

VARIANTE

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Ambito 43 del PRG di Napoli

Polo Urbano Integrato di Via Botteghelle

Art. 26 della Legge Urbanistica Regionale "Norme sul Governo del Territorio" n. 16 del 22/12/2004 e smi; art. 7 (Riqualificazione aree urbane degradate) della Legge Regionale n.19 del 28/12/2009 e smi

Committente:

Fingestim s.r.l.

sede legale: Via A. Diaz 102 - 80026 Casoria (NA) - P.IVA 04928120965

Progetto:

Urbanistica e coordinamento

UAP Studio Srl

Via Posillipo 272 | 80122 | Napoli | tel./fax 0815751682 | www.uap.it | uapstudio@uap.it

Infrastrutture e mobilità

In.Co.Se.T. s.r.l.

Via E. Di Marino, 11 | 84013 | Cava de' Tirreni (SA) | tel. 0898420196 | fax 0898420197 | info@incoset.it | www.incoset.it

Paesaggio e agronomia

Progetto Verde coop.r.l

Via Solitaria, 39 | 80132 | Napoli | tel. 081 7642169 | fax. 0812400598 | info@progettoverde.eu

Infrastrutture idrauliche e sottoservizi

Prof. Ing. Rudy Gargano

via A.Falcone, 260/B1 | 80127 | Napoli | tel. 081 578 5790 | gargano@unicas.it

Geologia

Dott. Roberto Landolfi

Via Marc'Antonio, 23 | 80125 | Napoli | tel/fax 0815935235 | geolan@libero.it

Indagini strutturali e sulla consistenza del patrimonio architettonico

Studio associato di ingegneria Russo&Verde

via S.D'acquisto, 5 | 81031 | Aversa (Ce) | tel.0815039283 | studioruve@gmail.com

Fattibilità economica e costi

Ing. Lucia Rossi

via Popilia, 21 | 84025 | Eboli (Sa) | tel. 08280620133 | ing.luciarossi@libero.it

Aspetti giuridico amministrativi

Avv. Marcello Fortunato

via Santi Martiri Salernitani, 31 | 84123 | Salerno | tel. 089250770 | fax0892574070 | marcello.fortunato@studiolegalefortunato.it

SCHEMA DI CONVENZIONE

DTA.1

RIF. SETTORE

NUM. ELABORATO

SCALA: -

FORMATO: A4

COD. FILE: DTA.1

DATA: LUGLIO 2014

AGGIORN.: DICEMBRE 2016

SCHEMA DI CONVENZIONE

Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata per la trasformazione dell'Ambito 43 del Prg di Napoli (Polo Urbano Integrato di via Botteghelle) ai sensi dell'art. 7, comma 2 della L.R.C. n. 19/2009 e ss.mm.ii.

Repertorio n. _____

Raccolta n. _____

Convenzione per l'attuazione di un Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata per la trasformazione dell'Ambito 43 del Prg di Napoli (Polo Urbano Integrato di via Botteghelle) ai sensi dell'art. 7, comma 2 della L.R.C. n. 19/2009 e ss.mm.ii.

Approvato con delibera di Giunta comunale n. __ del __.__.____ pubblicata sul Burc n. __ del __.__.____

Tra

La Società Fingestim s.r.l., con sede in Casoria (NA), Via Armando Diaz n. 102, P.IVA 04928120965, in persona dell'Amministratore Giudiziario e legale rappresentante *p.t.*, Dott. Francesco AIELLO, giusta nomina avvenuta con provvedimento del 12.03.2012 e successive integrazioni del 28.03.2012 e 17.04.2012, emessi dal tribunale di Napoli, di seguito per brevità "Proponente", da una parte

e

il **Comune di Napoli** in persona del sig. _____ 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. 48, comma 2, dello Statuto comunale, nonché dell'art. 10 del regolamento comunale per la disciplina dei contratti, domiciliato per la carica presso la sede comunale, dall'altra parte

PREMESSO

- che il Proponente è proprietario di un'area di maggiore consistenza sita in Napoli alla via Botteghelle n. 123, estesa su una superficie di mq 237.077, e di un'area attigua di mq 1.548 sita tra via Vialone e Via Nazionale delle Puglie, aree meglio specificate negli Elaborati grafici "EA4" e "EP4" oltre che nella documentazione amministrativa "DTA1" e "DTA3";

- che in data 20.12.2006, ai fini dell'utilizzo della predetta area, ha presentato una proposta di piano urbanistico attuativo stralcio nell'ambito 43 (magazzini approvvigionamento) per la realizzazione di un polo produttivo integrato. In particolare la proposta presentata prevedeva la conservazione di una palazzina per uffici, l'eliminazione dei capannoni esistenti da anni abbandonati e al loro posto la realizzazione di un polo produttivo integrato comprendente attività produttive e direzionali, un'attività commerciale per la grande distribuzione, opere di urbanizzazione primaria e secondaria a carico del proponente;

- che in data 05.11.2009, con delibera di G.C. n. 1782, è stato adottato il proposto P.U.A. ai sensi dell'art. 27 della L.R. n. 16/2014;

- che in data 22.03.2011 con delibera di Giunta Comunale n. 329 è stato approvato il proposto P.U.E. ai sensi dell'art. 27 della L.R. n. 16/2014;

- che in data 24.06.2011, in seguito all'entrata in vigore della L.R. n. 19/2009 ricorrendone i presupposti, il Proponente è addivenuto alla determinazione di invocare nel perimetro del Pua approvato il regime di cui all'art. 7 – comma 2 della L.R. n. 19/2009 e ss.mm.ii., istanza riformulata e precisata e presentata in data 30.12.2011 con nota PG/871440;

- che nella citata istanza del 30.12.2011 la Società Fingestim Srl chiedeva che nel suddetto ambito fosse "consentita una rimodulazione delle destinazioni funzionali e l'introduzione di una quota funzionale destinata ad edilizia residenziale" e che il comma 2 dell'art. 7 della L. R. 19/09 (Riqualificazione aree urbane degradate) dispone che *"la trasformazione urbanistica ed edilizia è subordinata alla cessione da parte dei proprietari singoli o riuniti in consorzio, e in rapporto al valore di trasformazione, di aree o immobili da destinare a edilizia residenziale sociale, in aggiunta alla dotazione minima inderogabile di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al decreto ministeriale n. 1444/1968"*;

- che con nota PG/66241 del 25/01/2012, preso atto dell'istanza e degli impegni assunti dalla Società Fingestim Srl, il Dipartimento urbanistica invitava la Società a presentare la documentazione necessaria al fine di procedere ai sensi degli artt. 26 e 27 della Legge Regionale n. 16/2004 e s.m.i.;

- che a tal fine, essendo nelle more intervenuta la nomina di un Amministratore Giudiziario, previa autorizzazione in data 17/10/2012 del Gip del Tribunale di Napoli, dott. Alberto Capuano 2012, in data 04.07.2013 ha depositato al Comune di Napoli, ai sensi dell'art. 169 – Ambito n. 43: "Magazzini di approvvigionamento", dell'art. 27 della L.R.C. n. 16/04, dell'art. 10 del Regolamento di Attuazione n. 5/2011 e della disciplina di cui all'art. 7 – comma 2 della L.R.C. n. 19/2009 e ss.mm.ii., una proposta di variante del piano urbanistico attuativo (Pua) "Botteghelle" approvato con delibera di GC n. 329 del 22 marzo 2011, esteso alle suddette aree e a contigue aree di proprietà pubblica. Il suddetto piano attuativo risulta interessare complessivamente una superficie territoriale di mq. 247.793;

- che in particolare, la suddetta proposta interessa le seguenti consistenze immobiliari:

<i>proprietario</i>	<i>foglio</i>	<i>particella</i>	<i>sub</i>	<i>titolo di disponibilità</i>
Fingestim S.r.l.	PON/2	155	106 109 ÷ 134 136 ÷ 162	atto pubblico del 14/12/2005; con Atto di accertamento di avveramento di condizione del 24/02/2006
Fingestim S.r.l.	PON/2	535	1 - 2	atto pubblico del 16/07/2009
Barbaro Rosa	PON/2	155	101	autorizzazione /delega del 26.5.2016
Acciarino Vincenzo Di Napoli Luisa	PON/2	155	102	autorizzazione /delega del 26.5.2016
De Rosa Marco (Eredi Acciarino Anna)	PON/2	155	104	autorizzazione /delega del 30.5.2016

nonché le seguenti consistenze di proprietà pubblica (via Botteghelle e via Vialone):

<i>proprietario</i>	<i>Foglio</i>	<i>toponimo</i>	<i>Consistenza</i>
Comune di Napoli	PON/2	Via Botteghelle	5.650 mq
Comune di Napoli	PON/2	Via Vialone (tratto Ovest)	1.550 mq
Comune di Napoli	PON/2	Via Vialone (prolungamento Est)	1.968 mq

- che i sig.ri Barbaro Rosa, Acciarino Vincenzo, Di Napoli Luisa, De Rosa Marco (ed eredi Acciarino), hanno delegato la Fingestim srl alla presentazione del presente piano urbanistico attuativo come da atti contenuti nell'elaborato DTA.4

- che, facendo seguito agli incontri tenuti ai fini del perfezionamento del procedimento presso l'Assessorato alle politiche urbane, urbanistica e beni comuni, gli uffici del Tribunale di Napoli del Gip e gli uffici del Servizio urbanistica, con nota prot. PG/985027 del 14/12/2015, il proponente ha presentato gli elaborati previsti dal disciplinare per la valutazione dei Pua di cui alla disposizione dirigenziale n. 18/2008;

- che con atto notificato in data 26.07.2016 e depositato il successivo 28.07.2016, il Proponente ha rinunciato al ricorso proposto dinanzi al T.A.R. Campania (R.G. n. 4391/2012).

Tutto quanto premesso, tra le parti come sopra individuate, si conviene e si stipula quanto in appresso:

DISPOSIZIONI GENERALI

ARTICOLO 1 – Valore della Premessa e degli allegati – Elenco elaborati

1.1 – La narrativa che precede ha valore di patto.

1.2 – La documentazione del PUA è costituita dai seguenti elaborati depositati in data _____._____.2016, prot. PG/2016/_____:

ELABORATI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Ident. Elab.	Titolo	Scala	Rif. Settore
--------------	--------	-------	--------------

RELAZIONI

R.1	Relazione illustrativa	-	URB
R.2	Relazione tecnica generale – Analisi delle strutture esistenti	-	-
R.3	Relazione Paesaggistico – agronomica	-	AGR
R.4	Relazione archeologica	-	ARC
R.5	Relazione geologico-geotecnica	-	GEO
R.5-A	Allegato A - Tavola unica	-	GEO
R.5-B	Allegato B - Indagini geognostiche in sito (suballegato B1) Determinazioni e prove di laboratorio geotecnico (suballegato B2)	-	GEO
R.6	Relazione di impatto acustico	-	TRAS
R.7	Relazione sulla mobilità e i trasporti	-	TRAS
R.7.1	Relazione sulla mobilità e i trasporti - Integrazione	-	TRAS
R.8	Relazione sistemi idrici e reti di servizio	-	IMP
NTA	Norme tecniche di attuazione e allegati	-	URB
RA	Rapporto Ambientale (valutazione ambientale strategica)	-	TRAS
SNT	Sintesi non tecnica (valutazione ambientale strategica)		

DOCUMENTI TECNICO-AMMINISTRATIVI

DTA.1	Schema di Convenzione	-	
DTA.2	Cronoprogramma e Programma di spesa	-	
DTA.3	Atto di proprietà e documentazione catastale	-	
DTA.4	Atti di adesione e delega – Precisazioni catastali	-	

ELABORATI DI ANALISI

EA.1	Inquadramento territoriale - Stralcio della Variante al Prg vigente	1:8.000	URB
EA.2	Stralcio della Variante al Prg con indicazione dei vincoli esistenti	1:2.000	URB
EA.3	Inquadramento territoriale – sistema insediativo, mappa delle criticità/opportunità	-	URB
EA.4	Mappa catastale - perimetro della proprietà	1:1.000	URB
EA.5 a	Rilievo planimetrico	1:500	URB
EA.5 b	Rilievo planimetrico	1:500	URB
EA.6	Rilievo altimetrico – Profili	1:500	URB
EA.7	Documentazione fotografica dei luoghi e delle preesistenze	-	URB
EA.8	Fase di rilievo – Suddivisione aree di studio	1:1.000	AGR
EA.9	Rilievo - Censimento della vegetazione	1:1.000	AGR
EA.10	Rilievo - Tessuto ecologico e Aree di pregio	1:1.000	AGR
EA.11	Schede di classificazione delle essenze botaniche	-	AGR
EA.12	Sistema delle infrastrutture di trasporto e rete stradale dell'area	1:10.000	TRAS

ELABORATI DEL PROGETTO URBANISTICO

EP.1	Masterplan planovolumetrico	1:1.000	URB
EP.2	Planimetria d'insieme dei piani terra	1:1000	URB
EP.3	Profili altimetrici di progetto	1:500	URB
EP.4	Identificazione del sub ambito n. 43.1	1:1.000	URB
EP.5	Indicazione aree funzionali	1:1.000	URB
EP.6	Planimetria dell'area d'intervento con indicazione delle aree di cessione	1:1.000	URB
EP.7	Planimetria con individuazione delle superfici fondiarie	1:1.000	URB
EP.8	Planimetria con indicazione dei tipi edilizi e delle aree di sedime	1:1.000	URB
EP.9	Unità minime d'intervento	1:1.000	URB
EP.10	Sovrapposizione tra preesistenze e nuove opere	1:1.000	URB
EP.11	Planimetria d'insieme dei parcheggi	1:1000	URB

ELABORATI DEL PROGETTO ARCHITETTONICO - SCHEMI TIPOLOGICI DELL' EDILIZIA PRIVATA

EP.12	Residenze: schemi tipologici e distributivi	1:500	ARCH
EP.13	Terziario: schemi tipologici e distributivi	1:500	ARCH
EP.14	Commercio: schemi tipologici e distributivi	1:500	ARCH
EP.15	Produzione beni: schemi tipologici e distributivi	1:500	ARCH
EP.Q	Quaderno illustrativo con viste tridimensionali		

ELABORATI PAESAGGISTICI - SISTEMA DEL VERDE

EP.16	Planimetria d'insieme – Matrici funzionali	varie	AGR
EP.17	Planimetria d'insieme – Distribuzione della vegetazione di progetto	1:1.000	AGR
EP.18	Abaco delle piante di progetto	-	AGR

ELABORATI IMPIANTISTICI - SISTEMI IDRICI E RETI DI SERVIZIO

EP.19	Sistema per il riuso delle risorse idriche e la protezione idraulica del territorio	1:2000	IDR
EP.20	Sistema di distribuzione idropotabile e allaccio alla rete cittadina	1:5000 1:2000	IDR
EP.21	Rete idrica servizi – Antincendio, irrigazione e fontane pubbliche	1:2000	IDR
EP.22	Rete di drenaggio – Fognatura bianca	1:2000	IDR
EP.23	Rete di drenaggio – Fognatura nera	1:2000	IDR
EP.24	Rete di energia elettrica MT	1:2000	IMP
EP.25	Rete di telecomunicazioni	1:2000	IMP
EP.26	Rete di distribuzione Gas	1:2000	IMP
EP.27	Censimento delle interferenze	1:2000	IMP
EP.28	Particolari costruttivi	1:100	IMP

ELABORATI VIABILISTICI - SISTEMA DELLA MOBILITA'

EP.29	Rete stradale di progetto generale	1:10.000	TRAS
EP.30.a	Rete stradale di progetto - Planimetria	1:1000	TRAS

EP.30.b	Rete stradale di progetto – Sezioni tipo.	varie	TRAS
EP.31	Accessibilità alle reti del trasporto pubblico	1:5000	TRAS

PROGETTI PRELIMINARI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

1. PROGETTO PRELIMINARE DELLA VIABILITÀ E DELLE OPERE IDRAULICHE

Ident. Elab.	Titolo	Scala	Rif. Settore
--------------	--------	-------	--------------

RELAZIONI

R01	Relazione tecnico - illustrativa: Viabilità	-	TRAS
R02	Relazione tecnico - illustrativa: Opere idrauliche e reti di servizio	-	IMP
R03	Relazione geologica	-	GEO
R04	Relazione sulla gestione delle materie	-	GEO
R05	Relazione sulle interferenze	-	TRAS
R06	Relazione archeologica	-	ARC

ELABORATI AMMINISTRATIVI

A01	Stima sommaria dei costi	-	-
A02	Prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza	-	-
A03	Quadro economico	-	-
A04	Disciplinare descrittivo e prestazionale	-	-

ELABORATI GRAFICI

T01	Inquadramento urbanistico	varie	TRAS
T02	Corografia generale di inquadramento	1/50000	TRAS
T03	Corografia sistemi di trasporti e rete stradale	1/10000	TRAS

