale;

g) che l’atto unilaterale d’obbligo, redatto secondo lo schema approvato, è stato sottoscritto in data 18.07.2018 con firma autenticata dal Notaio Diomede Falconio, registrato presso l’Agenzia delle Entrate in pari data al n. 14931/1T, trascritto presso l’Agenzia del territorio, Servizi Pubblici Immobiliari il 19.07.2018 ai nn. 25338/20003 S. Maria Capua Vetere (CE);

h) che all’articolo 3 (Oggetto) dell’atto unilaterale d’obbligo, relativamente alla tipologia di attrezzature sportive da

realizzare, è riportato quanto segue *“Le aree funzionali quali i campi polivalenti per la pratica del calcio, del calcetto, del tennis, calcio-tennis ed in generale di sport di diverso tipo,.....”*

h) che in data 31.12.2018 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 34 per le opere suddette;

i) che con nota acquisita al prot. comunale n. 57573 del 15.11.2022 9 il Sig. Alessandro Tulipano, nella sopraindicata qualità, ha richiesto la voltura del Permesso di Costruire n. 34/2018;

l) che si è reso, pertanto, necessario modificare conseguentemente l’atto unilaterale d’obbligo suddetto disciplinante l’uso pubblico dell’opera a farsi, intestandolo anche alla Società “Tulipano S.S.D.” subentrante;

m) che con deliberazione di Giunta Municipale n. 154 del 06/04/2023 è stato approvato il nuovo schema del citato Atto Unilaterale d’Obbligo nel quale è riportato il nuovo intestatario e all’articolo 3 – Oggetto, relativamente alla tipologia delle attrezzature sportive, è ribadito che trattasi di *“aree funzionali quali i campi polivalenti per la pratica del calcio, del calcetto, del tennis, calcio-tennis ed in generale di sport di diverso tipo,.....”*;

n) che in esecuzione della suddetta delibera di G.M. Il Permesso di Costruire n. 34 del 31/12/2018 è stato volturato con provvedimento prot. 22816 del 14/04/2023 del Dirigente Comunale;

o) che in data 08/05/2023 con protocollo 26857 è stata presentata Scia Alternativa al Permesso di Costruire in Variante al P. di C. n. 34/2018, condizionata all’approvazione del nuovo schema di convenzione in cui viene proposto di realizzare n. 4 campi di PADEL e n. 3 di TENNIS in luogo di campi polivalenti per la pratica del calcio, del calcetto, del tennis, calcio-tennis ed in generale di sport di diverso tipo senza modificare le finalità dell’intero progetto finalizzato alla realizzazione di un parco urbano con annesse attrezzature sportive;

P) che la suddetta Scia Alternativa al Permesso di Costruire in Variante al P. di C. n. 34/2018 prevede altresì una riconfigurazione delle aree destinate a campi da gioco, nonché a gioco bambini, area a verde attrezzato e parcheggio;

**Preso atto**, altresì,

- dei grafici progettuali e della relazione allegati all’istanza in oggetto prot. 26857 del 08/05/2023 a firma del tecnico Ing. Elia Barbato, iscritto all’Ordine degli Ingegneri di Caserta al n. 1272, dai quali si evince che l’intervento a farsi in variante, rispettando i parametri urbanistici di cui all’art. 56 delle Norme Tecniche di Attuazione per la zona di interesse, è assentibile;
- del nuovo schema di convenzione atto a disciplinare i rapporti tra le parti generati dalla proposta variante;

tutto ciò premesso, che forma unico e inscindibile contesto con il seguente dispositivo tra le parti, si conviene e stipula quanto segue:

#### **ARTICOLO 1 -ATTUAZIONE DEL PROGETTO**

La narrativa che precede è parte integrante e sostanziale del presente atto, così come tutti gli atti pubblici ivi citati ed i relativi allegati, ancorché gli stessi non siano materialmente uniti al presente atto perché depositati agli atti del comune di Aversa, legale depositario.

