



COMUNE DI NAPOLI
MUNICIPALITA' 6
PONTICELLI - BARRA - S. GIOVANNI A TEUCCIO

PIANO PARTICOLAREGGIATO
DI INIZIATIVA PRIVATA
 ai sensi dell'art. 26, comma 2, letta a)
 della Legge regionale Campania n° 16/2004
LOTTO IN VIA MADONNELLE - PONTICELLI

Proponente:



ABBATE COSTRUZIONI e AMBIENTE Spa
 Via Porzio Centro Direzionale Is E3 snc
 Palazzo Avalon
 80143 Napoli
 e-mail: abbatecostruzioni@pec.it

ABBATE COSTRUZIONI e AMBIENTE s.r.l.
 Via G. Porzio, Is. E/3 - 80143 NAPOLI
 Cod. Fisc. - P.IVA 07799404216
 N. REA: 910768

Progetto:

COPEC
 Costruzioni opere edili civili S.r.l.



COPEC Srl
 Via Tino di Camaino,6
 80128 Napoli
 e-mail: copec.cantieri@gmail.com
 tel: +39 0815780779 fax: +39 0812209217
 Direttore Tecnico: Arch. Michela GENOVESE

Collaboratori:
 arch. Marta Monti
 arch. Ruben D'Alessandro

Consulente Legale:
 avv. Maria Laura D'Angelo



PROPOSTA DEFINITIVA DI PIANO

GENERALI

Schema di convenzione

NOME FILE		AMB. SOFT.	SCALA		
			-		
REV	DATA	REVISIONE - DESCRIZIONE	Redatto	Verificato	Approvato
2	03-2016				

			G	10	
--	--	--	----------	-----------	--

SCHEMA DI CONVENZIONE

Piano Urbanistico Attuativo

Piano Particolareggiato di iniziativa Privata

Zona B sottozona Bb delle NTA alla Variante Generale al P.R.G.

Edilizia residenziale, commerciale e attrezzature pubbliche

in via Madonnelle - Ponticelli

Repertorio n. _____

Raccolta n. ____

Convenzione per l'attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata ex art 26 della Legge Regionale della Campania n. 16/04, da realizzarsi in zona B sottozona Bb della Variante Generale al P.R.G. del Comune di Napoli.

Approvato con delibera di Giunta comunale n.....del..... e pubblicato sul BURC n. del.....

Edilizia residenziale, commerciale e attrezzature pubbliche in via Madonnelle - Ponticelli

Tra

Il, nato ail ed ivi residente alla Via....., il quale dichiara di intervenire nel presente atto nella sua qualità di procuratore speciale (giusta procure rep. n. raccolta n. del.....) dei proprietari, 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, domiciliata per la carica presso la sede comunale, dall'altra parte

PREMESSO

- che i signori (tutti di seguito denominati "Proponenti") sono proprietari del complesso immobiliare sito in Napoli alla via Madonnelle, giusta relazione notarile prot. allegata al presente atto (all.6);

che, giusta procura Rep..... raccolta..... del, i proprietari hanno conferito al sig., nella qualità di della società, procura alla sottoscrizione della convenzione urbanistica inerente detto PUA;

- che i proponenti prendono atto della natura unitaria degli interventi del Pua e dei conseguenti obblighi di realizzazione, all'uopo assumendo la responsabilità solidale della loro completa esecuzione ai sensi dell'art. 1292 del Codice civile;

- che l'area di proprietà dei "Proponenti" ha una superficie complessiva pari a mq 14.070,00 riportata nel Nuovo Catasto Terreni di Napoli al Foglio 88, particelle 735, 736, 782, 783, 784, 787, 788, 1026, 1027, 1028, 1029, 1337, 785, 786, 971, 1319. La consistenza terreni è riportata nella documentazione catastale contenuta nell'elaborato del PUA G_04;

- che i predetti immobili di proprietà dei soggetti proponenti rappresentano oltre il 51% del complessivo valore imponibile dell'area interessata dal PUA, accertato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili e, pertanto, ai sensi e per e per gli effetti della Legge Regionale n. 16 del 22/12/2004 art. 27 e ss.mm.ii., legittimano i proponenti alla presentazione di un piano

urbanistico attuativo di iniziativa privata;

- che nell'area del PUA insiste anche un'altra area di proprietà di soggetti privati terzi di superficie complessiva pari a mq 15,00 riportata nel Nuovo Catasto Terreni di Napoli al Foglio 88 come parte della particella 540;