Geologia

G01	Planimetria con ubicazione delle indagini geognostiche	1/1000	GEO
G02	Carte geolitologiche con ubicazione delle indagini geognostiche	1/2000	GEO
G03	Carta della zonazione geologico - geotecnica	1/1000	GEO
G04	Carta geomorfologica / Carta di sovrapposizione della carta dei vincoli geomorfologico / Carta di sovrapposizione della carta del rischio frane	1/2000	GEO
G05	Modelli geologico - geotecnici esemplificativi	varie	GEO
G06	Carte idrogeologiche con ubicazione delle indagini geognostiche	1/2000	GEO
G07	Carta della zonazione in prospettiva sismica	1/2000	GEO
G08	Sezioni geolitologiche	1/1000	GEO
G09	Sezioni idrogeologiche	1/1000	GEO
G10	Sezioni geosismiche	1/1000	GEO
G11	Documentazione fotografica	-	GEO

Viabilità

V01a	Rilievo planimetrico	1/500	TRAS
V01b	Rilievo planimetrico	1/500	TRAS

V02	Planimetria di progetto	1/1000	TRAS
V03	Sezioni tipo	1/100	TRAS
V04a	Sezioni trasversali asse 1 e asse 2 (1 di 2)	1/200	TRAS
V04b	Sezioni trasversali asse 3, asse 4, asse 5 e asse 6 (2 di 2)	1/200	TRAS
V05	Profili longitudinali	1/1000- 1/100	TRAS
V06	Planimetria della segnaletica	1/1000	TRAS

Opere idrauliche e reti di servizio

I01	Planimetria del sistema di distribuzione idropotabile e allaccio alla rete cittadina	1/5000- 1/2000	IMP
I02	Profili longitudinali del sistema di distribuzione idropotabile e allaccio alla rete cittadina	1/2000- 1/200	IMP
I03	Planimetria della rete idrica servizi, antincendio, irrigazione e fontane pubbliche	1/2000	IMP
I04	Profili longitudinali della rete idrica servizi, antincendio, irrigazione e fontane pubbliche	1/2000- 1/200	IMP
I05	Planimetria della rete di drenaggio fognatura bianca	1/2000	IMP
I06	Profili longitudinali della rete di drenaggio fognatura bianca	1/2000- 1/200	IMP
I07	Planimetria della rete di drenaggio fognatura nera	1/2000	IMP
I08	Profili longitudinali della rete di drenaggio fognatura nera	1/2000- 1/200	IMP
I09	Planimetria del sistema per il riuso delle risorse idriche / Protezione idraulica del territorio	1/2000	IMP
I10	Planimetria della rete di energia elettrica MT	1/2000	IMP
I11	Planimetria della rete di telecomunicazioni	1/2000	IMP
I12	Planimetria dell'impianto distribuzione Gas	1/2000	IMP
I13	Particolari costruttivi	Varie	IMP
I14	Planimetria delle interferenze	1/2000	IMP
I15	Planimetria pubblica illuminazione e sezioni tipo	1/1000 1/100	IMP

2. PROGETTO PRELIMINARE DEI PARCHEGGI PUBBLICI

Ident. Elab.	Titolo	Scala	Rif. Settore
--------------	--------	-------	--------------

RELAZIONI

RPP	Relazione tecnico-illustrativa - Prime Indicazioni per la stesura dei Piani di Sicurezza	-	PP
-----	--	---	----

DOCUMENTI TECNICO-AMMINISTRATIVI

DPP.1	Quadro economico preliminare	-	PP
DPP.2	Capitolato speciale prestazionale	-	PP

ELABORATI GRAFICI

APP	Inquadramento territoriale – Rilievo plano-altimetrico	-	PP
EPP.1	Planimetria e sezioni di progetto (parcheggio 1 e 3)	-	PP
EPP.2	Planimetria e sezioni di progetto (parcheggio 2 e 4)	-	
EPP.3	Planimetria e sezioni di progetto (parcheggio 5 e 6)	-	

3. PROGETTO PRELIMINARE DEL PARCO PUBBLICO - SCHEMI PROGETTUALI E DEGLI SPAZI E DELLE ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO

Ident. Elab.	Titolo	Scala	Rif. Settore
--------------	--------	-------	--------------

RELAZIONI

RPO	Relazione tecnico-illustrativa - Prime Indicazioni per la stesura dei Piani di Sicurezza	-	PO
-----	--	---	----

DOCUMENTI TECNICO-AMMINISTRATIVI

DPO.1	Quadro economico preliminare	-	PO
DPO.2	Capitolato speciale prestazionale	-	PO

ELABORATI GRAFICI

APO.1	Inquadramento territoriale - Rilievo plano-altimetrico	1:500	PO
APO.2	Rilievo - Censimento della vegetazione	1:1000	PO
APO.3	Rilievo del tessuto ecologico e indicazione delle aree di pregio	1:1000	PO
EPO.1	Parco privato ad uso pubblico. Planimetria e sezioni di progetto - "Costone"	1:500 1:200	PO
EPO.2	Parco pubblico. Planimetria e sezioni di progetto - "Collina"	1:500 1:200	PO
EPO.3	Parco pubblico e parco privato ad uso pubblico. Planimetria e sezioni di progetto - "Laghetti"	1:500 1:200	PO
EPO.4	Parco pubblico e parco privato ad uso pubblico. Planimetria con distribuzione della vegetazione di progetto	1:1000	PO
EPO.Q	Quaderno degli schemi preliminari e dettagli tipologici dello spazio pubblico e ad uso pubblico	varie	PO

4. PROGETTO PRELIMINARE DELL' ATTREZZATURA SCOLASTICA

	Titolo	Scala	Rif. Settore
--	--------	-------	--------------

RELAZIONI

RS	Relazione tecnico-illustrativa - Prime Indicazioni per la stesura dei Piani di Sicurezza	-	S
----	--	---	---

DOCUMENTI TECNICO-AMMINISTRATIVI

DS.1	Quadro economico	-	S
------	------------------	---	---

ELABORATI GRAFICI

AS	Inquadramento territoriale – Rilievo plano-altimetrico	1:500	S
EPS.1	Pianta delle coperture	1:200	S
EPS.2	Pianta dei piani terra	1:200	S
EPS.3	Pianta primo livello	1:200	S
EPS.4	Sezioni	1:200	S
EPS.5	Prospetti	1:200	S
EPS.6	Quaderno illustrativo con viste tridimensionali	-	S

ARTICOLO 2 – Oggetto della Convenzione

2.1 – La presente Convenzione, ha per oggetto i diritti e gli obblighi inerenti l'attuazione del P.U.A., come meglio specificato agli articoli che seguono, così sinteticamente elencati:

- la trasformazione di quota parte dell'ambito n. 43 della Variante, così come individuata negli elaborati grafici EA4 e EP4 e nell'**allegato n. 1** della presente convenzione;
- la realizzazione e la cessione da parte del proponente, in favore del Comune di Napoli, di immobili da destinare ad edilizia residenziale sociale, come meglio disciplinato al successivo art. 28;
- la realizzazione da parte del proponente di alloggi di edilizia convenzionata da cedere a terzi, come meglio disciplinato al successivo art. 29;
- la progettazione, realizzazione e manutenzione, come disciplinato al seguente art. 27, di un parco pubblico;
- la progettazione, realizzazione, manutenzione e gestione di un parco privato ad uso pubblico;
- la progettazione e realizzazione di strade private ad uso pubblico;
- la progettazione definitiva, ai sensi del decreto legislativo 18 aprile 2016, n.50, della strada parco di collegamento dell'area del Pua con via De Roberto e via Imparato, da prevedere sull'area di sedime della dismessa sede dei binari di RFI (**allegato n. 5**);
- la realizzazione del tratto di viabilità compresa tra la via Botteghelle e via Galeone (**allegato n. 5**);
- la progettazione definitiva ed esecutiva e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria con oneri completamente a carico del Proponente, fatto salvo il diritto allo scomputo, a mezzo di procedura ad evidenza pubblica dallo stesso istruita nella qualità di stazione appaltante, secondo le diverse destinazioni meglio specificate negli articoli che seguono;
- la progettazione definitiva ed esecutiva e la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria con oneri completamente a carico del proponente, fatto salvo il diritto allo scomputo, a mezzo procedura ad evidenza pubblica dallo stesso istruita nella qualità di Stazione appaltante, secondo le diverse destinazioni meglio specificate negli articoli che seguono;
- la progettazione definitiva ed esecutiva e la realizzazione dell'intervento di adeguamento del prolungamento di Via Vialone (tratto orientale);
- la cessione al Comune delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- la costituzione sul parco privato e sulle strade private, come meglio specificato negli altri articoli della presente Convenzione e negli elaborati grafici e descrittivi allegati, di una servitù di uso pubblico perpetuo a favore del Comune di Napoli;
- la messa in sicurezza dei versanti nelle aree ricadenti nella media e alta instabilità di cui alla tav. 12 della variante al Prg e nelle aree a rischio frana del PSAI vigente;
- la monetizzazione a carico del Proponente del fabbisogno residuo di aree e di opere relative alle attrezzature da standard;
- la realizzazione di un insediamento residenziale, parcheggi, aree a verde attrezzato e viabilità interna;
- la realizzazione di un insediamento produttivo commerciale fino alla superficie massima di vendita prevista dalla Lr.c n. 1/2014 per la tipologia G2CI - fatta salva la determinazione degli standard operata -, parcheggi, aree a verde attrezzato e viabilità interna;
- la realizzazione di un insediamento produttivo direzionale, parcheggi, aree a verde attrezzato e viabilità interna;
- la realizzazione di un insediamento per la produzione di beni, parcheggi, aree a verde attrezzato e viabilità interna;

2. 1. Come meglio precisato nelle Norme Tecniche di Attuazione, l'attività edilizia per funzioni residenziali, è condizionata dalle finalità introdotte dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia), modificato dal decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311 e gli indirizzi di cui alla DGR n. 659 del 2007. Inoltre, in attuazione delle disposizioni dei commi 4 lett. A dell'art. 4, 5 dell'art. 5, 8 dell'art. 7 e 4 dell'art. 12 della Legge regionale n.19/2009 sul Piano Casa, come modificata dalla L.R. 1/2011, le attività edilizie dovranno essere svolte nel rispetto delle "Linee guida per la valutazione energetico ambientale degli edifici [...]. Protocollo Itaca Campania Sintetico", approvate

con Delibera di Giunta Regionale n. 145 del 12.04.2011.

ARTICOLO 3 – Unità minime di intervento

Il PUA individua n. 12 unità minime di intervento (come perimetrare nell'elaborato grafico EP9), di cui 7 unità d'intervento privato e 5 unità d'intervento pubblico ed, in particolare:

- unità denominata **UMIO**, corrispondente all'anello viabilistico di nuovo impianto, alle connessioni con il sistema insediativo preesistente e all'adeguamento della viabilità comunale di bordo. Presenta una superficie complessiva di 30.686 mq.
- unità denominata **UMI 1**, destinata alla residenza, per una superficie di 9.161,00 mq, superficie lorda di pavimento massima realizzabile: mq. 12.000 (Slp1);
- unità denominata **UMI 2**, destinata alla residenza, per una superficie di 16.479,00 mq, superficie lorda di pavimento massima realizzabile: mq. 21.950 (Slp2);
- unità denominata **UMI 3**, destinata all'insediamento commerciale, per una superficie di 54.532,00 mq, superficie lorda di pavimento massima realizzabile: mq. 32.000 (Slp3);
- unità denominata **UMI 4**, destinata all'insediamento direzionale, per una superficie di 23.843,00 mq, superficie lorda di pavimento massima realizzabile: 10.500 mq (Slp4);
- unità denominata **UMI 5**, destinata alla produzione di beni, per una superficie di 11.490,00 mq, superficie lorda di pavimento massima realizzabile: mq. 10.400 (Slp5);
- unità denominata **UMI 6**, destinata alla residenza, per una superficie di 15.030,00 mq, superficie lorda di pavimento massima realizzabile: mq. 17.400 (Slp6);
- unità denominata **UMI 7**, "parco privato ad uso pubblico" con spazi a verde, eventi all'aperto ed attività sportive, su un lotto di 18.400 mq ed una superficie coperta di 400 mq;
- unità denominata **UMI 8**, parco pubblico, per una superficie di 45.084 mq;
- unità denominata **UMI 9**, parcheggio pubblico a raso, per una superficie di 3.620 mq, e Parco pubblico verde, per una superficie di 3.620 mq.;
- unità denominata **UMI 10**, parcheggio pubblico a raso, per una superficie di 7.804 mq, articolata in numero cinque aree di parcheggio;
- unità denominata **UMI 11**, attrezzatura scolastica, per una superficie di 8.044 mq.

CAPO I – DIRITTI DEL PROPONENTE

ARTICOLO 4 – Diritti di Edificazione – Nuova Edificazione

4.1 – Il PUA prevede la realizzazione di una superficie lorda di pavimento pari a mq. 104.250,00, derivante dall'applicazione alla superficie fondiaria di mq. 148.935,00 dell'indice medio di 0,7 mq/mq, così come definito nell'articolo 169 delle Norme di Attuazione del PRG, suddivisa nelle seguenti entità:

- residenza; la superficie lorda di pavimento è di mq. 51.350,00;
- struttura commerciale con superficie lorda di pavimento di mq. 32.000,00;
- produttivo direzionale; la superficie lorda di pavimento è di mq. 10.500;
- produzione di beni; la superficie lorda di pavimento è di mq. 10.400.

ARTICOLO 5 – Contributo di Costruzione ex art. 16 e 19 DPR n. 380/2001

5.1 – Il Proponente si impegna a corrispondere al Comune di Napoli il contributo per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi, ovvero il costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione nella misura prevista dall'art. 16 e 19 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., fatto salvo il diritto allo scomputo di cui all'art.15 che segue.

a) Costo di Costruzione

I costi di costruzione saranno determinati dal Comune di Napoli all'atto della presentazione della richiesta del titolo abilitativo edilizio, sulla scorta di determinazioni del SUEP, relative ai costi di costruzione delle seguenti opere:

- residenze;
- centro commerciale

- *produttivo direzionale*
- *produzione di beni*

b) Oneri di Urbanizzazione

Il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione, salvo eventuali diverse valutazioni del Servizio Edilizia privata, è pari a € **3.045.254,82** calcolato provvisoriamente dal proponente, ai sensi della disposizione dirigenziale del Servizio Edilizia Privata e sportello unico per l'edilizia n. 48 del 28/01/04, come aggiornata con disposizione dirigenziale del SUEP n. 23 del 19/01/2015, in relazione alle opere private ricomprese nel Piano.

Il Proponente porterà a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti al Comune di Napoli per il rilascio dei Permessi di Costruire il valore delle sole opere di urbanizzazione, da realizzare a cura e spese del Proponente.

5.2 La realizzazione delle sole opere soggette a servitù di uso pubblico di cui al progetto è esente dalla corresponsione del contributo di costruzione ai sensi dell'art. 17, 3° comma lett. c) del T.U. n. 380/2001, trattandosi di "opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici".

5.3 Per gli immobili da destinare ad edilizia residenziale sociale l'eventuale contributo di costruzione di cui all'art. 16 del T.U. 380/2001 sarà commisurato ai sensi di legge in sede di rilascio del titolo abilitativo.

5.4 Per gli alloggi previsti all'art. 29 della presente convenzione, per i quali il proponente assume l'obbligo di cessione a prezzo convenzionato, si applica la previsione di cui agli artt. 17 – comma 1 e 18 del D.P.R. n. 380/2001.

5.5 L'inizio dei lavori nelle unità d'intervento private è subordinato alla presentazione dei progetti definitivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui agli artt. 10 e 12 della presente convenzione direttamente connesse e funzionali al relativo intervento.

CAPO II – OBBLIGHI DEL PROPONENTE IN RELAZIONE ALLA BONIFICA

Articolo 6 – Bonifica delle aree di proprietà del Proponente

6.1 – Il proponente si impegna, prima della redazione dei progetti definitivi delle opere, a sottoporre tutte le aree ricadenti nel PUA alle verifiche preliminari di cui all'art. 242, comma 2 del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152, così come modificato dal Decreto legislativo n.4 del 16 gennaio 2008, o successivi dispositivi di legge. Nel caso di superamento della concentrazione soglia di contaminazione anche per un solo parametro indagato, il proponente eseguirà il Piano di caratterizzazione di cui al comma 3 dell'art. 242 del richiamato Decreto n. 152/2006. Qualora, a seguito delle risultanze della caratterizzazione del sito 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 di Napoli, 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 dal suddetto art. 242.

6.2 – L'approvazione dei progetti definitivi dei lavori pubblici resta subordinata all'approvazione da parte dell'Autorità territoriale competente dell'eventuale piano di caratterizzazione delle aree da cedere all'Amministrazione e delle aree oggetto del permesso di costruire.