#### **ARTICOLO 2 - DICHIARAZIONE**

Il sottoscritto Alessandro Tulipano nella qualità di “ditta attuatrice”, dichiara di essere autorizzato a sottoscrivere il presente atto unilaterale d’obbligo come risulta dagli atti depositati presso L’Ufficio Urbanistica Comunale;

#### **ARTICOLO 3- OGGETTO**

Il presente atto ha per oggetto la disciplina per l’utilizzo pubblico del “Parco urbano con annesse attrezzature sportive” nel Comune di Aversa da realizzarsi a cura e spese del sottoscritto Alessandro Tulipano, nella predetta qualità, secondo quanto indicato nel progetto allegato la Permesso di Costruire n. 34/2018. Saranno a carico della ditta attuatrice tutti i costi per la realizzazione dell’opera nel rispetto delle previsioni di tutte le leggi vigenti in materia ivi compresi i costi delle spese tecniche, legali, di consulenza tecnico-amministrativa necessarie o che si renderanno necessarie per l’attuazione, ed i costi per la realizzazione di tutte le opere inerenti il Programma d’intervento ed il relativo allacciamento alle reti di sottoservizi ed alla viabilità esistente.

Le aree funzionali quali i campi polivalenti per la pratica del calcio, del calcetto, del tennis, calcio-tennis ed in generale di sport di diverso tipo, ed anche le aree a verde destinate a spazi di lettura, di gioco per bambini con le relative attrezzature e gli arredi costituiscono opere “obbligatorie” al pari dei servizi derivanti dalla loro utilizzazione ed erogabili all’utenza secondo un piano tariffario comparato ai parametri di mercato.

Vengono classificate invece come “integrative” le attività derivanti dalla gestione della struttura ed autonomamente organizzabili dal Concessionario quali, a titolo esemplificativo:

le lezioni singole o di piccoli gruppi;

la gestione dei servizi all’interno della struttura;

#### **ARTICOLO 4-DURATA DELL'ATTO**

La durata del presente atto è fissata in anni 10 (dieci), decorrenti dalla presentazione di inizio dell'attività che saranno attestate dall'apposito ufficio comunale (SUAP). Decorso il predetto termine la ditta attuatrice sarà svincolata da qualsiasi obbligo derivante dalla presente convenzione fermo restando le destinazioni d'uso e quant'altro assentito con il Permesso di Costruire rilasciato, salvo diverse previsioni urbanistiche che potrebbero determinarsi successivamente alla predetta scadenza per intervenuta nuova strumentazione urbanistica comunale. I termini per la realizzazione della struttura sono quelli previsti dal richiamato titolo edilizio rilasciato mentre per la messa in esercizio si dovranno attendere i pareri degli uffici preposti in materia sanitaria, di sicurezza, antiincendio e di quant'altro ritenuto necessario dal SUAP comunale.

#### **ARTICOLO 5 - CESSIONE TOTALE E/O PARZIALE DELL'ATTIVITÀ**

Il soggetto attuatore potrà cedere o sub-concedere a terzi la proprietà e/o la gestione dell'attività di cui al presente atto comunicando preventivamente al Comune il nominativo del subentrante, fermo restando i patti e le condizioni di cui al presente atto che dovranno essere rispettati dall'eventuale nuovo soggetto attuatore. L'attuatore autonomamente, senza preventiva comunicazione, potrà affidare a terzi la gestione dei servizi specifici quali, ad esempio, le pulizie e la gestione della pubblicità. La sub-gestione di servizi specifici dovrà comunque essere affidata dalla ditta attuatrice ad operatori in possesso dei requisiti di esperienza e dei requisiti prescritti dalla legge per l'esercizio delle specifiche attività.

#### **ARTICOLO 6 – VINCOLI SULLA GESTIONE**

Il Comune è facultato, nell'arco temporale di validità del presente atto, purché con preavviso minimo di quarantacinque giorni da notificare alla ditta attuatrice, a richiedere l'utilizzo, a titolo gratuito, delle attrezzature costituenti la struttura a favore di soggetti appartenenti a "fasce deboli" della cittadinanza, la cui designazione sarà di competenza dello stesso Comune, e/o di associazioni sportive dilettantistiche, operanti sul territorio comunale da almeno anni 5 (cinque), per non più di due volte l'anno, ai fini del perseguimento dei propri scopi sociali e statuari. L'utilizzo complessivo non potrà comunque superare il limite temporale del 10% (dieci per cento) dell'orario di apertura della struttura nell'arco dell'anno solare, con un limite massimo mensile di 4 giornate e più precisamente:

- n.3 ore giornaliere a settimana a scelta dell'amministrazione comunale da individuarsi nelle giornate di martedì, mercoledì e/o giovedì in una fascia oraria dalle ore 8,00 alle ore 14,00;
- intera giornata dalle ore 8,00 alle ore 20,00 non più di una volta al mese nei limiti fissati del 10% (dieci per cento) dell'intero anno solare;

è consentito l'uso, con preavviso di un mese, dell'intera struttura mattina o pomeriggio, e mai allo stesso soggetto o società sportiva dilettantistica operante sul territorio da almeno cinque anni, per non più di due volte l'anno nel modo che segue:

- cinque volte l'anno di sabato o domenica;
- cinque volte l'anno di sabato o domenica secondo la disponibilità della ditta attuatrice.

#### **ARTICOLO 7- RAPPORTI DELL'ATTUATORE CON AZIENDE ED ENTI EROGATORI DI UTENZE ENERGETICHE**

Compete alla ditta attuatrice la gestione dei rapporti con aziende ed Enti erogatori di pubblici servizi e la richiesta delle necessarie autorizzazioni e prescrizioni tecniche, nonché l'esecuzione a propria cura e spese dei relativi lavori di allaccio alle reti, nel pieno rispetto delle prescrizioni tecnico-operative.

#### **ARTICOLO 8- REALIZZAZIONE DELLE OPERE**

Le opere oggetto della presente atto potranno essere eseguite direttamente dal soggetto attuatore o appaltante in tutto o in parte da imprese di costruzione nel rispetto della normativa vigente. Ogni rapporto e modalità di controllo delle ditte e/o delle imprese che eseguiranno il lavoro e forniranno materiali sarà pertanto di esclusiva competenza del soggetto attuatore. A tal fine egli dovrà rispettare quanto previsto dalla normativa vigente in ordine all'accertamento dei requisiti soggettivi ed alla idoneità tecnica delle Ditte e/o Imprese di cui sopra.

La realizzazione dell'intervento di cui alla presente convenzione dovrà rispettare tutti i criteri previsti dalla legge, nonché tutte le norme edilizie vigenti in materia.

Gli interventi e le attrezzature saranno realizzati secondo i principi dell'Universal Design, per l'eliminazione delle barriere architettoniche e per favorire l'accessibilità urbana così come definiti nei principi e nelle norme della United Nations Convention on the Rights of Persons with Disabilities (New York, 2006), ratificata dall'Italia con legge 3 marzo 2009, n. 18.

Con il fine di promuovere processi e progetti di sviluppo sostenibile il progetto deve rispettare i principi dell'eco design tra cui: de-impermeabilizzazione e rinaturalizzazione dei suoli, permeabilità dei suoli, recupero di materie

prime, utilizzo di materie prime rinnovabili, riciclabili o biodegradabili; riduzione delle emissioni di gas a effetto serra; implementazione di energia rinnovabile; miglioramento dell'efficienza energetica; sviluppo di soluzioni e servizi smart, ecc.

#### **ARTICOLO 9- OBBLIGHI ED ONERI CONCESSORI**

Qualora dovessero intervenire, nel corso del termine di validità del presente atto, esigenze di interventi pubblici afferenti l'ampliamenti del cimitero cittadino, il permesso di costruire rilasciato potrà essere modificato secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale ed ogni opera di cui dovesse sussistere l'esigenza di rimozione, non produrrà alcun diritto ad indennizzo, risarcimento del danno o richiesta di risarcimento di esborsi per la riduzione in pristino.

#### **ARTICOLO 10- TEMPI DI ATTUAZIONE**

La ditta attuatrice si impegna ad iniziare ed ultimare le opere di cui al precedente art. 3 entro i termini fissati dal relativo permesso di costruire che sarà rilasciato dal dirigente comunale competente.