- che, pertanto, il totale delle superfici, sia dei proponenti che di soggetti privati terzi, è di mq 14.085,00;

- che il Proponente ha presentato al Comune di Napoli, ai sensi degli articoli 31 e 33 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale e degli artt. 26 e 27 della Legge Regionale della Campania n.16/04 e s.m.i., un Piano particolareggiato sulle suddette aree e su un tratto di proprietà comunale, pari a mq 2.340,40 meglio identificata nell'elaborato del PUA G_04;

- che, con esclusione della fascia di proprietà comunale di mq 2.340,40 la superficie di proprietà del Proponente, rappresenta oltre l' 85% del complessivo valore imponibile dell'area interessata dal PUA, accertato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale n. 16 del 22/12/2004 art. 27 e ss.mm.ii.;

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

DISPOSIZIONI GENERALI

ARTICOLO 1 - Valore della Premessa - Elenco elaborati

La narrativa che precede ha valore di patto.

La documentazione del PUA è costituita dai seguenti elaborati:

GENERALE

G01 - Elenco elaborati

G02 - Relazione illustrativa del progetto di Piano

G03 - Relazione geologica - tecnica: carte tematiche, tabelle e schede stratigrafiche, planimetria generale, calcoli geotecnici, elaborazione dati STP

G04 - Piano particellare dell'area oggetto dell'intervento: estratto di mappa catastale, tabella con individuazione delle particelle pubbliche e private, certificati catastali delle particelle comprese nel piano

G05 - Piano particellare di esproprio

G06 - Perizia di stima delle particelle dell'area del piano

G07 - Titoli di proprietà

G08 - Norme tecniche di attuazione del PUA

G09 - Relazione acustica

G10 - Schema di convenzione

G11 - Relazione energetica

ELABORATI DI ANALISI

A01 - Documentazione fotografica

A02 - Corografia generale con individuazione dell'area oggetto del PUA

A03 - Stralcio della strumentazione urbanistica vigente Variante PRG: Zonizzazione (tav.5, tav. 6, tav. 8) Schema ambito n°18 - Ponticelli

A04 - Stralcio della strumentazione urbanistica vigente Variante PRG: Sistema di trasporto

su ferro (tav. 9) Sistema della viabilità primaria (tav.10) Stralcio della zonizzazione del territorio in prospettiva sismica (tav.11)

A05 - Stralcio del Piano delle 100 Stazioni

A06 - Stralci delle tavole dei vincoli geomorfologico, paesaggistico e delle aree di interesse Archeologico

A07 - Stralci delle carte della pericolosità idraulica, della pericolosità da frana e del rischio Atteso

A08 - Stralci delle tavole della carta del valore esposto, della carta delle infrastrutture, della carta della zonizzazione urbanistica e della carta dell'uso del suolo

A09 - Carta Geolitologica con rappresentazione delle formazioni affioranti e l'assetto delle stesse, con la definizione della stratigrafia e delle strutture presenti Carta Geomorfologica e della stabilità riportante i fenomeni di instabilità reali e potenziali, antichi e recenti, con particolare riguardo ad eventuali condizioni di pericolo rappresentate da instabilità dei versanti, liquefazioni, amplificazioni o eccessivo addensamento in caso di sisma, rottura di faglia in superficie, collasso di cavità, subsidenze, modifica del regime delle acque superficiali e profonde Carta Idrogeologica con rappresentazione della situazione idrologica ed idrogeologica

A10 - Inquadramento territoriale ed iniziative in corso

A11 - Stralcio della zonizzazione acustica

A12 - Sovrapposizione delle planimetrie: zonizzazione, catastale, stato attuale e di progetto

A13 - Planimetria dello stato attuale con individuazione e quantificazione delle aree pubbliche e private

A14 - Rilievo piano altimetrico Stato di fatto: planimetria della consistenza edilizia

A15 - Stato di fatto: profili di rilievo

ELABORATI DI PROGETTO

P01 - Individuazione delle Unità Minime d'Intervento: nuove destinazioni d'uso delle aree e degli immobili

P02 - Planimetria di progetto

P03 - Planimetria su mappa catastale aggiornata

P04 - Planimetria delle urbanizzazioni primarie e secondarie

P05 - Individuazione su base catastale e quantificazione delle aree da cedere all'amministrazione comunale

P06 - Planimetria dello stato di progetto con individuazione e quantificazione delle aree pubbliche private