6.3 - Resta inteso che, qualora l'area sia oggetto di opere di bonifica, solo successivamente all'approvazione da parte degli organi competenti del progetto operativo degli interventi di bonifica o di messa in sicurezza, potranno essere iniziati i lavori sia pubblici che privati.

6.4 – Il Proponente dovrà riferire al Comune, con relazioni periodiche, lo svolgimento di tutte le operazioni di bonifica e fino all'avvenuto completamento delle stesse. Tale evento, qualora contenuto nelle tempistiche concordate con l'Amministrazione, darà luogo a una proroga per il tempo corrispondente alla sospensione dei lavori per effetto dei detti inquinamenti e alle attività di bonifica necessari.

6.5 – Il Proponente si impegna, altresì, ad adempiere agli obblighi assunti con la dichiarazione resa in data 08.07.2016, acquisita al protocollo dell'Ente in data 11.07.2016, PG/2016/579913, nel rispetto dei pareri

resi dall'Ufficio Controllo Ambientale (PG/2016/0420789 del 17/05/2016 e PG/2016/0469619 del 01/06/2015).

CAPO III - OBBLIGHI DEL PROPONENTE IN ORDINE ALLA SERVITU' DI USO PUBBLICO

ARTICOLO 7 - Servitù di uso pubblico

7.1 - Il Proponente si obbliga a costituire a favore del Comune di Napoli, ed il Comune di Napoli si obbliga ad accettare, servitù di uso pubblico perpetuo, ferma restando la proprietà degli immobili in capo al Proponente, sulle aree di seguito specificate e individuate nell' **allegato n. 2** alla presente convenzione, fermo restando quanto previsto al successivo art. 8:

a - "Parco privato ad uso pubblico", corrispondente all'unità denominata UMI7 la cui superficie è di 18.400 mq.

b - strade, marciapiedi e *filter-strip* (bande verdi), di uso pubblico, per una superficie di 16.098 mq, (ricomprese nell'ambito delle unità denominate UMI1, UMI2, UMI3.1, UMI4.1, UMI5 e MI6;

c - Parte dell'insediamento direzionale compreso nella UMI 4.2 comprendente la "piazza di ingresso" e il "parco dei laghetti", la cui superficie complessiva è di **16.093 mq**: sono esclusi da detta servitù di uso pubblico gli edifici insistenti nell' UMI 4.2, in uno alle relative aree di pertinenza, come specificato nella tav. EP.6, per un'area pari a complessivi 4.465 mq, di cui 1.674 mq di area di sedime. Pertanto la superficie delle aree private ad uso pubblico è pari a 11.628 mq;

7.2 - Il Proponente si impegna alla progettazione, realizzazione, manutenzione e gestione, a proprie cura e spese, di tutte le opere e attrezzature insistenti sulle porzioni su cui graveranno le dette servitù di uso pubblico.

7.3 - La superficie complessiva di 46.126 mq delle aree e delle opere da gravare a vincolo di uso pubblico ha valore indicativo, dovendosi fare rinvio, per la sua esatta definizione e riserva, alla stipulazione di un Atto di Identificazione Catastale delle aree e dei beni interessati dalla Convenzione, previa approvazione del Tipo di Frazionamento Catastale da parte della competente Agenzia del Territorio, atti tutti a cura e spese del Proponente. Il Proponente si impegna sin d'ora a non sollevare eccezioni o pretese alcune nei confronti del Comune di Napoli qualora, a seguito di rilievi o misurazioni, le aree predette dovessero risultare di superficie maggiore rispetto a quella indicata.

7.5 - Alla ultimazione dei lavori relativi all'intero intervento e all'emissione del certificato di collaudo provvisorio, nonché dell'avvenuto frazionamento, il Proponente notificherà, entro 60 giorni, al Comune di Napoli la data di inizio di godimento della servitù.

7.6 - La mancata realizzazione e comunicazione nei termini predetti consentirà l'incameramento della fideiussione di cui all'art. 30 che segue e, previa diffida, la conseguente applicazione delle sanzioni per violazione delle norme edilizie in quanto opera non conforme al Prg.

7.7 - Le servitù di uso pubblico costituite con la presente convenzione determinano, a carico del Proponente, i seguenti obblighi:

per le aree a parco privato di uso pubblico (punti "a" e "c", comma 7.1):

1 - Obbligo per il Proponente, a titolo gratuito, di aprire il Parco al pubblico secondo gli orari previsti dal "Regolamento per la fruizione dei parchi urbani" in vigore presso il Comune di Napoli;

2 - Obbligo per il Proponente, a titolo gratuito, di riservare la utilizzazione del Parco - da concordare con il Comune - durante gli orari di cui al punto 1, per eventi a beneficio di associazioni, enti o gruppi portatori di interessi legati ai temi dell'ambiente, del paesaggio e dell'agricoltura e della coesione sociale.

3 - Obbligo per il Proponente, nel caso di eventi organizzati dal Comune al di fuori della fascia oraria indicata al punto 1, di praticare tariffe agevolate da concordare con l'Amministrazione;

per strade, marciapiedi e filter-strip di uso pubblico (punto "b" comma 7.1):

- Obbligo per il Proponente, a titolo gratuito, di consentire il libero accesso degli spazi secondo le modalità riportate nel successivo comma 7.8.

7.8 - Le aree private da convenzionare all'uso pubblico sono distinte in due livelli, secondo la classificazione riportata sulla tavola EP6 e precisate nell' **allegato n. 2** della convenzione.

- **Livello 1:** aree private ad uso pubblico con accesso libero senza limitazioni di orario;
- **Livello 2:** aree private ad uso pubblico con accesso libero con limitazioni di orario così precisate:
 - a) aree a parco privato ad uso pubblico: gli orari di uso pubblico sono quelli previsti e comunicati ai sensi del precedente comma 7.7. n. 1 (livello 2.a).
 - b) sede stradale inclusa nelle UMI 3.1 e UMI 5: l'uso pubblico sarà consentito per almeno 12 ore giornaliere a partire dalle ore 9.00 fino alle ore 21.00 con possibili variazioni ed eccezioni da concordare preventivamente con l'Amministrazione Comunale (livello 2.b).

7.9 - Il Proponente dovrà garantire al Comune di Napoli l'accesso a tutte le aree di uso pubblico, anche ai fini della ispezione degli eventuali pozzetti relativi ai sottoservizi ivi presenti.

CAPO IV – OBBLIGHI DEL PROPONENTE IN RELAZIONE ALLA CESSIONE DELLE AREE

ARTICOLO 8 – Identificazione e modalità di cessione delle aree

8.1 – Fatto salvo quanto previsto al successivo art. 10 comma 5, alla stipula della presente Convenzione il Proponente si obbliga a cedere in proprietà al Comune di Napoli aree per mq 68.172 per la realizzazione delle attrezzature da standard e per mq 21.518 per la realizzazione delle opere di viabilità, per complessivi **mq 89.690** come di seguito specificato:

tab. a)

<u>aree da cedere</u>	Superficie (mq)
<i>attrezzature da Standard</i>	
attrezzatura per l'istruzione	8.044,00
Parcheggi pubblici	11.424,00
Verde pubblico	48.704,00
totale	68.172,00
<i>urbanizzazioni primarie</i>	
nuovo anello viario di distribuzione	15.112,00
nuovo tratto viario di collegamento con via Puglie	1.548,00
ampliamento di via Botteghelle	1.586,00
riconfigurazione di via Vialone	3.272,00
totale	21.518,00
tot. complessivo	89.690,00

8.2 – Le aree oggetto di cessione sono identificate al Catasto Terreni di Napoli come di seguito indicato:

- particella n. _____ - quota-parte della ex particella n. 155 - foglio n. 2, destinata a verde pubblico per una superficie catastale totale pari a mq 45.084;
- particella n. _____ - quota-parte della ex particella n. 155 - foglio n. 2, destinata a verde pubblico per una superficie catastale totale pari a mq 3.620;
- particella n. _____ - quota-parte della ex particella n. 155 - foglio n. 2, destinata a attrezzatura scolastica per una superficie catastale totale pari a mq 8.044;
- particella n. _____ - quota-parte della ex particella n. 155 - foglio n. 2, destinata a parcheggio pubblico per una superficie catastale totale pari a mq 575;
- particella n. _____ - quota-parte della ex particella n. 155 - foglio n. 2, destinata a parcheggio pubblico per una superficie catastale totale pari a mq 1.039;
- particella n. _____ - quota-parte della ex particella n. 155 - foglio n. 2, destinata a parcheggio pubblico per una superficie catastale totale pari a mq 2.590;

- particella n. _____ - quota-parte della ex particella n. 155 - foglio n. 2, destinata a parcheggio pubblico per una superficie catastale totale pari a mq 2.588;
- particella n. _____ - quota-parte della ex particella n. 155 - foglio n. 2, destinata a parcheggio pubblico per una superficie catastale totale pari a mq 1.012;
- particella n. _____ - quota-parte della ex particella n. 155 - foglio n. 2, destinata a parcheggio pubblico per una superficie catastale totale pari a mq 3.620;
- particella n. _____ - quota-parte della ex particella n. 155 - foglio n. 2, destinata a viabilità pubblica per una superficie catastale totale pari a mq 1.548;
- particella n. _____ - quota-parte della ex particella n. 155 - foglio n. 2, destinata a viabilità pubblica per una superficie catastale totale pari a mq 15.112;
- particella n. _____ - quota-parte della ex particella n. 155 - foglio n. 2, destinata a viabilità pubblica per una superficie catastale totale pari a mq 1.586;
- particella n. _____ - quota-parte della ex particella n. 155 - foglio n. 2, destinata a viabilità pubblica per una superficie catastale totale pari a mq 3.272.

Le aree da cedere sono interamente destinate alla esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e indicate sulla tavola **EP.6** "planimetria dell'area di intervento con indicazione delle aree di cessione", e nell' **allegato n. 3** alla presente convenzione.

8.3 - La superficie di dette aree da cedere, complessivamente pari a mq. 89.690, è indicativa ed approssimativa; pertanto, il Proponente si impegna sin d'ora a non sollevare eccezioni o pretese alcune nei confronti del Comune di Napoli qualora, a seguito di rilievi o misurazioni, le aree predette dovessero risultare di superficie maggiore rispetto a quella indicata. La superficie delle aree da cedere in ogni caso non può essere inferiore a mq 89.690. Ovvero, qualora a seguito di rilievi e/o misurazioni, le aree di cui si tratta dovessero risultare di superficie inferiore rispetto a quella prevista e tale differenza dovesse comportare maggiori aree da monetizzare, il Proponente si obbliga a corrispondere al Comune, con le modalità indicate all'art. 14 che segue, all'atto dell'emissione del certificato di collaudo provvisorio, la differenza tra l'importo corrispondente alla monetizzazione dell'ulteriore fabbisogno di aree e di opere calcolato sull'effettiva superficie di aree oggetto di cessione al Comune e l'importo della monetizzazione calcolato ai sensi dell'art.14 su richiamato.

8.4 - Le aree oggetto di cessione di cui al presente articolo saranno cedute libere da affittanze, iscrizioni ipotecarie, trascrizioni, usufrutti e usi, 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.

8.5 - Alla sottoscrizione della presente Convenzione, il Proponente presenta la Relazione Notarile sullo stato della proprietà, delle trascrizioni e delle annotazioni riguardanti le aree stesse e sulla libertà da diritti e titoli di garanzia a terzi. Il proponente assume altresì l'obbligo di far tenere al Comune il duplo della nota di trascrizione e la prova della avvenuta volturazione catastale previo frazionamento catastale, tramite il proprio notaio di fiducia.

8.6 – Tutte le aree destinate a opere di urbanizzazione primaria e secondaria, come individuate nell'**allegato n. 3**, ultimate le operazioni di trascrizione e volturazioni catastale sono consegnate, previa sottoscrizione di apposito verbale, al Proponente per l'esecuzione delle opere assunte a suo carico e per le esigenze tutte connesse ai cantieri; a tal fine il proponente richiederà al Comune la consegna di dette aree, allegando a tale richiesta il piano di cantierizzazione con la definizione temporale delle fasi di lavorazione.

Per il periodo durante il quale le aree saranno in consegna al Proponente, tutti gli oneri di qualsiasi natura e tutte le responsabilità, anche di custodia e manutenzione, cadranno in via esclusiva in capo al Proponente.

In tutto il periodo in cui il Proponente detiene la custodia delle aree di cui al presente articolo, dovrà sempre essere garantito l'accesso da parte dei rappresentanti del Comune o suoi delegati.

Dette aree saranno riconsegnate al Comune complete delle opere di urbanizzazione previste all'emissione del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione o del certificato di regolare esecuzione delle stesse, previo verbale da redigersi con i rappresentanti del Comune e del Proponente.

8.7 - Con l'approvazione del certificato provvisorio di collaudo e la consegna delle opere al Comune cessa per il Proponente qualsiasi obbligo di custodia, fermo restando quanto previsto all'art. 27 della presente Convenzione.

8.8 - La stima provvisoria del costo di esproprio delle aree da cedere al Comune, sulla base del valore unitario di **€/mq 215.33**, con le precisazioni di cui al successivo art. 14, e per una superficie complessiva di mq 89.690, è pari a: $\text{€/mq } 215.33 \times 89.690 \text{ mq} = \text{€ } 19.312.947,70$.

ARTICOLO 9 – Area di proprietà comunale

9.1 – Le aree di proprietà comunale pari a mq 9.168, relative alla tratta di via Botteghelle e via Vialone, come individuate nell' **allegato n.4**, sulle quali sono previsti gli interventi di riqualificazione delle strade, saranno concesse in uso al Proponente per l'esecuzione delle opere assunte a suo carico e per le esigenze tutte connesse ai cantieri, per il tempo necessario all'esecuzione delle opere indicate nella presente convenzione e restituite al Comune all'emissione del certificato di collaudo provvisorio.

A tal fine il proponente richiederà al Comune la consegna di dette aree, che saranno oggetto di apposito verbale, allegando a tale richiesta il piano di cantierizzazione con la definizione temporale delle fasi di lavorazione.

La realizzazione di dette opere dovrà essere concordata con i Servizi competenti del Comune anche al fine di garantire il regolare traffico nella zona.

9.2 - In tutto il periodo in cui il Proponente detiene la custodia delle aree di cui al presente articolo, dovrà sempre essere garantito l'accesso da parte dei rappresentanti del Comune o suoi delegati. In ogni caso per la sede viaria di via Botteghelle dovrà essere garantita la percorrenza delle stesse durante le attività di cantiere.

9.3 - Per il periodo durante il quale le aree saranno in consegna al Proponente, tutti gli oneri di qualsiasi natura e tutte le responsabilità, anche di custodia e manutenzione, cadranno in via esclusiva in capo al Proponente.

CAPO IV OBBLIGHI DEL PROPONENTE IN RELAZIONE ALLA PROGETTAZIONE

ARTICOLO 10 - Progettazione delle Opere di Urbanizzazione.

10.1 – Fatto salvo quanto previsto al successivo art. 10 comma 5 nel termine di 6 mesi a partire dalla data di sottoscrizione della presente Convenzione, il Proponente si obbliga a trasmettere al Comune di Napoli, a mezzo del responsabile unico del procedimento (RUP) come definito all'art. 19 che segue, i progetti definitivi delle urbanizzazioni primarie e secondarie, sia pubbliche che ad uso pubblico, per ciascuno degli interventi elencati nel successivo art. 12.

10.2. Tale progettazione dovrà:

- essere sviluppata da liberi professionisti abilitati all'esercizio della professione di ingegnere o architetto;
- essere sviluppata in conformità a tutte le leggi dello stato, nonché alle leggi della regione Campania, dei regolamenti del Comune di Napoli, nonché in conformità con ogni specifico regolamento o norma tecnica alla data della progettazione vigente, ed in particolare, ma non ad esaurimento, alla vigente legislazione sui lavori pubblici ed ai vigenti regolamenti per la progettazione di opere pubbliche.

I Progetti definitivi, oltre a contenere la documentazione di cui all'art. 28 D.P.R. n. 207/2010, a tutt'oggi applicabile in virtù della previsione di cui all'art. 216 – comma 4 del D.Lgs. n. 50/2016, saranno:

- completi della individuazione catastale delle porzioni di terreno che dovranno essere oggetto di cessione in favore del Comune di Napoli in attuazione della presente Convenzione;
- completi della individuazione catastale delle porzioni di terreno che dovranno essere oggetto di servitù di uso pubblico perpetuo in favore del Comune di Napoli in attuazione della presente Convenzione;
- corredati dal relativo Computo Metrico Estimativo calcolato applicando:
 - i prezzi dell'Elenco Prezzi della Regione Campania vigente alla data di presentazione del Progetto Definitivo per le voci nello stesso previste;
 - nuovi Prezzi determinati con la procedura previste dal codice degli appalti determinati assumendo i costi della mano d'opera e dei materiali previsti dal Bollettino per la Regione Campania edito dal Provveditorato alle Opere Pubbliche della Campania.