#### **ARTICOLO 11- TRASFERIMENTO A TERZI DI ONERI ED OBBLIGHI**

La ditta attuatrice si impegna a notificare al comune di Aversa il trasferimento a terzi degli oneri ed obblighi previsti a suo carico nel presente atto. Tutte le condizioni previste nel presente atto si intendono comunque vincolanti non solo per la ditta attuatrice, ma anche per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo. Conseguentemente sia la ditta Il Soggetto attuatore si obbliga, per quanto attiene all'esecuzione di opere e impianti relativi a servizi erogati da Enti e Aziende preposte, a richiedere i necessari assentimenti, anche prescrittivi, e ad eseguire le opere e gli impianti nel pieno rispetto delle condizioni medesime.

Il Soggetto attuatore si obbliga inoltre, nei confronti del Comune, a provvedere all'allacciamento delle opere oggetto della presente convenzione ai pubblici servizi.

#### **ARTICOLO 12- ONERI A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE**

Sono a carico del soggetto attuatore:

- La manutenzione ordinaria e straordinaria della zona attrezzata e di tutte le opere ad essa relative, saranno ad esclusivo carico del soggetto attuatore;
- La realizzazione dell'area destinata a Verde Attrezzato e gioco bimbi completa di Arredo Urbano, Vegetazione e segnaletica sarà a esclusivo carico del soggetto attuatore;

L'onere per la manutenzione ordinaria e straordinaria del verde e delle superfici, con relative opere e attrezzature annesse ivi realizzate, saranno a carico del Soggetto attuatore.

#### **ARTICOLO 13- RAPPORTI CON AZIENDE ED EROGATORI DI SERVIZI**

Il Soggetto attuatore si obbliga, per quanto attiene all'esecuzione di opere e impianti relativi a servizi erogati da Enti e Aziende preposte, a richiedere i necessari assentimenti, anche prescrittivi, e ad eseguire le opere e gli impianti nel pieno rispetto delle condizioni medesime.

Il Soggetto attuatore si obbliga inoltre, nei confronti del Comune, a provvedere all'allacciamento delle opere oggetto della presente convenzione ai pubblici servizi.

#### **ARTICOLO 14 - INADEMPIENZE**

In caso di inadempimento e/o violazione da parte del soggetto attuatore delle obbligazioni assunte con la presente convenzione e delle relative pattuizioni, fermo restando ogni altro diritto, ragione o azione in capo al Comune, potrà essere disposta la sospensione dei lavori dell'intero intervento urbanistico oppure della parte di intervento ritenuta dal Comune interessata alle inadempienze. Solo ad avvenuto adempimento potrà essere revocato il provvedimento sospensivo dei lavori, in caso di persistente mancato rispetto della realizzazione delle opere di cui al precedente articolo 2 il Comune potrà inoltre richiedere la risoluzione di diritto della presente convenzione anche senza previa diffida.

Il Comune potrà, altresì, richiedere la risoluzione di diritto della presente convenzione nei seguenti casi: esecuzione delle opere in oggetto in difformità, anche parziale, dai progetti approvati e mancata stipula dell'atto di vincolo ad uso pubblico di cui sopra.

#### **ARTICOLO 15 – EFFICACIA**

L'efficacia di tutti gli impegni assunti con la presente convenzione è subordinata al rilascio, da parte del Comune in favore del Soggetto attuatore, del permesso per la realizzazione delle opere richieste.

Il Soggetto attuatore dichiara di sollevare il Comune da qualsiasi responsabilità diritto, ragione, pretesa che possono derivare a qualunque titolo dall'esecuzione di quanto forma oggetto della presente convenzione.

**ARTICOLO 16- SPESE**

Tutte le spese imposte e tasse inerenti e conseguenti al presente atto nonché quelle relative ed agli eventuali trasferimenti, collaudi, perizie di stima ed alla cessione delle aree e delle opere di cui ai precedenti articoli sono a totale carico della ditta attuatrice.

**ARTICOLO 17- COMPETENZA DELL'AUTORITÀ GIUDIZIARIE**

Per tutte le controversie che in qualunque modo trovino origine dal rapporto contrattuale sarà competente il Tribunale di Napoli Nord.

**ARTICOLO 18 --REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE**

Il presente atto sarà registrato a norma di legge

Aversa

Letto, confermato e sottoscritto

La Ditta Attuatrice

Alessandro Tulipano