P07 - Sistema degli accessi e dei recinti

P08 - Tavola di sovrapposizione tra le preesistenze e le nuove opere Demolizione e nuova Edificazione

P09 - Profili altimetrici di progetto

P10 - Elaborazione 3D

ELABORATI DI PROGETTO PRELIMINARE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

U01 - Verde pubblico attrezzato

U02 - Attrezzature sportive - campo da calcetto e campo polivalente

U03 - Attrezzature sportive - locale spogliatoi/servizi

U04 - Centro di aggregazione sociale

U05 - Parcheggio pubblico

U06 - Verde di pertinenza stradale su fascia demaniale

U07 - Rete stradale

U08 - Rete fognaria (acque bianche e nere)

- U09 - Rete gas
- U10 - Rete idrica
- U11 - Rete di irrigazione
- U12 - Rete illuminazione pubblica
- U13 - Rete di distribuzione telefonica e telematica
- U14 - Calcolo sommario della spesa delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie e quadro economico

ARTICOLO 2 - Oggetto della Convenzione

La presente Convenzione ha per oggetto l'attuazione del Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata, ai sensi degli artt. 26 e 27 della legge regionale n. 16 del 22/12/2004 e s.m.i..

La convenzione, come meglio specificato agli articoli che seguono, sinteticamente prevede:

- la progettazione definitiva ed esecutiva e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia comunitaria con oneri completamente a carico del Proponente, nel rispetto del comma 2bis dell'art. 16 del Dpr 380/2001, così come previsto dal combinato disposto dell'art. 1, secondo comma, lett. e) e dell'art. 36, terzo comma, del nuovo Codice degli Appalti (D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50);
- la progettazione definitiva ed esecutiva e la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria con oneri completamente a carico del Proponente, a mezzo delle procedure previste dal decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 e dallo stesso istruita nella qualità di Stazione appaltante;
- la cessione al Comune delle aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- la monetizzazione a carico del proponente del fabbisogno residuo di opere di urbanizzazione come meglio specificato nel successivo art. 9;
- la costituzione a favore del Comune di Napoli di servitù di passaggio sugli spazi privati compresi nell'edificio commerciale finalizzata alla realizzazione di un percorso di collegamento diretto tra la piazza pubblica ed il parco oltre agli accessi pubblici previsti;
- la manutenzione ordinaria e straordinaria a titolo gratuito delle aree destinate a verde attrezzato.

Tale ordinaria e straordinaria manutenzione di impianti e del patrimonio vegetale orizzontale e verticale avrà durata di anni 5 e dovrà essere concordata con il servizio comunale competente. Gli interventi di manutenzione dovranno essere condotti nei modi più idonei per conservare in perfetto stato il patrimonio vegetale e strutturale a garanzia di costante agibilità e fruibilità della suddetta attrezzatura nella sua interezza. Il Proponente, o i suoi aventi causa, saranno responsabili per danni a terzi dipendenti da omessa, tardiva o cattiva manutenzione. In caso di inadempienza del Proponente in merito agli obblighi di manutenzione ordinaria e straordinaria il Comune di Napoli provvederà direttamente all'esecuzione degli interventi addebitando al Proponente tutti gli oneri sostenuti.

ARTICOLO 3 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il proponente si obbliga a realizzare, le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- una quinta ecologica;
- una nuova viabilità pubblica;
- un'area destinata a marciapiede pubblico prospiciente Via Madonnelle;
- una nuova piazza pubblica antistante la viabilità principale;
- un parcheggio pubblico con accesso dalla viabilità principale.

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

- un parco pubblico attrezzato con percorsi pedonali, area gioco bambini e zona riservata alle attività sportive articolata con campi sportivi e blocco spogliatoi-servizi;
- un centro di aggregazione sociale con annessi spazi esterni articolati con percorsi pedonali ed aree verdi e parcheggi pertinenziali.

CAPO I - DIRITTI DEL PROPONENTE

ARTICOLO 4 – Quote edificatorie e definizione del comparto

Poiché i soggetti proponenti, come riportato in premessa, non detengono il totale dei valori immobiliari dell'area interessata dal PUA, la stessa viene individuata anche come "*comparto edificatorio*", ai sensi e per gli effetti dell'art. 33 della legge regionale 16/2004 e s.m.i..

Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, i tipi di intervento, le funzioni urbane ammissibili, la volumetria complessiva realizzabile e le quote edificatorie attribuite ai proprietari degli immobili inclusi nel comparto, la quantità e la localizzazione degli immobili da cedere gratuitamente al Comune per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature e aree verdi, sono disciplinate dalle norme di attuazione e dagli elaborati grafici del PUA.

In particolare, in applicazione di tali norme le quote edificatorie vengono così ripartite:

- | | |
|--|--------------|
| 1. Soggetti proponenti | mq 14.070,00 |
| pari al 99,89% del totale delle quote edificatorie | |
| 2. Soggetti privati terzi | mq 15,00 |
| pari al 0,11% del totale delle quote edificatorie. | |

Ai sensi di legge, fermo restando l'impegno del proponente a farsi carico delle quote di standard generati dall'acquisizione delle parti di proprietà di soggetti terzi, la cessione gratuita al Comune delle aree necessarie per infrastrutture ed attrezzature pubbliche nonché gli oneri per la loro realizzazione, sono ripartiti tra i soggetti proponenti ed i soggetti privati terzi e meglio specificato nella relazione del PUA e negli articoli che seguono.

ARTICOLO 5 - Diritti di Edificazione – Nuova Edificazione

Il PUA prevede, inoltre, la realizzazione di opere private consistenti:

- tre edifici residenziali con parcheggi pertinenziali per mc 25.273,60;
- un centro commerciale per mc 2.822,15;

per complessivi mc 28.095,75.

La volumetria complessiva proposta risulta inferiore alla volumetria massima consentita, pari a mc. 28.170,00, scaturente dall'art. 33 delle norme di attuazione, applicando l'indice di fabbricabilità territoriale di 2 mc/mq.

Il Proponente si impegna, sin da ora, a non sollevare eccezioni o pretese alcune nei confronti del Comune di Napoli, qualora, a seguito di eventuali successive misurazioni e/o prescrizioni in ordine alla consistenza della superficie territoriale, dovesse emergere una volumetria inferiore a quella prevista dal piano che comporti la necessaria riduzione della volumetria complessiva approvata dal Pua. Resta inteso che tale variazione della volumetria non potrà, in alcun caso, comportare il ridimensionamento delle aree e delle opere da destinare ad urbanizzazioni come approvate con il Pua. Conseguentemente nessuna modifica al PUA andrà effettuata, rimanendo invariato il dimensionamento degli standard.

CAPO II - OBBLIGHI DEL PROPONENTE IN RELAZIONE ALLA CESSIONE DELLE AREE

ARTICOLO 6 – Costituzione di servitù di passaggio

Con il presente atto il Proponente costituisce a favore del Comune di Napoli, che accetta, servitù di passaggio sugli spazi privati compresi nell'edificio commerciale finalizzata alla realizzazione di un percorso di collegamento diretto tra la piazza pubblica ed il parco oltre agli accessi pubblici previsti.

Tali aree sono individuate nella tavola progettuale *P_07 Sistema degli accessi e dei recinti* e nell'allegato alla presente convenzione all. 3 - Aree private da cedere al Comune e aree ad uso pubblico.

ARTICOLO 7 – Acquisizione delle quote edificatorie e degli immobili nei confronti dei terzi non consenzienti

I soggetti privati proponenti, ai sensi dell'art. 12 del Regolamento della Regione Campania n. 5/2011, possono procedere all'attuazione del programma di interventi previsti dal piano attuativo anche nel caso di rifiuto o inerzia dei terzi proprietari.

A tal fine i proponenti dovranno preventivamente costituire in mora i terzi proprietari con assegnazione di un termine non superiore a trenta giorni. Accertata l'inerzia o il rifiuto dei terzi, i proponenti potranno procedere all'attuazione del piano acquisendo le quote edificatorie e i relativi immobili e corrispondendo i relativi standard mediante la corresponsione ai suddetti soggetti del controvalore determinato dall'ufficio tecnico comunale o, nel caso di rifiuto di tale somma, mediante deposito della stessa presso la tesoreria comunale secondo le disposizioni del Codice civile.

In tal senso il Comune di Napoli delega con la presente convenzione i soggetti privati proponenti ad intraprendere tutte le procedure ablatorie necessarie per la piena attuazione del piano.

I soggetti privati proponenti dichiarano e si obbligano a non intraprendere alcuna azione giurisdizionale anche risarcitoria in relazione alle procedure in questione, fatto salvo ogni diritto di difesa nei confronti di terzi in merito ai giudizi di stima con oneri a proprio carico.