Rimangono in capo al Proponente quale Stazione appaltante le verifiche dei progetti e le validazioni dei progetti posti a base di gara ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs. n. 50/2016.

I verbali di verifica dei progetti e gli elaborati geo-referenziati costituenti le progettazioni devono essere forniti al Comune di Napoli sia su supporto cartaceo che su supporto informatico in un formato commerciale diffuso e liberamente scambiabile e convertibile.

I progetti di cui al comma 10.1 saranno approvati dalla Giunta Comunale.

10.3 – Ove il Proponente, in ragione di particolari condizioni, ritenesse opportuno introdurre variazioni del termine di cui al comma 10.1, previa idonea motivazione, dovrà comunicare tali variazioni al Comune di Napoli che provvederà alla valutazione e all'eventuale autorizzazione delle variazioni proposte.

10.4 – Il Comune di Napoli si riserva la facoltà di indirizzare il Progetto Definitivo delle sopra richiamate opere 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 di Napoli stesso, avendo a riferimento indicativo i dati economici di cui alla presente convenzione.

10.5 - Le parti danno atto, anche in riferimento alla cessione delle aree di cui all'art. 8, che è facoltà del Proponente procedere alla redazione dei suddetti progetti per stralci funzionali, nel rispetto degli indirizzi fissati con la delibera di G.C. n. 699 del 30.10.2015.

CAPO V OBBLIGHI DEL PROPONENTE IN RELAZIONE ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

ARTICOLO 11 - Esecuzione diretta delle opere di Urbanizzazione primaria.

11.1 – Ai sensi degli artt. 1 – comma 2 lett. e), 35 e 36 del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii. e fatta salva, ricorrendone i presupposti, l'applicazione dell'art. 16 – comma 2 bis del D.P.R. n. 380/2001, è consentito ai soggetti privati, titolari del permesso di costruire, che assumono in via diretta l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del contributo previsto per il rilascio del permesso di costruire, di affidare l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a mezzo di procedura di gara ad evidenza pubblica, fermi restando comunque i poteri dell'Amministrazione medesima in ordine alla sorveglianza e controllo nella realizzazione delle opere.

Il soggetto esecutore delle opere di urbanizzazione primaria dovrà comunque possedere e comprovare i requisiti di ordine generale previsti dall'art. 80 del D.lgs 50/2016 e s.m.i..

Il Proponente a tal fine si impegna a trasmettere al Comune di Napoli apposita dichiarazione attestante il possesso di suddetti requisiti da parte del soggetto esecutore delle opere di urbanizzazione primaria, nonché l'ulteriore documentazione che il Comune riterrà necessaria.

11.2 - Per le opere di urbanizzazione primaria sotto soglia permane l'obbligo a carico del proponente di acquisire il CIG ai soli fini dell'utilizzo per la tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla legge n. 136 del 2010. (Deliberazione n. 46 del 3 maggio 2012 dell'Autorità per la Vigilanza sui contratti pubblici).

ARTICOLO 12 – Opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il proponente si obbliga a realizzare, le seguenti opere di urbanizzazione primaria in cessione o su aree pubbliche:

- Nuovo tratto viario di collegamento con via Nazionale delle Puglie. Superficie = 1.548 mq; aree di proprietà Fingestim in cessione al Comune.
- Nuovo anello viario di distribuzione. Superficie = 15.112 mq; aree di proprietà Fingestim in cessione al Comune.
- Riqualficazione di via Botteghelle. Superficie = 7.236 mq, di cui 1.586 mq di proprietà Fingestim in cessione al Comune (ampliamento) e 5.650 mq di aree pubbliche da riqualficare.
- Riqualficazione via Vialone – lato Ovest. Superficie = 4.822 mq, di cui 3.272 mq di proprietà Fingestim in cessione al Comune (ampliamento) e 1.550 mq di aree pubbliche da riqualficare.
- Riqualficazione via Vialone – lato Est. Superficie = 1.968 mq; aree pubbliche da riqualficare.

Il proponente si obbliga a realizzare, le seguenti opere di urbanizzazione secondaria in cessione:

- parco pubblico costituente opera di urbanizzazione a servizio dell'insediamento e del settore urbano di riferimento (standard urbanistico ai sensi del DM 1444/1968). Presenta un'estensione complessiva di 45.084 mq.
- area a verde attrezzato che costituisce area a standard ai sensi dell'art. 5 del DM 1444/1968 con superficie pari a 3.620 mq.
- parcheggi a raso costituenti area a standard ai sensi degli artt.3 e 5 del DM 1444/1968. Presentano un'estensione complessiva di **11.424 mq.**
- Attrezzatura scolastica. Si tratta di un istituto scolastico, dimensionato ai sensi del DM 1444/1968 e nel rispetto del dimensionamento di cui al Decreto Ministeriale 18 dicembre 1975 e s.m.i. Presenta un'estensione di 8.044 mq.

Il proponente si obbliga a realizzare, le seguenti opere di urbanizzazione ad uso pubblico:

- parco privato ad uso pubblico (presso il costone settentrionale, contiguo al parco pubblico). Presenta un'estensione di 18.400 mq;
- parco privato ad uso pubblico (presso i "laghetti", a sud del settore commerciale). Presenta un'estensione di 11.628 mq.
- viabilità privata di uso pubblico, "filter strip" e percorsi pedonali la cui estensione è di 16.098 mq.

Infine il proponente si obbliga a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria aggiuntive, esterne all'area oggetto di Pua:

- Rifacimento percorso pedonale di collegamento con la stazione Botteghelle + sistema di discenderie;
- Condotta di avvicinamento acquedotto idropotabile;
- Sistemazione idraulica del corpo ricettore e realizzazione del canale emissario.
- Tratto di viabilità compresa tra la via Botteghelle e via Galeone (**allegato n.5**).

ARTICOLO 13 - Determinazione del fabbisogno di attrezzature pubbliche di cui al DM 1444/68. Determinazione del costo parametrico delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

13.1 - Il fabbisogno di superfici da destinare ad attrezzature pubbliche da cedere al Comune ai sensi dell'art. 3 e dell'art. 5 del Dm 1444/68 e della legge regionale della Campania n. 14/1982, è complessivamente pari a mq 68.830,91, così ripartito in relazione alle funzioni previste dal PUA:

tab. b)

<i>tipologia attrezzature</i>	<i>superfici mq</i>
istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo	8.691,75
attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi	4.345,88
spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport art. 3 DM1444/68	47.215,45
Parcheggio a raso	8.577,83
tot.	68.830,91

13.2 - A fronte di tale fabbisogno il PUA prevede la realizzazione delle seguenti attrezzature da standard con la cessione delle relative aree per una superficie complessiva pari a mq 68.172,00.

tab. c)

<i>Attrezzature da standard</i>	<i>Superficie mq</i>
---------------------------------	----------------------

attrezzatura per l'istruzione	8.044
Parcheggi pubblici	11.424
Verde pubblico	48.704
Totale	68.172

13.3 - Per la parte rimanente di **mq 658,91** (= 68.830,91 – 68.172), il Proponente si impegna a monetizzare detto fabbisogno residuo, come meglio specificato al successivo art. 14.

13.4 - In aggiunta il PUA prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria per una superficie complessiva di 30.686 mq di cui 21.518 oggetto di cessione così sintetizzate:

tab. d)

<i>urbanizzazioni primarie</i>	<i>superficie complessiva (mq)</i>	<i>superficie oggetto di cessione (mq)</i>
nuovo anello viario di distribuzione	15.112,00	15.112,00
nuovo tratto viario di collegamento con via Puglie	1.548,00	1.548,00
riqualificazione di via Botteghele	7.236,00	1.586,00
riconfigurazione di via Vialone	4.822,00	3.272,00
Riqualificazione del prolungamento di via Vialone tratto orientale	1.968,00	0,00
totale	30.686,00	21.518,00

per un totale di aree cedute per urbanizzazioni primarie e secondarie pari a mq 89.690 (= 68.172 + 21.518).

13.5 - *Determinazione del costo parametrico delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.*

Il costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione viene calcolato, assumendo il costo unitario, determinato in via parametrica, per la realizzazione delle specifiche categorie di opere, così come individuato nella "Relazione", allegata alla Variante al piano regolatore generale, successivamente oggetto delle modifiche contenute nelle disposizioni dirigenziali del Dipartimento Pianificazione urbanistica n. 2 del 11.2.2011 e n. 31 del 21.10.2011 e nella disposizione del Servizio Pianificazione urbanistica esecutiva n. 4 del 03.12.2015.

13.6 - L'aggiornamento secondo l'indice ISTAT di variazione dei costi di costruzione di un fabbricato residenziale, riferito al periodo gennaio 1999 – luglio 2015, comporta una variazione percentuale pari al 49,20%. I valori dei costi parametrici unitari e complessivi delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 3 e all'art. 5 del D.M. n. 1444/1968, aggiornati a luglio 2015 secondo le tabelle riportate nella comunicazione del Dirigente del Servizio Pianificazione urbanistica esecutiva PG/852389 del 3.11.2015, risultano i seguenti:

tab. e)

<i>categoria</i>	<i>Superficie mq</i>	<i>costo unitario rivalutato €/mq</i>	<i>costo parametrico €</i>
Istruzione	8.691,75	379,34	3.297.128,45
Interesse comune	4.345,88	138,70	602.773,56
Verde	47.215,45	97,08	4.583.675,89
Parcheggi	8.577,83	104,02	892.265,88
tot.	68.830,91		9.375.843,78

13.7 - A fronte del fabbisogno di spazi pubblici di € 68.830,91 mq richiesto dal Dm 1444/68 per un costo parametrico complessivo di € 9.375.843,78 il PUA prevede la realizzazione delle seguenti attrezzature da standard con la cessione delle aree e i relativi costi:

tab. f)

Verifica della congruenza dei costi stimati per le opere di urbanizzazione da standard	Superficie	Costo stimato dal proponente	Costo unitario parametrico aggiornato a luglio 2015	Costo parametrico indicizzato
	mq	€	€/mq	€
attrezzatura per l'istruzione	8.044,00	3.043.206,08	379,34	3.051.410,96
Parcheggi pubblici	11.424,00	1.965.217,10	104,02	1.188.324,48
Verde pubblico	48.704,00	4.553.129,70	97,08	4.728.184,32
totale	68.172,00	9.561.552,88		8.967.919,76

13.8 - Il Proponente è, altresì, obbligato alla esecuzione delle opere di messa in sicurezza del costone, meglio individuato nell'allegato n. 6, per le quali è previsto un costo a corpo di € 460.000.

Ad esse si aggiungono le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

tab.g)

Verifica della congruenza dei costi stimati per le opere di urbanizzazione primaria	superficie	costo stimato dal proponente	costo unitario parametrico aggiornato a luglio 2015	costo parametrico indicizzato
	mq	€	€/mq	€
nuovo anello viario di distribuzione	15.112,00	2.440.530,00	173,37	2.619.967,44
nuovo tratto viario di collegamento con via Puglie	1.548,00	297.216,00	173,37	268.376,76
riqualificazione di via Botteghelle	7.236,00	1.193.940,00	69,35	501.816,60
riconfigurazione Via Vialone	4.822,00	795.630,00	69,35	334.405,70
prolungamento Via Vialone tr. orientale	1.968,00	196.800,00	69,35	136.480,80
Totale	30.686	4.924.116,00		3.861.047,30
	totale	14.485.668,88		12.828.967,06

13.9 - Riepilogando, il costo delle opere di urbanizzazione da standard stimato dal Proponente con computo delle opere previste (elaborato DTA.2) redatto sulla base del Prezzario dei lavori pubblici della Regione Campania edizione 2015, è pari a € 9.561.552,88.

13.10 - Il costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria relativo alla realizzazione della nuova viabilità pubblica e delle riqualificazioni di via Botteghelle e di via Vialone è pari a € 4.924.116,00.

13.11 - I costi delle opere di urbanizzazione previste nel piano, stimati dai Proponenti pari a € 14.485.668,88 risultano congruenti con i corrispondenti costi determinati in via parametrica pari a € 12.828.967,06 (€ 8.967.919,76 + € 3.861.047,30).

13.12 - A tali costi va aggiunto il costo per la messa in sicurezza delle aree da cedere, calcolato a corpo pari a € 460.0000. Il costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è pari a (€ 9.561.552,88 + € 4.924.116,00 + € 460.000) = € 14.945.668,88.

13.13 - *Ulteriori opere di urbanizzazione primaria previste*

Oltre alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria riportate al precedente art. 12 il Proponente si impegna a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria aggiuntive, esterne all'area oggetto di Pua:

tab. h)

<i>opere di urbanizzazione primaria aggiuntive</i>	<i>costo stimato a corpo (€)</i>
Rifacimento percorso pedonale di collegamento con la stazione Botteghelle + sistema di discenderie	200.000,00
Condotta di avvicinamento acquedotto idropotabile	700.000,00
Sistemazione idraulica del corpo ricettore e realizzazione del canale emissario	600.000,00
Tratto di viabilità compresa tra la via Botteghelle e via Galeone	782.100,00
totale	2.282.100,00

ARTICOLO 14 - Monetizzazione del fabbisogno residuo di aree e opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

14.1 - Secondo le indicazioni contenute nella citata disposizione dirigenziale n. 4/2015 riguardo alle modalità di calcolo economico relative ai casi di monetizzazione del fabbisogno residuo, dal confronto esplicitato nella seguente tabella i) tra il fabbisogno, così come determinato al precedente art. 13 e le attrezzature da standard effettivamente previste, risulta che la dotazione di attrezzature pubbliche proposte soddisfa solo parzialmente il fabbisogno richiesto:

tab. i)

	<i>istruzione</i>	<i>interesse comune</i>	<i>verde</i>	<i>parcheggi</i>	<i>tot.</i>
	<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>
fabbisogno	8.691,75	4.345,88	47.215,45	8.577,83	68.830,91
dotazione	8.044,00	0,00	48.704,00	11.424,00	68.172,00
<i>differenza</i>	<i>-647,75</i>	<i>-4.345,88</i>	<i>1.488,55</i>	<i>2.846,17</i>	<i>-658,91</i>

14.2 - In relazione agli obblighi dettati dal Dm 1444/68 viene così a determinarsi un fabbisogno residuo complessivo pari a mq 658,91 (68.830,91 mq – 68.172,00 mq).

14.3 - Per la parte restante di attrezzature da standard pari a mq 658,91, il Proponente propone di assolvere agli obblighi dettati dal Dm 1444/68 mediante la monetizzazione sia del valore di acquisizione delle aree dovute – valutate a prezzo di esproprio, come determinato dalla competente Agenzia delle entrate – sia della realizzazione delle relative opere.

Il suddetto fabbisogno residuo è valutato:

Per le aree, si conviene sulla determinazione di una stima del costo di esproprio delle aree, mediante l'applicazione del costo di esproprio, indicato dal Proponente; in particolare, nell'elaborato *DTA.2 Cronoprogramma e programma di spesa* è indicato un valore dell'area di €/mq 345 rapportato alla superficie fondiaria pari a mq 148.935. Tale costo, rapportato alla intera superficie privata di mq 238.625 risulta pari a €/mq 215.33. Pertanto le aree relative al fabbisogno residuo sono valutate provvisoriamente **in €**

141.883,09 (215,33 x 658,91).

Per le opere, assumendo il costo unitario, determinato in via parametrica, per la realizzazione delle specifiche categorie di opere, così come individuato nella "Relazione" allegata alla Variante al piano regolatore generale, successivamente oggetto delle modifiche contenute nelle disposizioni dirigenziali n. 2 del 11.2.2011, n. 31 del 21.10.2011 e n. 4 del 03.12.2015 e computato al netto del valore parametrico degli standard effettivamente realizzati.

14.4 - Dall'esame del confronto tra il fabbisogno e le attrezzature da standard effettivamente previste si deduce che la dotazione di attrezzature pubbliche proposte dal piano soddisfa solo parzialmente il fabbisogno richiesto: la tipologia *interesse comune* non risulta soddisfatta; la tipologia *istruzione* risulta soddisfatta in maniera parziale; nel contempo, è previsto che il Proponente sostenga un maggior costo pari al valore del costo parametrico per le attrezzature destinate a *parcheggio pubblico* (mq 11.424,00 – mq 8.577,83 = mq 2.846,17) e a verde pubblico (mq 48.704,00 – mq 47.215,45 = mq 1.488,55) come applicato alla superficie eccedente rispetto a quella richiesta dalla norma.

Nella tabella che segue, per le quattro tipologie di attrezzature di cui al D.M. n. 1444/1968, si riportano le superfici previste nel piano e i relativi costi parametrici in termini di differenza (in più o in meno) rispetto alla quota dovuta.

tab.j)

	fabbisogno	superfici previste dal piano	differenza	costo parametrico differenza
	mq	mq	mq	€
Istruzione	8.691,75	8.044,00	-647,75	-344.007,07
Interesse comune	4.345,88	0,00	-4.345,88	-843.882,98
verde e sport	47.215,45	48.704,00	1.488,55	202.308,83
parcheggio a raso	8.577,83	11.424,00	2.846,17	414.487,74
	68.830,91	68.172,00	-658,91	-571.093,48

14.5 - Il maggior costo sostenuto dal Proponente per le attrezzature con tipologia verde e sport e parcheggio, calcolato parametricamente pari a € 202.308,83 e € 414.487,74 viene così detratto dal valore delle opere oggetto di monetizzazione.

In conclusione la quota della monetizzazione afferente al valore delle opere di urbanizzazione relative al fabbisogno residuo di mq 658,91 risulta pari a € 571.093,48.

L'importo complessivo relativo alla monetizzazione del fabbisogno residuo in termini di aree e di opere, risulta infine pari a **€ 712.976,57** (141.883,09 + 571.093,48).

Il Proponente si obbliga a corrispondere al Comune di Napoli, con le modalità di seguito precisate, all'atto della stipula della convenzione, l'importo pari a € 712.976,57 salvo conguaglio a seguito della valutazione dell'Agenzia delle Entrate, dell'aggiornamento dell'indice ISTAT e salvo eventuale conguaglio degli oneri di urbanizzazione derivante dallo scampo.

Il proponente ha presentato formale rateizzazione dell'importo di monetizzazione dovuto al Comune di Napoli con nota prot. PG/.....

Con l'accoglimento di detta richiesta le parti concordano con il pagamento di quanto dovuto in 4 rate di pari importo secondo le seguenti modalità di rateizzazione del pagamento di **€ 712.976,57** maggiorato degli interessi legali:

1^ rata da versare alla stipula della convenzione pari ad € 178.244,14

2^ rata da versare entro 6 mesi dalla scadenza della 1^ rata pari ad € 178.244,14

3[^] rata da versare entro 6 mesi dalla scadenza della 2[^] rata pari ad € 178.244,14

4[^] rata da versare entro 6 mesi dalla scadenza della 3[^] rata pari ad € 178.244,14

Prima della sottoscrizione della presente convenzione il costo parametrico delle suddette attrezzature pubbliche dovrà essere aggiornato secondo l'indice ISTAT di variazione dei costi di costruzione di un fabbricato residenziale.

I suddetti importi dovranno essere corrisposti mediante bonifico bancario intestato a Banco di Napoli - Tesoreria del Comune di Napoli - codice IBAN: IT 94 S 0101003593100000460026, indicando la seguente causale: "Servizio pianificazione urbanistica esecutiva -- controvalore monetario delle opere di urbanizzazione non realizzate e delle aree non cedute connesse ai piani urbanistici attuativi - PUA" Polo urbano integrato Botteghele" - ...[^] rata".

A garanzia del pagamento di ogni singola rata e per il relativo importo dovranno essere prestate idonee garanzie fideiussorie rilasciate da istituti bancari o assicurativi autorizzati ai sensi dell'art. 103 D.Lgs. n. 50/2016, ciascuna contenente le clausole di rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, di operatività entro il termine di 15 giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione nonché di automatico rinnovo fino a formale espressa autorizzazione allo svincolo da parte dell'Amministrazione stessa.

Lo svincolo delle garanzie prestate per ciascuna rata è effettuata su richiesta dell'interessato previa presentazione all'Amministrazione delle ricevute di avvenuto versamento degli importi dovuti.

Si rappresenta che la rateizzazione è a totale cura ed onere dell'interessato non avendo l'Amministrazione alcun obbligo di emanare avvisi di scadenza delle singole rate e che in caso di ritardato od omesso versamento si applicheranno le sanzioni di cui all'art. 42 del D.P.R. n. 380/2001 e si procederà all'escussione delle garanzie.

14.6 – Nell'ipotesi di cui al precedente art. 10 comma 5, gli importi di cui sopra e le connesse garanzie verranno parametrati sulla base dell'effettiva carenza di dotazioni per ciascun stralcio funzionale.

ARTICOLO 15 - Determinazione complessiva degli oneri di urbanizzazione ex art. 16 e 19 del D.P.R. n. 380/2001

15.1 - Tenuto conto che il costo complessivo delle opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti è maggiore degli oneri ex artt. 16 e 19 del D.P.R. n. 380/2001 calcolati provvisoriamente dal proponente pari a **€ 3.045.254,82** - salvo diversa valutazione del SUEP, ai sensi della disposizione dirigenziale della Direzione Centrale VI-Riqualficazione Urbana Edilizia Periferie-Servizio Edilizia Privata e sportello unico per l'edilizia n.48 del 28/01/04, con disposizione dirigenziale n. 23 del 19/01/2015, la differenza di spesa resterà comunque a carico del Proponente al fine di garantire la completa e funzionale realizzazione del PUA.

I dati sono sintetizzati nella tabella che segue:

tab.k)

	mq	valore degli oneri dovuti ai fini dello scomputo €	valore degli oneri stimato dal Proponente ai fini dello scomputo €	oneri ex. artt. 16 e 19 del Dpr 380/01 €
Opere di urbanizzazione per obblighi DM/1444	68.830,91 <hr/> 68.172,00	9.375.843,78		9.561.552,88
Opere di urbanizzazione oggetto di monetizzazione	658,91		571.093,48	
Opere di urbanizzazione primaria (viabilità)	30.686,00	3.861.047,30	4.924.116,00	
messa in sicurezza area instabile	<i>a corpo</i>	460.000,00	460.000,00	

Condotta di avvicinamento ac- quedotto idropotabile	<i>a corpo</i>	700.000,00	700.000,00
Sistemazione idraulica del corpo ricettore e realizzazione del cana- le emissario	<i>a corpo</i>	600.000,00	600.000,00
Rifacimento percorso pedonale di collegamento con la stazione Bot- teghelle + sistema di discenderie	<i>a corpo</i>	200.000,00	200.000,00
Tratto di viabilità compresa tra la via Botteghelle e via Galeone	<i>a corpo</i>	782.100,00	782.100,00
Totale valore a scomputo de- gli oneri di urbanizzazione		15.978.991,08	17.798.862,36 3.045.254,82

ARTICOLO 16 – Opere di urbanizzazione primaria all'esterno del sub-ambito, su aree di proprietà del Comune.

16.1 – Le Opere di urbanizzazione comprese nel sub ambito 43.1, sono da ritenersi necessarie per la completa attuazione del PUA.

16.1 – Ai fini dell'ottimizzazione dell'accessibilità all'area, il Proponente ha individuato, d'intesa col Comune, una soluzione viaria, la cui realizzazione incide su alcune aree "fuori ambito", di proprietà e disponibilità del Comune di Napoli.

Detta soluzione viaria comporta l'adeguamento di quote parte delle seguenti strade pubbliche: via Botteghelle di Portici e via Vialone.

16.3 – Trattandosi di aree di proprietà del Comune di Napoli, quest' ultimo si obbliga a porre in essere tutti gli adempimenti di sua competenza di carattere urbanistico ed amministrativo descritti al precedente art. 9, adempimenti necessari a consentire la realizzazione delle stesse così come previste dalla Proposta di PUA ed allegato Progetto preliminare.

16.4 – Le parti si danno atto, altresì, che per la ottimizzazione dell'accessibilità all'area appare auspicabile la realizzazione della rampa di uscita dalla S.S. 162, di collegamento di detta S.S. con la "Viabilità di programmazione futura" così come individuata nella Tavola Ep. 29. Interessando tale opera aree in parte di proprietà di terzi, il Comune di Napoli si obbliga a porre in essere tutti gli adempimenti volti, tra l'altro, all'approvazione del progetto, all'acquisizione delle aree all'uopo necessarie e, quindi, alla realizzazione della stessa. Per il conseguimento di tale obiettivo, le parti si adopereranno, ognuna per quanto di propria competenza, operando in ossequio al principio di leale collaborazione tra pubblico e privato.

ARTICOLO 17 - Gara ad evidenza pubblica delle opere di cui all'art. 12 (Opere di urbanizzazione primarie e secondarie).

17.1 - Fatta salva, ricorrendone i presupposti, l'applicazione dell'art. 16 – comma 2 bis del D.P.R. n. 380/2001, il Proponente con la presente Convenzione assume in via diretta la gestione della procedura ad evidenza pubblica per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, di cui all'art. 12, nel rispetto del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii., con l'applicazione dei Titoli I o III del predetto D.Lgs. n. 50/2016 sulla base dell'importo oggetto di appalto, come determinato dal Comune di Napoli all'esito della verifica di congruità.

17.2 - Il Proponente si obbliga a indire la gara non oltre 6 mesi dall'approvazione da parte del Comune di Napoli del livello di progettazione da porre a base di gara, nel rispetto dei criteri di aggiudicazione previsti all'art. 95 del D.Lgs. n. 50/2016.

17.3 – La gara dovrà avere ad oggetto l'esecuzione dei lavori, rimanendo in capo al proponente quale Stazione appaltante le verifiche dei progetti e le validazioni dei progetti posti a base di gara ai sensi dell'art. 26 del Dlgs 50/2016.

17.4 - I verbali di verifica e di validazione dei progetti e gli elaborati georeferenziati costituenti le progettazioni devono essere forniti al Comune di Napoli sia su supporto cartaceo che su supporto informatico in un formato commerciale diffuso e liberamente scambiabile e convertibile.

17.5 – Il Proponente, nella qualità di Stazione appaltante, è tenuto, a mezzo del RUP di cui all'art. 19, a comunicare i dati riguardanti l'affidamento e la realizzazione delle opere di urbanizzazione all'Autorità e all'Osservatorio dei contratti pubblici (cfr. Det. Autorità LL.PP. n. 7 del 16.7.2009).

ARTICOLO 18 - Modalità di svolgimento delle procedure di gara. Ribasso d'asta

18.1 Lo svolgimento della procedura di affidamento, dalla individuazione della procedura per la scelta degli offerenti fino alla aggiudicazione, comprese le verifiche dei progetti e le validazioni dei progetti posti a base di gara di cui all'art. dell'art. 26 del Dlgs 18 aprile 2016, n.50, nonché la verifica dei requisiti di qualificazione delle imprese costruttrici e la eventuale verifica dell'anomalia dell'offerta, rientra nell'esclusiva responsabilità del Proponente.

18.2 – Il Proponente è tenuto, a mezzo del RUP di cui all'art. 19, a comunicare all'Amministrazione comunale tutte le informazioni sulle fasi della procedura, trasmettendo al Servizio comunale competente la documentazione relativa alla procedura di gara svolta.

18.3 – Eventuali ribassi conseguenti all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione e all'esperimento delle gare gestite dal suddetto Proponente nella qualità di Stazione Appaltante competono al Comune, nei limiti degli oneri a questo dovuti ai sensi dell'art. 16 e 19 del D.P.R. 380/2001 se gli importi delle opere, in ragione dei ribassi, rimanessero inferiori a quest'ultimi.

In caso contrario tali ribassi rimarranno nella piena disponibilità del Proponente per essere destinati anche a coprire, previa comunicazione al Comune e relativa autorizzazione del Comune, tutte le eventuali necessità di maggior finanziamento dei lavori nel corso dell'appalto.

Eventuali maggiori costi e oneri sostenuti per la realizzazione delle opere resteranno a carico della parte privata.

ARTICOLO 19 – Responsabile del procedimento (RUP)

19.1 – Il Proponente nella qualità di Stazione appaltante individua quale Responsabile Unico del Procedimento (di seguito denominato RUP) ai sensi dell'art. 31 comma 10 del D.lgs. 50/2016, il sig.;

19.2 - Il nominativo del RUP dovrà essere comunicato all'ufficio competente del Comune di Napoli prima della stipula della convenzione.

È facoltà del Proponente sostituire il RUP, previa comunicazione al Comune di Napoli.

19.3 - Il RUP nonché referente dovrà relazionare al Comune di Napoli 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 di Napoli, a mezzo del RUP, copia di tutti gli atti posti relativi alle procedure adottate.

19.4 - Il Comune di Napoli espleta compiti di vigilanza ai fini della completa attuazione della convenzione.

ARTICOLO 20 – Tempistica di esecuzione delle opere e del rilascio dei titoli abilitativi edilizi

20.1 - La realizzazione degli interventi edilizi privati previsti dal PUA e delle Opere di Urbanizzazione per fasi temporali e successive è disciplinata dalla presente Convenzione, fatto salvo il diritto del Proponente alla successiva individuazione e proposta di stralci funzionali, nel rispetto dell'art. 28 – comma 6bis della L. n. 1150/1942 e della delibera di G.C. n. 699 del 30.10.2015.

20.2 – Il Comune di Napoli si obbliga a rilasciare al Proponente il titolo edilizio abilitante ciascun intervento, secondo i termini previsti dall'art.20 del DPR n.380/2001 e s.m.i...

20.3 - Il Proponente si obbliga ad iniziare gli interventi pubblici contestualmente a quelli privati.

Le Opere di Urbanizzazione dovranno essere completate entro i termini di cui al cronoprogramma allegato ai progetti definitivi.

20.4 – Le opere di urbanizzazione secondaria ed, in particolare, l'istituto scolastico a servizio del quartiere ed il parco pubblico dovranno essere collaudati:

a – l'istituto scolastico entro il termine di 24 mesi dalla data di ultimazione dell'intervento privato cui accedono ovvero la parte residenziale;

b – il parco pubblico prima della richiesta di agibilità del lotto funzionale cui accede.

20.5 - Ove il Proponente, in ragione di particolari condizioni ritenesse opportuno introdurre variazioni dei termini di cui ai commi precedenti, previa idonea motivazione, dovrà comunicare tali variazioni al Comune di Napoli che provvederà alla valutazione e all'eventuale autorizzazione delle variazioni proposte.

20.6 – Tutte le opere di cui alla presente convenzione dovranno essere ultimate entro il termine di efficacia del PUA.

20.7 – Tenuto conto dell'attuale stato dei luoghi, il Proponente dovrà riferire al Comune, con relazioni periodiche, lo svolgimento delle eventuali operazioni di bonifica, fino all'avvenuto completamento delle stesse. Tale evento, qualora contenuto nelle tempistiche concordate con l'Amministrazione, darà luogo a una proroga per il tempo corrispondente alla sospensione dei lavori per effetto dei detti inquinamenti e alle attività di bonifica necessari.

20.8 - Il progetto del sistema della mobilità e delle reti stradali prevede, tra i vari interventi, anche l'adeguamento del prolungamento di Via Vialone per il tratto orientale posto tra la nuova bretella di collegamento con Via Nazionale delle Puglie e l'insediamento residenziale posto nel sub ambito 43.2 del PRG di Napoli. Per tale tratto stradale il Proponente si impegna a trasmettere al Comune di Napoli, a mezzo del responsabile unico del procedimento (RUP), il progetto definitivo dell'intervento entro 6 mesi dalla sottoscrizione della Convenzione, e a realizzare le relative opere (UMI 0.5) secondo le propedeuticità disciplinate nel presente articolo.

ARTICOLO 21 – Conduzione delle Opere di Urbanizzazione realizzate dal Proponente

21.1 – Le Opere di urbanizzazione verranno eseguite 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 dell'amministrazione comunale.

21.2 – Il Proponente è l'esclusivo responsabile nei confronti di terzi per i danni derivanti dalla esecuzione e dalla successiva manutenzione delle opere di urbanizzazione.

21.3 – Il Comune si riserva la facoltà di esercitare la vigilanza sull'attuazione, attraverso i Servizi competenti coordinati dal Servizio responsabile dell'attuazione delle opere di urbanizzazione, nonché di indirizzare l'esecuzione delle opere stesse con propri documenti progettuali.

21.4 – 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 del Comune di Napoli responsabile dell'attuazione, 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.

21.5 – Il Proponente sarà tenuto a comunicare periodicamente al Servizio del Comune di Napoli, responsabile dell'attuazione, lo stato di avanzamento della realizzazione delle opere di urbanizzazione, per assicurare la loro rispondenza al cronoprogramma dei lavori.

ARTICOLO 22 – Direzione dei lavori

22.1 – La Direzione dei Lavori compete al Proponente che provvederà ad istituire, prima della gara dandone contestuale comunicazione al Comune di Napoli, l'ufficio di Direzione dei Lavori composto da un Direttore dei Lavori e dai suoi assistenti, ai sensi delle disposizioni del D.Lgs. n. 50/2016. Il Proponente sarà tenuto altresì a comunicare, prima dell'inizio dei Lavori, il nominativo del professionista e dei componenti il predetto ufficio al Comune. Il Proponente ed il Direttore dei Lavori saranno tenuti a uniformarsi alle osservazioni e direttive impartite dal 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.

22.2 – Il Proponente si impegna, altresì, a nominare a propria cura e spese il coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione nell'eventualità che il direttore dei lavori sia sprovvisto dei requisiti previsti dalla normativa vigente e a comunicare il nominativo al Comune di Napoli prima dell'inizio dei lavori.