ARTICOLO 8 - Cessione delle aree – Modalità - Identificazione

Il PUA prevede la cessione delle aree destinate alla realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria come individuate nell'elaborato di piano *P_05* e nell'allegato 3 alla presente convenzione, così riassunte:

tipologia di opere	superficie	superficie oggetto di cessione
	mq	mq
<i>opere di urbanizzazione da standard DM 1444/68</i>		
centro di aggregazione sociale	820,00	820,00
attrezzature sportive e verde di quartiere	3.400,00	3.400,00
parcheggio pubblico	850,00	850,00
tot.	5.070,00	5.070,00
opere di urbanizzazione primaria aggiuntive		
riqualificazione fascia di verde quinta ecologica	2.340,40	0,00
marciapiede su via Madonnelle	100,00	100,00
piazza pubblica	1.200,00	1.200,00
viabilità pubblica	800,00	800,00
tot.	4.440,40	2.100,00
totale generale	9.510,40	7.170,00

Per un totale aree cedute pari a mq 7.170,00.

Dette aree sono attualmente riportate nel Catasto Terreni del Comune di Napoli Foglio n. 88 con i seguenti dati:

- 1.- piazza pubblica: particelle nn 784, 785, 788, 971;
- 2.- marciapiede pubblico: particelle nn 784, 785, 971;
- 3.- viabilità carrabile e pedonale pubblica: particelle nn 782, 783, 784;
- 4.- parcheggio pubblico: particelle nn 1337, 783;
- 5.- centro di aggregazione sociale: particelle nn 782, 783, 787, 788;
- 6.- parco pubblico: particelle nn. 736, 1319, 782, 783, 787, 788;
- 7.- quinta ecologica: particelle nn. 584, 601, 973, 974, 149;

Le particelle indicate rappresentano la consistenza attuale riportata al Catasto Terreni. Prima della stipula della convenzione verrà redatto apposito tipo di frazionamento con la specificazione dei nuovi numeri di particelle.

Le aree pubbliche, derivanti dalle cessioni di soggetti privati, saranno, pertanto, pari a mq 7.170.

Dette aree, oggetto di cessione a titolo gratuito:

- sono tutte destinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- sono indicate nel Pua, nell'elaborato di piano *P_05* e nell'allegato 3 alla presente convenzione.

Le superfici di dette aree sono indicative e approssimative e, pertanto, i proponenti si impegnano sin da ora a non sollevare eccezioni o pretese alcune nei confronti del Comune di Napoli qualora, a seguito di rilievi o misurazioni, risultassero di superficie maggiore a quella indicata.

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

I proponenti esprimono, 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 prestano garanzia per evizione.

Alla stipula della presente convenzione i proponenti presentano la relazione Notarile sullo stato della proprietà, delle trascrizioni e delle annotazioni riguardanti le aree cedute (punto A) e sulla libertà da diritti e titoli di garanzia a terzi.

I proponenti assumono, altresì, l'obbligo di far tenere al Comune il duplicato della nota di trascrizione e la prova dell'avvenuta volturazione catastale delle aree cedute previo frazionamento catastale, tramite proprio notaio di fiducia.

I proponenti si obbligano alla volturazione catastale delle aree a cedersi (punto B) e a dare al Comune di Napoli la dimostrazione della avvenuta volturazione.

Le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria oggetto di cessione saranno consegnate ai proponenti per l'esecuzione delle opere assunte a loro carico e per le esigenze tutte connesse ai cantieri e questo a far data dai relativi verbali di consegna. Per il periodo durante il quale le aree saranno in consegna ai proponenti, tutti gli oneri di qualsiasi natura (esclusi quelli fiscali) e tutte le responsabilità, anche di custodia e manutenzione, cadranno in capo al proponente. Dette aree saranno riconsegnate al Comune complete delle opere di urbanizzazione previste dal piano al momento della loro completa esecuzione, del loro collaudo, previo verbale da redigersi con i rappresentanti del Comune e dei proponenti.

ARTICOLO 9 - Area di proprietà comunale

L'area di proprietà comunale, di mq 2.340,40 come indicata nell'allegato *U_06* - Aree di proprietà comunali da riqualificare, è destinata alla realizzazione di una quinta ecologica e sarà concessa in uso al Proponente per il tempo necessario all'esecuzione delle opere indicate nella presente convenzione e restituita al Comune all'emissione del certificato di collaudo provvisorio.