22.3 – 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 23 – Varianti

23.1 – Ferma l'autonomia del Proponente nella fase di realizzazione dei lavori, eventuali varianti al progetto posto in esecuzione devono essere approvate 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.

23.2 – Le varianti in corso d'opera possono essere ammesse solo nei casi previsti dal D.lgs 50/2016. Le variazioni di modesta entità delle opere di urbanizzazione, che non comportino modifiche sostanziali, non saranno oggetto di approvazione da parte dell'Amministrazione; su di esse l'ufficio competente del Comune dovrà pronunciarsi entro il termine di trenta giorni dalla loro segnalazione.

In ogni caso, le variazioni di modesta entità e le varianti non possono comportare la proroga dei tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione, salvo che ciò dipenda per fatto dell'Amministrazione.

ARTICOLO 24 – Modalità di verifica e collaudo delle Opere di Urbanizzazione

24.1 – Il Proponente, in qualità di Stazione appaltante, trenta giorni prima dell'inizio dei lavori relativi alle Opere di Urbanizzazione, notificherà al Comune di Napoli la data di inizio dei lavori.

24.2 – Il proponente, con preavviso di 30 giorni, darà comunicazione scritta al Comune della data di completamento di ciascuna fase di avanzamento prevista dal Cronoprogramma, del Progetto Esecutivo e dell'Ultimazione. Il proponente comunicherà per iscritto le date proposte per l'inizio delle procedure di collaudo in corso d'opera e finale, conformemente alle previsioni del Progetto Esecutivo. Il proponente, sentito l'ufficio competente del Comune di Napoli, nomina la commissione di collaudo o collaudatore unico nel rispetto di quanto previsto dall'art. 102 del D.Lgs. n. 50/2016.

24.3 – I costi e gli oneri relativi alle operazioni di collaudo, ivi compresi i compensi spettanti ai componenti delle commissioni di collaudo, saranno a carico del proponente.

Le opere dovranno essere munite del certificato di regolare esecuzione o di collaudo ai sensi dell'art. 102 del D.Lgs. n. 50/2016.

24.4 – Durante l'espletamento di ogni accertamento e 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.

24.5 – 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 nonché rilasciato il nulla osta a eseguire tutte le prove e verifiche previste per la Messa in Esercizio. Il certificato di collaudo, redatto secondo le modalità di cui all'art. 102 – comma 3 – primo periodo, ha carattere provvisorio e assume carattere definitivo decorsi 24 mesi dalla data di rilascio, ai sensi dell'art. 102 – comma 3 – secondo periodo. Decorsi due mesi dalla scadenza del predetto termine, il collaudo si intende approvato dal Comune, ancorché l'atto formale di approvazione non sia intervenuto.

24.6 – Gli atti delle operazioni di collaudo, unitamente ad ogni elemento utile per il controllo sull'andamento dei lavori, devono essere trasmessi al Comune di Napoli.

ARTICOLO 25 – Vigilanza

25.1 – Ai fini della corretta attuazione del PUA al Comune di Napoli è riservato il potere di verificare, in ogni momento, l'applicazione della normativa in materia di opere pubbliche ed il rispetto di tutto quanto stabilito

nella presente convenzione ed espleta compiti di vigilanza e controllo ai fini della completa attuazione della convenzione applicando, ove ricorrano i presupposti, le penalità di cui al successivo art. 33.

A tal fine, il Comune di Napoli potrà formulare direttive, assistere ai lavori, effettuare controlli, ordinare prove nonché indirizzare l'esecuzione delle opere stesse con propri documenti progettuali che verranno forniti dal Comune medesimo e concordati con il Proponente.

25.2 – La vigilanza effettuata dal Comune di Napoli non esclude o riduce la responsabilità del Proponente per la regolare esecuzione dei lavori e quella per danni, diretti o indiretti, comunque causati.

25.3 – 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 opere 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.

25.4 – Il Proponente sarà tenuto a comunicare periodicamente al Responsabile del Procedimento 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, e di comunicare tutte le informazioni circa le modalità di svolgimento della gara.

ARTICOLO 26 – Consegna delle opere di urbanizzazione – Data di inizio della servitù di uso pubblico

26.1 – Entro tre mesi dall'emissione del certificato provvisorio di collaudo le opere stesse e la detenzione delle aree interessate verranno trasferite al Comune, ai sensi del precedente art. 8 e mediante apposito verbale da sottoscrivere in contraddittorio tra le parti. A tal fine, il Proponente comunicherà al Servizio competente del Comune di Napoli con preavviso di 15 giorni, con posta elettronica certificata (PEC), il luogo, il giorno, l'ora per la sottoscrizione del verbale indicato.

26.2 – Fino alla sottoscrizione del predetto verbale, la manutenzione e la responsabilità rimarranno a carico del Proponente ivi compresi eventuali danni cagionati a terzi.

In sede di consegna delle opere, il Proponente si impegna a trasferire al Comune tutta la documentazione necessaria per consentire la corretta gestione e manutenzione delle opere.

26.3 – Fatto salvo il giudizio definitivo sul lavoro e su tutte le questioni che possono sorgere al riguardo e sulle eventuali responsabilità del Proponente, il Comune di Napoli si riserva la facoltà di richiedere la consegna anticipata delle Opere di Urbanizzazione, previo accertamento, da parte dell'organo di collaudo, delle verifiche previste dall'art. 102 – comma 2 del D.Lgs. n. 50/2016.

26.4 Alla ultimazione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione di uso pubblico e all'emissione del certificato di collaudo provvisorio, nonché dell'avvenuto frazionamento, il Proponente notificherà, entro 60 giorni, al Comune di Napoli la data di inizio di godimento della servitù.

La mancata comunicazione nei termini predetti determina l'incameramento della fidejussione di cui all'art. 30 che segue nei limiti dell'importo delle opere eventualmente non ultimate e, previa diffida, la conseguente applicazione delle sanzioni per violazione delle norme edilizie in quanto opera non conforme al Prg.

26.5 – Le parti precisano e si danno atto che la disciplina relativa alla progettazione, realizzazione, vigilanza, collaudo, consegna, manutenzione ed ogni altra previsione volta alla corretta esecuzione e gestione delle opere di urbanizzazione è applicabile alle opere previste sia nelle aree oggetto di cessione che in quelle private di uso pubblico.

ARTICOLO 27 – Manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree cedute e del verde pubblico

27.1 – Il Proponente, o i suoi aventi causa, provvederanno, a titolo gratuito, alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione, ivi comprese le aree destinate a verde pubblico, fino alla data di cessione e/o consegna in favore del Comune di Napoli.

Le parti convengono specificamente che il Proponente o i suoi aventi causa, provvederanno, a titolo gratuito, alla manutenzione ordinaria e straordinaria, del parco pubblico di mq 45.084 ricadente nell'unità denomina-

ta UMI8 e della porzione di mq 3.620 di parco pubblico compresa nell'UMI9, fino alla completa realizzazione ed al collaudo delle opere previste e per un successivo periodo di **anni 8**.

27.2 – Gli interventi di manutenzione, da concordare con il servizio comunale competente, dovranno essere condotti nei modi più idonei per conservare in perfetto stato il patrimonio vegetale e strutturale a garanzia di costante agibilità e fruibilità del Parco nella sua interezza.

27.3 – Il Proponente, o i suoi aventi causa, saranno responsabili per danni a terzi dipendenti da omessa, tardiva o cattiva manutenzione.

27.4 - In caso di inadempienza del Proponente in merito agli obblighi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il Comune di Napoli, previa diffida con assegnazione di un congruo termine, provvederà direttamente all'esecuzione degli interventi addebitando al Proponente tutti gli oneri sostenuti.

27.5 - Le parti convengono, altresì, che la manutenzione e la gestione delle vasche volano è a carico del Proponente; è fatta salva la facoltà del Proponente di affidare detta manutenzione e gestione a terzi.

CAPO VI – OBBLIGHI DEL PROPONENTE IN RELAZIONE ALLA REALIZZAZIONE DEGLI ALLOGGI DI E.R.S. – EDILIZIA CONVENZIONATA

ARTICOLO – 28 – Edilizia Residenziale Sociale ex art. 7 – comma 2 della L.R.C. n. 19/2009

28.1 Le parti precisano e si danno atto che il proposto intervento edilizio, in conformità alla previsione di cui all'art. 7 – comma 2 della L.R.C. n. 19/2009 e ss.mm.ii., prevede la cessione da parte del proponente, in favore del Comune di Napoli, di immobili da destinare ad edilizia residenziale sociale.

28.2 – Tale dotazione, in conformità al predetto art. 7, è stata individuata in rapporto al valore di trasformazione.

28.3 – Gli alloggi di Edilizia Residenziale Sociale:

- costituiscono il beneficio pubblico; il relativo valore è stato determinato dal Proponente nell'elaborato DTA.2 (Cronoprogramma e Programma di spesa) nella misura del **66%** della differenza fra il valore di trasformazione attualizzato relativo alla proposta di variante e quello relativo al progetto di PUA previgente, pari ad un importo di **€ 8.275.400,00 [e corrispondenti a 3.598 mq di SLP]**; ai fini della verifica della relativa congruità e correttezza, il Comune di Napoli, con nota prot. n. PG/2016/537429 del 27/06/2016, ha chiesto alla competente Agenzia delle Entrate apposito parere. Ferma la necessità del predetto parere, il beneficio pubblico non potrà, comunque, essere inferiore al suddetto importo. È facoltà del Proponente rinunciare all'attuazione del proposto P.U.A. nell'ipotesi in cui il valore del beneficio pubblico determinato dalla predetta Agenzia delle Entrate dovesse risultare superiore all'importo sopra indicato a tal punto da incidere sulla sostenibilità economica dell'iniziativa;
- dovranno essere realizzati con le stesse caratteristiche costruttive degli alloggi di edilizia libera individuati nell'elaborato grafico EP.11 e in conformità alla normativa vigente in tema di E.R.S.;
- dovranno essere collocati in quota parte in tutti gli edifici destinati a residenze al fine di garantire una necessaria mixité tra gli abitanti del complesso residenziale;
- saranno ceduti al Comune entro il termine di giorni 30 dalla data del relativo collaudo.

ARTICOLO 29 – Edilizia convenzionata

29.1 – Il proponente si obbliga, altresì, a realizzare alloggi di edilizia convenzionata, ex artt. 17 – comma 1 e 18 D.P.R. n. 380/2001, da cedere a terzi, in misura tale da raggiungere complessivamente e unitamente alla percentuale relativa alla quota di ERS ceduta, il 20% del totale della SLP.

29.2 – Le parti convengono che tale quota rappresenta il limite minimo inderogabile. E', pertanto, facoltà del Proponente incrementarla ferme restando la modalità di realizzazione e di cessione e gli obblighi di cui al presente articolo.

29.3 - L'edilizia convenzionata comporta l'applicazione dell'art. 17, comma 1, del D.P.R. 380/2001, per cui è necessario che la presente convenzione disciplini anche i rapporti fra il Proponente e la Amministrazione come da Convenzione tipo di cui all'art. 18 del Decreto stesso.

29.4 - Il Proponente, in riferimento al Permesso di Costruire da rilasciarsi, deve impegnarsi ad applicare i prezzi di vendita e canoni di locazione non superiore a quelli determinati in base alla convenzione – tipo approvata dalla Regione Campania ai sensi dell'art. 8 della Legge 10/1977 (oggi art. 18 del D.P.R. 380/2001). Detti prezzi attualmente sono determinati dal Decreto Dirigenziale regionale n. 265 del 26/09/2012 (BURC n. 65 del 08/10/2012), concernente gli " Aggiornamenti dei limiti di costo per interventi di edilizia residenziale pubblica agevolata e sovvenzionata", fatti salvi eventuali successivi aggiornamenti.

29.5 - Le maggiorazioni - previste nell'allegato al suddetto decreto regionale - al costo base di realizzazione tecnica (CBN) fissato in € 820 per mq di superficie complessiva riguardano maggiorazioni della realizzazione tecnica e oneri complementari.

29.6 - Le maggiorazioni della realizzazione tecnica sono previste nella misura massima del:

- 36% per la qualità energetica e ambientale del progetto;
- 9% in relazione alla zona sismica di riferimento.

Si perviene pertanto al costo di realizzazione tecnica dell'intervento (CRN) che non potrà eccedere il limite massimo stabilito in $820 + 45\% = \text{€}/\text{mq} 1.189$.

29.7 - Le maggiorazioni relative agli oneri complementari, riconosciute nelle aliquote massime sul CRN pari a:

- 15% per acquisizione aree;
- 10% per realizzazione urbanizzazioni primarie;
- 5% per allacci;
- 17% spese tecniche e generali;
- 5% piani di sicurezza;
- 3% per prospezioni geognostiche;
- 12% per eventuali maggiori oneri;

possono essere riconosciute nel loro complesso fino all'importo massimo del 50%.

29.8 - Per il comune di Napoli il valore massimo, per le nuove costruzioni, è pari a (CRN x 1,50) 1.783,50 €/mq di Superficie Complessiva. I costi così determinati sono riferiti ad ottobre 2012. La rivalutazione monetaria secondo la variazione percentuale degli indici Istat, nel periodo ottobre 2012–luglio 2016 pari a + 0,9% comporta che il valore massimo per le nuove costruzioni, aggiornato a luglio 2016 sia pari a 1.800 €/mq di Superficie Complessiva, fatti salvi successivi aggiornamenti.

29.9 - La superficie complessiva, come stabilito nel citato allegato al decreto 265/2012, va intesa come somma della superficie utile abitabile aumentata del 60% della somma della superficie non residenziale e della superficie dei parcheggi.

29.10 - I predetti alloggi dovranno essere realizzati con le stesse caratteristiche costruttive degli alloggi di edilizia libera individuati nell'elaborato grafico EP.11. Il relativo prezzo di cessione non potrà essere superiore a quello sopra determinato e pari a 1.800 €/mq di superficie complessiva.

29.11 - Ai fini del controllo degli obblighi di cui al presente articolo, il proponente sarà tenuto a trasmettere al Comune di Napoli, entro il termine di trenta giorni dalla data del trasferimento dell'immobile, la nota di trascrizione del vincolo relativo alla determinazione del prezzo massimo di cessione.

CAPO VII – OBBLIGHI DEL PROPONENTE IN RELAZIONE ALLE GARANZIE

ARTICOLO 30 – Garanzie per il completo adempimento della Convenzione – Assicurazioni

30.1 – Il Proponente si obbliga a prestare, alla stipula della presente Convenzione, una garanzia per un importo corrispondente al costo complessivo delle opere di urbanizzazione da realizzare pari a **17.798.762,36** come precisato nell'art. 15 che precede, con polizza n. del rilasciata da

La garanzia cessa di avere effetto solo alla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio o del certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione. E' fatto salvo lo svincolo parziale e progressivo sulla base del certificato di collaudo provvisorio o del certificato di regolare esecuzione della singola opera di urbanizzazione.

30.2 - Il Proponente presta, inoltre, alla stipula della presente Convenzione, una garanzia per un importo corrispondente al 10% (analogamente a quanto previsto dall'art. 103 del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii.) del costo delle opere di urbanizzazione di uso pubblico pari ad € _____ (€ _____ per il Parco privato ad uso pubblico", corrispondente all'unità denominata UMI7 e € _____ per la "piazza di ingresso" e il "parco dei laghetti", compresi nella UMI 4.2 come risulta _____ e quindi per un importo di € _____ con polizza n.del rilasciata da

La predetta garanzia sarà svincolata al momento dell'inizio del godimento della servitù di uso pubblico.

30.3 - Il Proponente presta, inoltre, alla stipula della presente Convenzione, una garanzia per un importo corrispondente al valore dell' Edilizia Residenziale Sociale oggetto di cessione da parte del proponente in favore del Comune di Napoli, pari a € 8.275.400,00, come precisato nell'art. 28 che precede, con polizza n.del rilasciata da

La predetta garanzia sarà svincolata al momento della cessione al Comune degli alloggi Edilizia Residenziale Sociale.

30.4 – Le parti danno atto che, nell'ipotesi di individuazione di stralci funzionali di cui all'art. 10 comma 5 della presente convenzione, le garanzie sopra elencate saranno determinate nel rispetto degli indirizzi fissati con la delibera di G.C. n. 699 del 30.10.2015.

30.5 – La fideiussione, a scelta del Proponente, può essere bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Lgs. n. 385/1993, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, all'uopo autorizzati.

30.6 – 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 c.c. nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune di Napoli.

30.7 - In caso di violazione degli obblighi assunti dal Proponente il Comune di Napoli potrà liberamente escutere le fideiussioni, con esclusione della preventiva escussione del debitore principale, senza formalità alcuna.

30.8 – Il Proponente provvederà, inoltre, a propria cura e spese alle assicurazioni di cui all'art. 103 del D.Lgs. n. 50/2016, lasciando in ogni caso sempre indenne il Comune di Napoli da eventuali danneggiamenti e/o infortuni verificatisi sulle aree oggetto di convenzione.

ARTICOLO 31 – Garanzie postume decennali per le Opere di Urbanizzazione

31.1 – 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 di Napoli, 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.

31.2 - L'importo sopra indicato dovrà essere adeguato all'effettivo costo delle opere, come risultante dall'importo a base di gara, al netto del ribasso.

CAPO VIII SANZIONI PER IL MANCATO O INESATTO ADEMPIMENTO DELLA CONVENZIONE – DIVIETI– CONTROVERSIE

ARTICOLO 32 – Decadenza dalla Convenzione

32.1 – Il Proponente si obbliga a completare le Opere di Urbanizzazione di cui all'art. 12 della convenzione nei tempi previsti dalla presente Convenzione-

32.2 – Il ritardo ingiustificato nell'attuazione delle opere pubbliche rispetto alla tempistica di cui all'art. 20 che precede e comunque il mancato inizio delle opere pubbliche oltre il termine di 2 anni dall'approvazione dei progetti definitivi delle opere di urbanizzazione comporta, previa diffida, la decadenza della convenzione per la parte non attuata e l'incameramento delle garanzie di cui all'art. 30, ai fini della esecuzione in danno.

32.3 – La presente convenzione dovrà ritenersi risolta:

- quando il Proponente o suo appaltatore abbia dato luogo o partecipato a frode o collusione con il personale appartenente all'organizzazione del Comune ovvero con terzi e comunque in ogni caso di reati accertati ai sensi dell'art. 108 – comma 2 del D.Lgs. nm. 50/2016, in via definitiva e rilevante tenuto conto della complessiva portata del programma costruttivo;
- quando il Proponente versi in stato di conclamata insolvenza, ovvero ne sia dichiarato il fallimento; è fatta salva la successiva attività da parte degli organi fallimentari.

ARTICOLO 33 – Penalità per ritardo negli adempimenti

33.1 - In caso di ritardo nell'attuazione degli interventi pubblici di cui al P.U.A., rispetto ai tempi indicati nei cronoprogramma dei progetti definitivi approvati, al Proponente sarà applicata e introitata dal Comune di Napoli, per ogni mese di ritardo, una penale pari allo 0,075% (zero virgola zero settantacinque per cento) dell'importo totale delle opere come risultante dai quadri economici dei progetti definitivi approvati fino ad un limite massimo di 0,75%, potendo il Comune di Napoli avvalersi a tale scopo, delle garanzie di cui all'art. 30 della presente convenzione.

33.2 - Il ritardo nell'inizio dell'esecuzione delle opere di oltre un anno decorrente dai termini di cui al cronoprogramma dei progetti definitivi approvati, comporta l'innalzamento della penale dal valore dello 0,075% (zero virgola zero settantacinque) al valore dello 0,15% (zero virgola quindici) dell'importo totale delle opere.

33.3 - Il Proponente sarà tenuto a rispettare il cronoprogramma allegato alla presente convenzione e sarà responsabile di ogni ritardo, fatte salve le ipotesi in cui il ritardo e la conseguente modifica del cronoprogramma siano dovuti a eventi non imputabili al Proponente.

33.4 - In caso di ritardo dovuto a:

- forza maggiore;
- modifiche legislative che rendano necessarie varianti in corso d'opera;
- mancato rilascio o ritardo nell'ottenimento di permessi e autorizzazioni necessarie al completamento dell'opera e all'erogazione dei servizi, rispetto ai termini previsti dal cronoprogramma, che non siano imputabili al Proponente;

il Proponente avrà diritto a una proroga di entità pari al ritardo nei lavori conseguenti al detto evento o circostanza.

ARTICOLO 34 – Successione negli obblighi di cui alla presente convenzione

34.1 – In caso di alienazione, totale o parziale, delle aree private oggetto del PUA e/o degli immobili ivi previsti, che dovrà essere previamente comunicata al Comune di Napoli, le obbligazioni assunte dal Proponente con la presente Convenzione in ordine al pagamento del contributo per il rilascio dei permessi di costruire, alla presentazione delle relative garanzie e ad ogni altro obbligo connesso all'attuazione dell'area oggetto di trasferimento, si intenderanno trasferite in capo al soggetto acquirente pro quota ad eccezione degli obblighi e garanzie relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazioni primarie e secondarie che restano in capo al proponente.

ARTICOLO 35 – Divieto di cessione della convenzione

35.1 - E' fatto, invece, espresso divieto al Proponente, pena la decadenza dalla Convenzione di cedere, in tutto o in parte la sola Convenzione a terzi senza la preventiva autorizzazione del Comune di Napoli.

ARTICOLO 36 – Risoluzione delle Controversie

36.1 – Il Comune di Napoli 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 Napoli.

ARTICOLO 37 – Normativa Antimafia

37.1 – Il Comune di Napoli ha acquisito dalla Prefettura di Napoli, 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.

37.2 - 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.

37.3 - Il proponente, nella funzione di Stazione Appaltante, si obbliga ad acquisire la documentazione antimafia di cui all'art. 84 del D.lgs. n. 159/2011 nei confronti del soggetto aggiudicatario dei lavori pubblici di cui alla presente convenzione.

37.4 - Il Proponente si obbliga a rispettare, e a far rispettare nella funzione di Stazione Appaltante, 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 D.lgs.159/2006, così come modificato e integrato dal D.Lgs. n. 218/2012.

37.5 - 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 2007 tra il Comune e la Prefettura di Napoli, di accettarne incondizionatamente il contenuto e gli effetti e di darvi applicazione anche nella qualità di Stazione Appaltante nei confronti del soggetto aggiudicatario dei lavori.

CAPO IX - DISPOSIZIONI FINALI

ARTICOLO 38 - Dichiarazioni

38.1 - Il Proponente dichiara che l'impresa aggiudicataria che realizzerà e opere di urbanizzazione secondaria dovrà possedere e comprovare i requisiti di ordine generale previsti dall'art. 80 del D.lgs 50/2016 e s.m.i. e quelli specifici di qualificazione per l'esecuzione dei lavori prescritti dallo stesso decreto legislativo e dal DPR 207/2010 ovvero, una volta approvati, dai nuovi regolamenti di esecuzione.

38.2 - Inoltre l'impresa aggiudicataria 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. n. 81/08;

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

ARTICOLO 39 - Documentazioni da trasferire al Comune di Napoli all'atto della Consegna delle aree

39.1 - Il Proponente si obbliga a trasferire all'atto del trasferimento delle aree e delle opere le seguenti documentazioni, per quanto attinenti.

A titolo esemplificativo:

a) Documentazioni Notarili

b) Documentazioni Catastali

c) 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 40 – Certificato di destinazione urbanistica

40.1 - Ai sensi dell'art. 30 - comma 2 del D.P.R. 380/2001 vengono allegati alla presente convenzione i certificati di destinazione urbanistica relativi alle aree oggetto della convenzione, rilasciati dal Comune in data __.__.2016, rep. nn. __, __ e __.

ARTICOLO 41 – Applicazione del Codice di comportamento dei dipendenti del Comune di Napoli

41.1 - Il Proponente dichiara di essere a conoscenza che il presente affidamento è soggetto al Codice di comportamento dei dipendenti del Comune di Napoli adottato in applicazione del D.P.R. 62/2013 e che, pertanto, l'inosservanza, per effetto dell'art. 2 - comma 3 di detto Codice determina l'applicazione, secondo il sistema in uso, di penalità economiche commisurate al danno, anche di immagine, arrecato all'Ente e la risoluzione automatica del contratto.

41.2 - In ordine alla quantificazione delle sanzioni nelle ipotesi di violazione delle disposizioni riportate nel Codice di comportamento dei dipendenti del Comune di Napoli, applicabili anche agli operatori economici aggiudicatari, in applicazione dell'art.2 - comma 3 del suddetto Codice le previste sanzioni possono quantificarsi in una percentuale variabile dallo 0,5 al 5% dell'importo contrattuale. La percentuale da applicarsi nel *range* indicato verrà determinata dall'Amministrazione comunale in relazione alla gravità della violazione sulla scorta di indicatori di valutazione quali, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, danno di immagine, danno effettivo nella esecuzione dei lavori, recidività, ecc.

41.3 – Il Proponente, inoltre, ai sensi dell'art. 17 - comma 5 di detto Codice, *"attesta di non aver concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo e comunque di non aver attribuito incarichi a dipendenti di codesta Amministrazione comunale, anche non più in servizio, che negli ultimi tre anni abbiano esercitato poteri istruttori, autoritativi o negoziali per conto dell'Amministrazione comunale in procedimenti in cui la controparte sia stata interessata; si impegna altresì a non conferire tali incarichi per l'intera durata del contratto, consapevole delle conseguenze previste dall'art. 53, comma 16-ter, del D. Lgs. 165 del 2001"*.

41.4 - Ogni violazione del Codice di Comportamento dei dipendenti del Comune di Napoli comporta la risoluzione automatica del contratto.

ARTICOLO 42 - Spese e Tasse

42.1 - 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.

42.2 - Riguardando la Convenzione prestazioni di servizi da parte di imprenditore nell'esercizio di impresa, la presente Convenzione rientra nel regime di impositivo sul valore aggiunto, ed in conseguenza è soggetto all'imposta fissa di registro ai sensi di legge.

42.3 - I costituiti dispensano me, Ufficiale Rogante, dalla lettura degli allegati, dichiarando di averne piena e legale conoscenza.

Il presente contratto è redatto in forma di scrittura privata semplice sottoscritto in triplice copia e soggetto a registrazione in caso d'uso, con anticipo della relativa spesa a carico del richiedente

ELENCO ALLEGATI

Allegato 1 – Individuazione aree oggetto di convenzione.

Allegato 2 – Aree private da convenzionare all'uso pubblico.

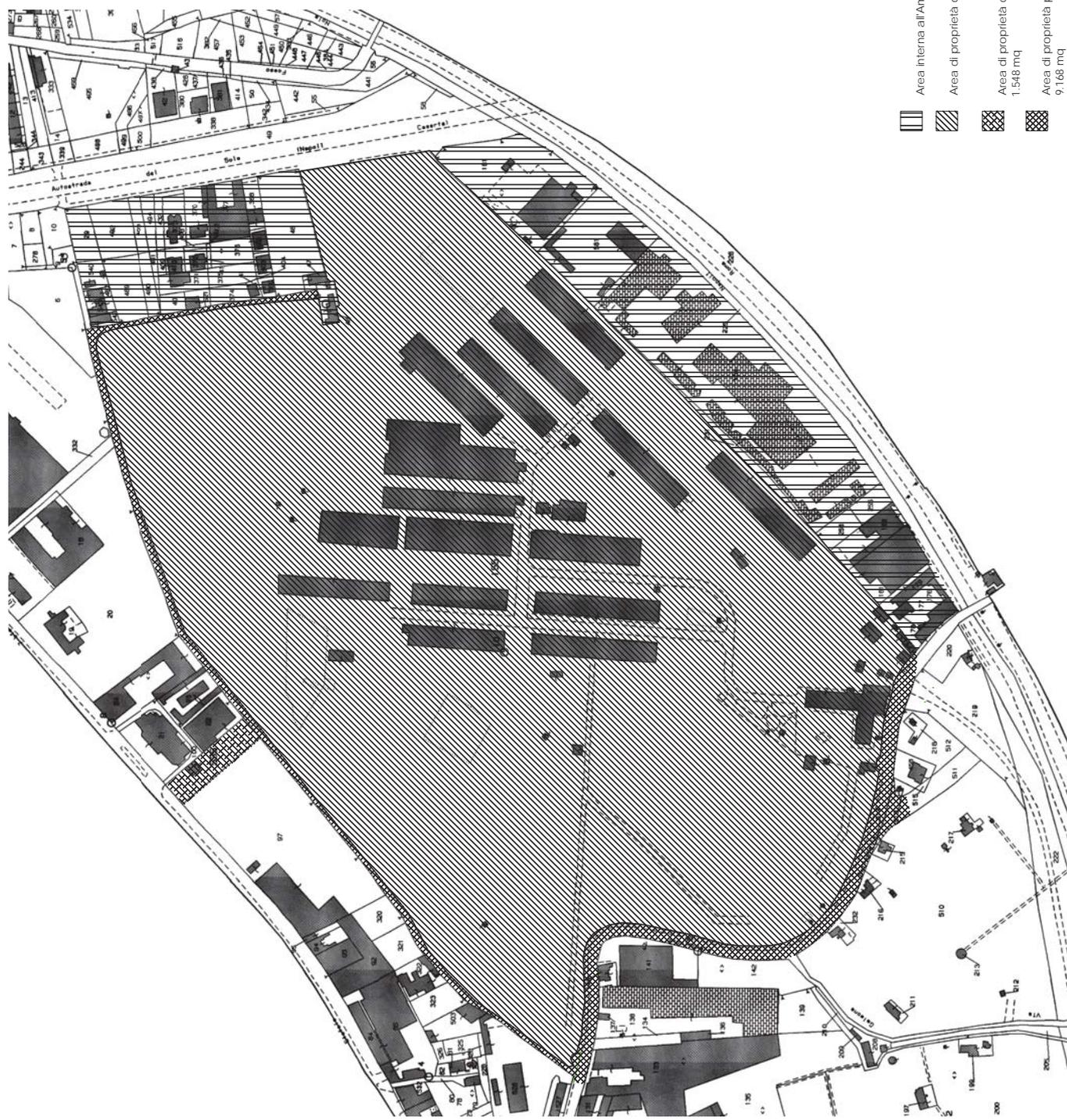
Allegato 3 – Aree oggetto di cessione.

Allegato 4 – Aree di proprietà comunale.

Allegato 5 – Viabilità su sedime dismesso RFI.

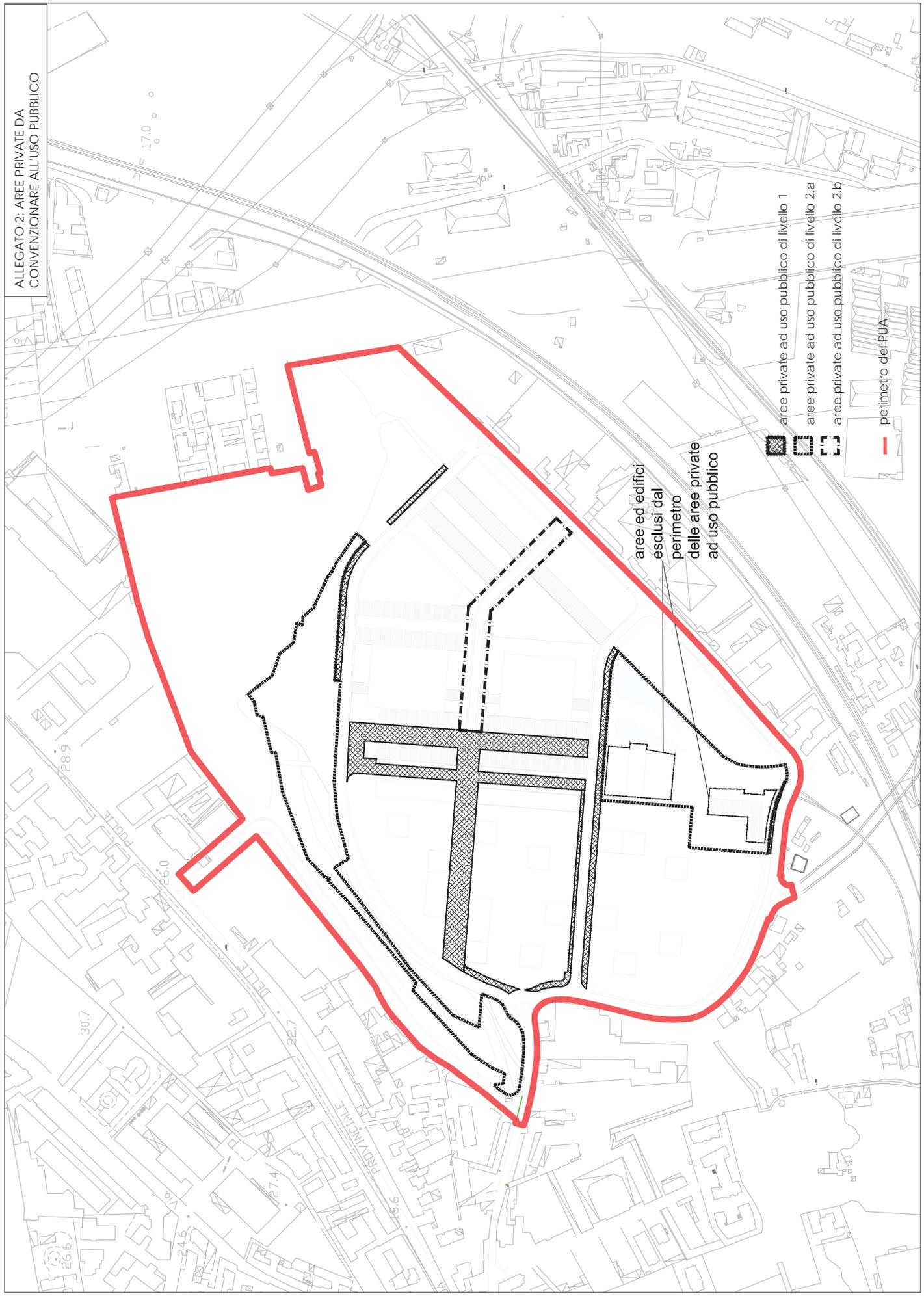
Allegato 6 – Aree rischio idrogeologico.