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;
- il piano di sicurezza e di coordinamento di cui all'articolo 100 del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81.

In tutto il periodo in cui il Proponente detiene la custodia delle aree di cui al presente articolo e a quello precedente, dovrà sempre essere garantito l'accesso da parte dei rappresentanti del

Comune o suoi delegati. In ogni caso per le sedi viarie dovrà essere garantita la percorrenza delle stesse durante le attività di cantiere.

In detto periodo tutte le responsabilità, anche di manutenzione, cadranno in capo al Proponente.

CAPO III - OBBLIGHI DEL PROPONENTE IN RELAZIONE ALLA PROGETTAZIONE

ARTICOLO 10 - Progettazione delle Opere di Urbanizzazione.

Nel termine di 60 giorni 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 al successivo art. 15, i progetti definitivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

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 delle opere di urbanizzazione secondaria dovranno contenere gli elaborati di cui all'art.23 del D.Lgs 50/2016 e art. 24 e susseguenti del DPR 207/2010.

Rimangono in capo al Proponente quale Stazione appaltante le verifiche dei progetti ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs. 50/2016.

I verbali di verifica 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.

I Progetti delle opere indicate al presente articolo saranno approvati dalla Giunta Comunale.

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

ARTICOLO 11 - Determinazione del fabbisogno di aree e opere di urbanizzazione.

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 6.802,00 così ripartito in relazione alle funzioni previste dal PUA:

tab. a)

tipologia attrezzature	superfici
	mq
istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo	1.525,00
attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi	762,50
spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	3.401,00
Parcheggio a raso	1.113,50
	6.802,00

A fronte di tale fabbisogno il Pua prevede la cessione di aree e la realizzazione di attrezzature da standard consistenti in una attrezzature sportiva e a verde di quartiere, un'attrezzatura da destinare a centro di aggregazione sociale e un'area a parcheggio pubblico, per complessivi mq 5.070,00 così riportate nella successiva tab.d).

Per la parte rimanente di mq. 1.732,00 (6.802,00 - 5.070,00), il Proponente si impegna a monetizzare detto fabbisogno residuo, come meglio specificato al successivo art. 9.

In aggiunta il Pua prevede la realizzazione, e relativa cessione delle aree, delle seguenti opere di urbanizzazione primaria: un tratto di nuova viabilità pubblica su un'area di 800 mq, uno spazio pubblico (piazza) di 1.200 mq lungo via Madonnelle e un tratto di marciapiede per 100 mq, (tutte con la cessione delle relative aree) oltre alla riqualificazione della fascia di verde su area pubblica lungo via Palermo di 2.340,40 mq per complessivi 4.440,40 mq di cui 2.100,00 mq oggetto di cessione al Comune.

Esse sono così di seguito sintetizzate:

tab. b)

opere di urbanizzazione primaria	mq	
riqualificazione fascia di verde quinta ecologica	2.340,40	
marciapiede su via Madonnelle	100,00	
piazza pubblica	1.200,00	
viabilità pubblica	800,00	
tot.	4.440,40	2.100,00
		totale oggetto di cessione

per un totale di aree cedute per urbanizzazioni pari a mq 7.170,00 (5.070,00 + 2.100,00).

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.

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 Dm/1444, aggiornati a luglio 2015, secondo le tabelle riportate nella comunicazione del Dirigente del Servizio Pianificazione urbanistica esecutiva PG_852389 del 03.11.2015, risultano i seguenti:

tab. c)

categoria	superfici	costo	
		unitario rivalutato	costo parametrico
	mq	€/mq	€
Istruzione: complesso scolastico costituito da un asilo nido, una scuola materna (3 sez.) e una scuola elementare (15 aule)	1.525,00	379,34	578.493,50
Interesse comune: centro sociale	762,50	138,70	105.758,75
parco di quartiere attrezzato e impianti sportivi all'aperto con spogliatoio	3.401,00	97,08	330.169,08
Parcheggio a raso	1.113,50	104,02	115.826,27
tot.	6.802,00		1.130.247,60

A fronte del fabbisogno di spazi pubblici di 6.802,00 mq richiesto dal Dm 1444/68 per un costo parametrico complessivo di **€ 1.130.247,60** il PUA prevede la realizzazione delle seguenti attrezzature da standard con relativa cessione delle aree:

tab. d)

Verifica della congruenza dei costi stimati per le opere di urbanizzazione da standard DM 1444/68	superficie	Costo stimato dal proponente		costo unitario parametrico aggiornato a luglio 2015	costo parametrico indicizzato
		mq	€	€/mq	€
centro di aggregazione sociale	820,00	353.131,19		138,70	113.734,00
attrezzature sportive e verde di quartiere	3.400,00	568.486,26		97,08	330.072,00
parcheggio pubblico	850,00	131.658,24		104,02	88.417,00
totale attrezzature da standard	5.070,00	1.053.275,69			532.223,00

a cui si aggiungono le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

tab. e)

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	€
riqualificazione fascia di verde quinta ecologica	2.340,40	161.893,44	69,35	162.306,74
marciapiede su via Madonnelle	100,00	9.312,36	69,35	6.935,00
piazza pubblica	1.200,00	223.552,43	69,35	83.220,00
viabilità pubblica	800,00	138.736,74	173,37	138.696,00
	4.440,40	533.494,97	totale	391.157,74
totale urbanizzazioni primarie	5.290,40	665.153,21		479.574,74
totale urbanizzazioni secondarie	4.220,00	921.617,45		443.806,00
totale urbanizzazioni	9.510,40	1.586.770,66		923.380,74

Il costo delle opere di urbanizzazione da standard e delle opere di urbanizzazione primaria stimato dalle Proponenti con computo metrico estimativo delle opere previste – elaborato *U_14* redatto sulla base del Prezzario dei lavori pubblici della Regione Campania edizione 2014, adottato dal Comune di Napoli con delibera n. del è pari a € 1.586.770,66. Ne deriva che i costi delle opere di urbanizzazione previste nel piano, stimati dal Proponente pari a € 1.586.770,66 (1.053.275,69 + 533.494,97) risultano congruenti con i corrispondenti costi determinati in via parametrica pari a € 923.380,74 (532.223,00 + 391.157,74).

ARTICOLO 12 - Monetizzazione del fabbisogno residuo di aree e opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Dal confronto esplicitato nella seguente tabella tra il fabbisogno, così come determinato al precedente art. 8, e le attrezzature da standard effettivamente previste, risulta che la dotazione di attrezzature pubbliche proposte soddisfa solo parzialmente il fabbisogno richiesto:

tab. f)

	istruzione	interesse comune	verde	parcheggi	totale
	mq	mq	mq	mq	mq
fabbisogno	1.525,00	762,50	3.401,00	1.113,50	6.802,00
dotazione	0,00	820,00	3.400,00	850,00	5.070,00
differenza	-1.525,00	57,50	-1,00	-263,50	-1.732,00

In relazione agli obblighi dettati dal Dm 1444/68 viene così a determinarsi un fabbisogno residuo complessivo pari a mq 1.732,00 (6.802,00 mq – 5.070,00 mq).

Per la parte restante di attrezzature da standard pari a mq 1.732,00, il Proponente dichiara l'impossibilità di reperire all'interno dell'area oggetto di PUA aree con idonei requisiti di qualità per la realizzazione di attrezzature e propongono 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 del territorio – sia della realizzazione delle relative opere.

Il suddetto fabbisogno residuo è valutato:

Per le aree, nelle more della valutazione operata dalla competente Agenzia delle Entrate si conviene sulla determinazione di una stima del costo di esproprio delle aree, mediante l'applicazione del costo di €/mq 110,00, indicato nella Relazione di stima di cui all'elaborato "G_06 Perizia di stima delle particelle dell'area del piano", per complessivi € 190.520,00 (€/mq 110,00 x mq 1.732,00).

Qualora il valore delle suddette aree stimato dall'Agenzia delle Entrate risultasse superiore a quello determinato in sede di stima provvisoria, il Comune procederà a richiedere il conguaglio al Proponente per l'intera somma dovuta, all'atto della comunicazione operata dalla medesima Agenzia del Territorio;

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 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, come sopra precisato e computata al netto del valore parametrico degli standard effettivamente realizzati.

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 *istruzione* non risulta soddisfatta e la tipologia *parcheggi* è soddisfatta parzialmente; nel contempo, è previsto che il Proponente sostenga un maggior costo pari al valore del costo parametrico per l'attrezzatura destinata a interesse comune di 57,58 mq (820 – 762,42) come applicato alla superficie eccedente rispetto a quella richiesta dalla norma.