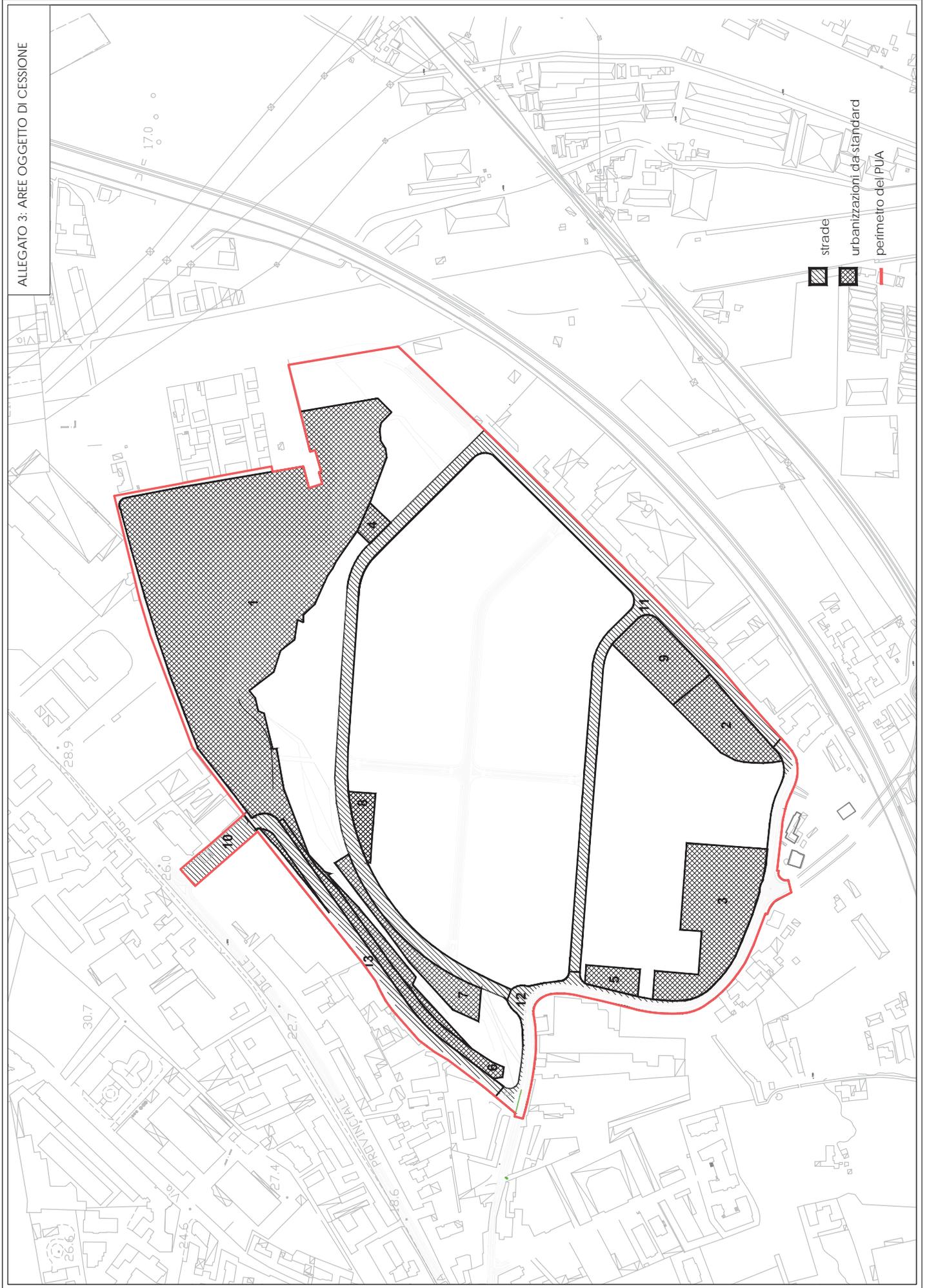
ALLEGATO 1: INDIVIDUAZIONE AREE OGGETTO
DI CONVENZIONE

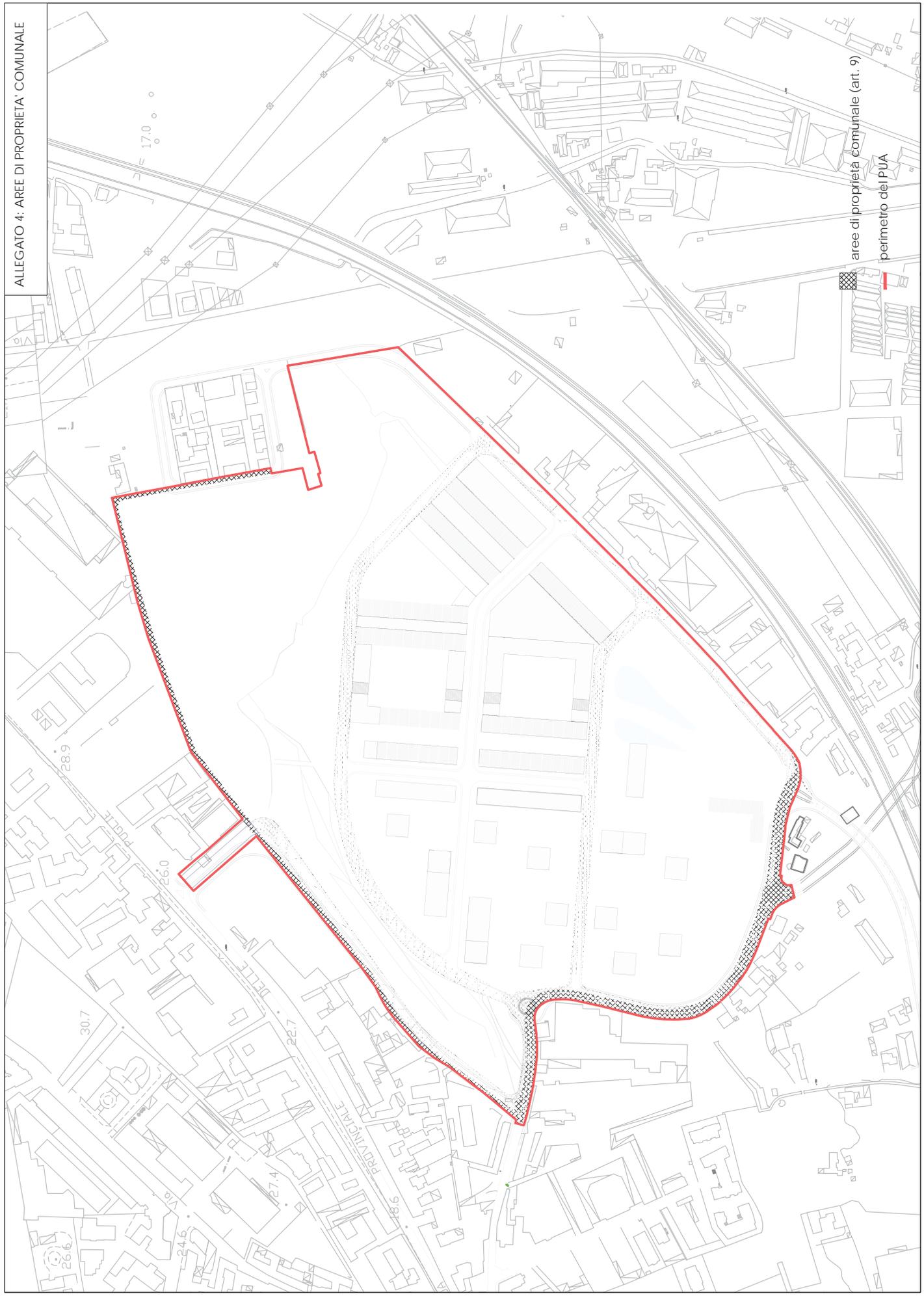


-  Area interna all'Ambito 43 - non oggetto di PUA
-  Area di proprietà del proponente interna all'Ambito 43 - oggetto di PUA 237.077 mq
-  Area di proprietà del proponente esterna all'Ambito 43 - oggetto di PUA (aggregata) 1.548 mq
-  Area di proprietà pubblica (viabilità) esterna all'Ambito 43 - oggetto di PUA 9.168 mq

ALLEGATO 2: AREE PRIVATE DA
CONVENZIONARE ALL'USO PUBBLICO

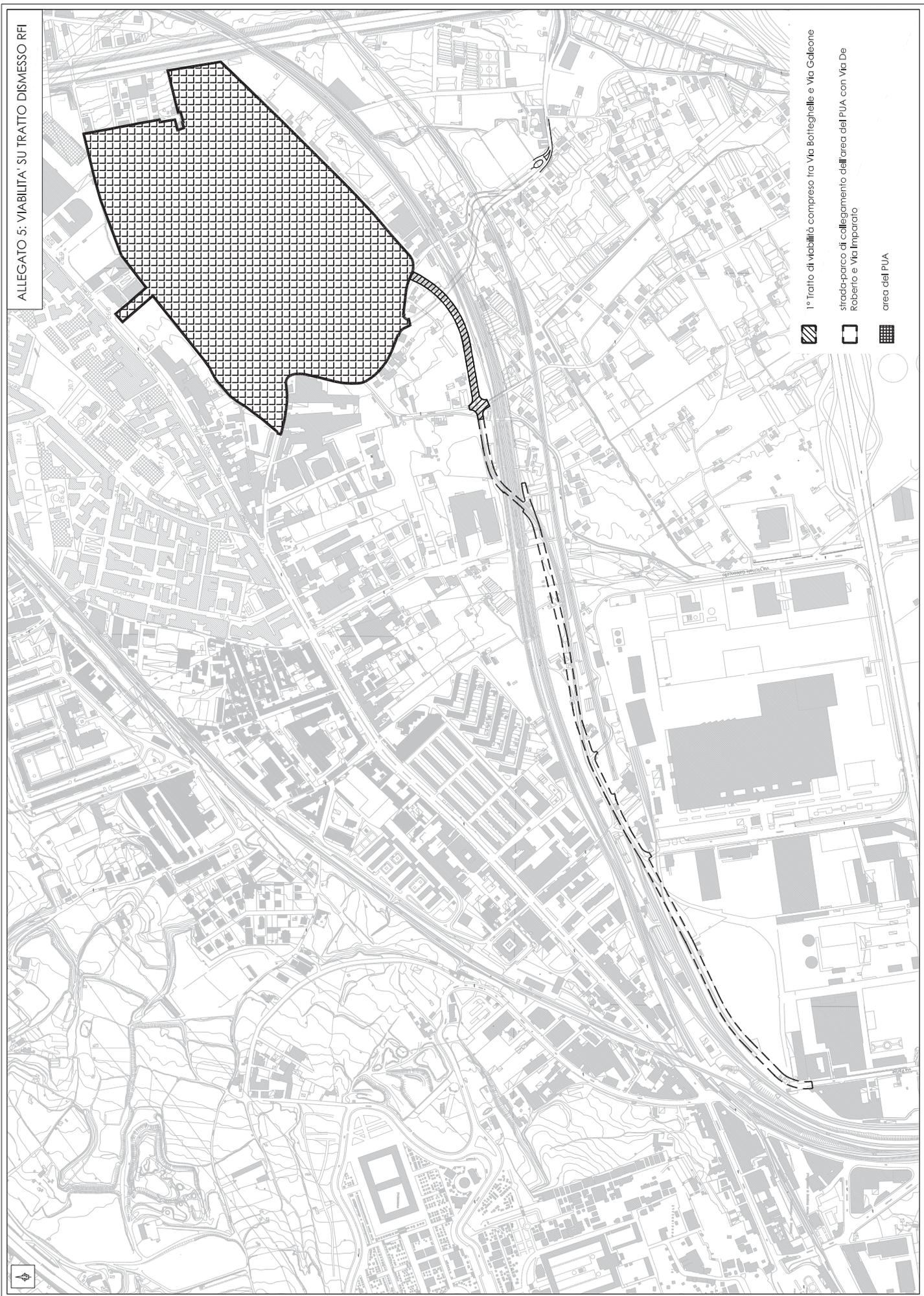




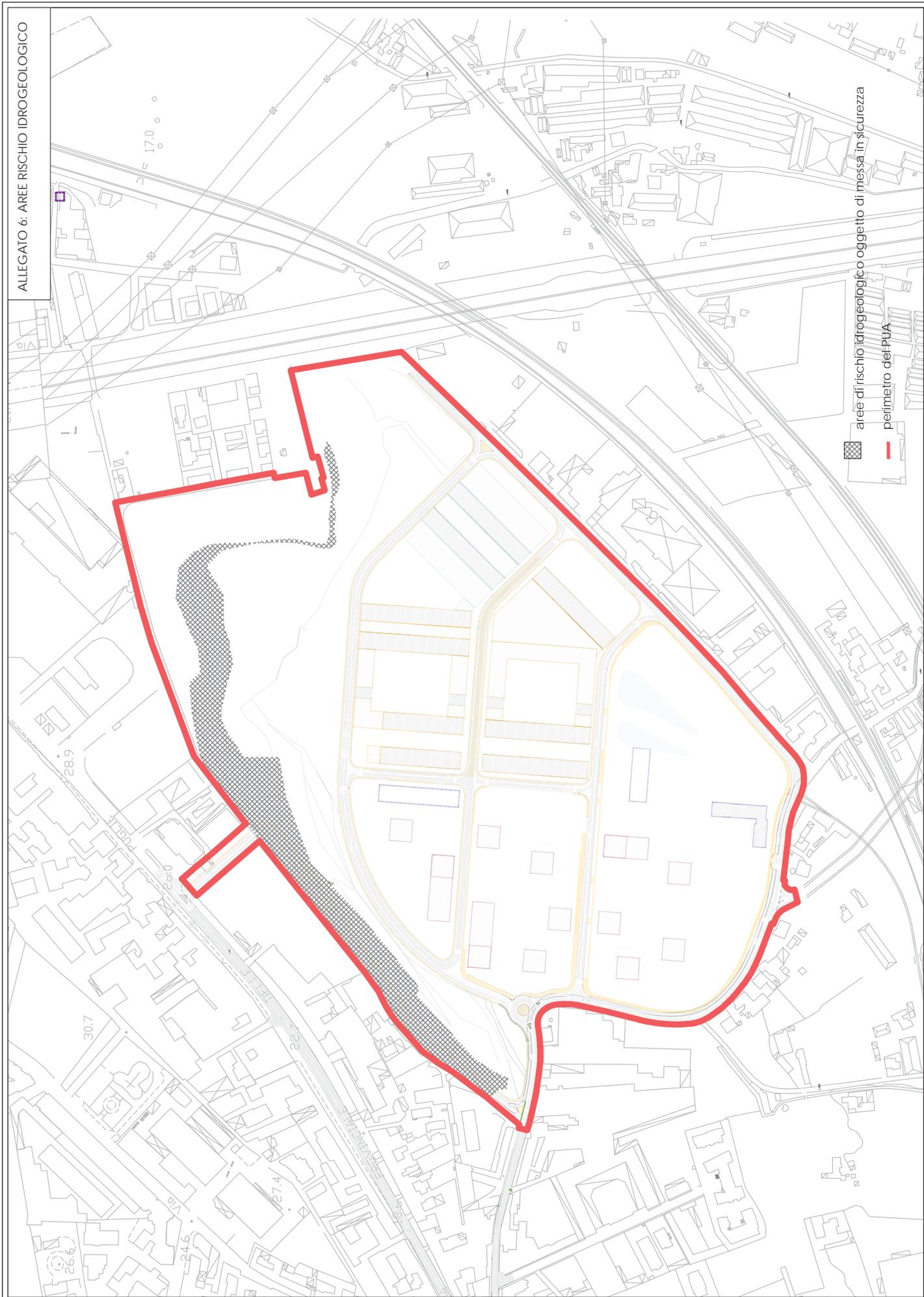


aree di proprietà comunale (art. 9)
perimetro del PUA

ALLEGATO 5: VIABILITA' SU TRATTO DISMESSO RFI



-  1° Tratto di viabilità compreso tra Via Botteghele e Via Galbone
-  strada-parco di collegamento dell'area del PUA con Via De Roberto e Via Imparato
-  area del PUA



aree di rischio idrogeologico oggetto di messa in sicurezza
perimetro del PUA