Nella tabella che segue, per le quattro tipologie di attrezzature di cui al Dm 1444/68, 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. g)

tipologia delle urbanizzazioni	superfici previste dal		costo parametrico	
	fabbisogno	piano	differenza	differenza
	mq	mq	mq	€
Istruzione	1.525,00	0,00	-1.525,00	-809.897,00
Interesse comune verde	762,50	820,00	57,50	11.165,35
parcheggio a raso	3.401,00	3.400,00	-1,00	-135,91
	1.113,50	850,00	-263,50	-38.373,51
	6.802,00	5.070,00	-1.732,00	-837.241,07

Il maggior costo sostenuto dal Proponente per le attrezzature destinate con tipologia a interesse comune, calcolato parametricamente pari a € 11.165,35 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 1.732,00 risulta pari a € 837.241,07.

L'importo complessivo relativo alla monetizzazione del fabbisogno residuo in termini di aree e di opere, risulta infine pari a **€ 1.027.761,07** (190.520,00 + 837.241,07).

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 € 1.027.761,07 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 scomputo.

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 € ...maggiorato degli interessi legali:

- 1^ rata da versare alla stipula della convenzione;
- 2^ rata da versare entro 6 mesi dalla scadenza della 1^ rata;
- 3^ rata da versare entro 6 mesi dalla scadenza della 2^ rata;
- 4^ rata da versare entro 6 mesi dalla scadenza della 3^ rata.

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 direttamente o mediante bonifico bancario al seguente c/c postale << c/c 63716674 intestato alla Tesoreria del Comune di Napoli, indicando la seguente causale: "Direzione Centrale - Pianificazione e Gestione del territorio - Sito Unesco -- controvalore monetario delle relative aree eventualmente non cedute a titolo gratuito - PUA" Madonnelle" - ...^ rata". Nel caso di bonifico bancario lo stesso dovrà essere intestato a

Banco di Napoli - Tesoreria del Comune di Napoli - codice IBAN: IT 87 0010 1003 5941 0000 0046 012, medesima causale.

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.

Rimane fermo, in ogni caso, l'obbligo di versamento dell'importo relativo alla parcella che sarà trasmessa al Comune di Napoli dall'Agenzia del Territorio per la fornitura del servizio estimativo, che analogamente dovrà avvenire mediante versamento su c/c postale n. 63716674, intestato alla Tesoreria del Comune di Napoli, con la causale "Direzione Centrale - Pianificazione e Gestione del territorio - Sito Unesco - perizia di stima dell'Agenzia del Territorio - Pua Madonnelle, oppure mediante bonifico bancario a favore del Comune di Napoli intestato a Banco di Napoli - Tesoreria del Comune di Napoli IBAN IT 87 0 010 1003 5941 0000 0046 012, medesima causale.

ARTICOLO 13 - Determinazione degli oneri di urbanizzazione ex artt. 16 e 19 del DPR 380/2001.

Tenuto conto che il costo complessivo delle aree da cedere, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzarsi e dell'importo della monetizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, è maggiore degli oneri ex art. 16 del DPR 380/2001 stimati in € 230.000,00, calcolati, salvo diversa valutazione del competente Servizio Edilizia privata, ai sensi della disposizione dirigenziale della *Direzione Centrale VI-Riqualificazione Urbana Edilizia Periferie-Servizio Edilizia Privata e sportello unico per l'edilizia* n. 48 del 28/01/04, 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:

	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 €
Aree oggetto di cessione per obblighi DM 1444/68	6.802 (*)	748.220,00		
	5.070		(*) 557.700,00	
Opere di urbanizzazione per obblighi DM 1444/68	6.802	1.130.247,60		
	5.070		1.053.275,69	
Aree oggetto di cessione per urbanizzazioni primarie	2.100 (*)	231.000,00	(*) 231.000,00	
Opere di urbanizzazione primaria	2.100	228.851	371.601,53	
Aree per opere di urbanizzazione oggetto di monetizzazione	1.732		(*) 190.520,00	
Opere di urbanizzazione oggetto di monetizzazione	1.732		837.241,07	
Totale valore a scomputo degli oneri di urbanizzazione		2.338.318,60	3.241.338,29	230.000,00

(*) valore delle aree da stimare da parte della Agenzia delle Entrate

Tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste a carico del Proponente sono realizzate a scomputo degli oneri di cui agli artt. 16 e 19 del Dpr 380/2001, ad eccezione della riqualificazione della fascia di verde lungo via Palermo su un'area di 2.340,40 mq di proprietà del Comune di Napoli. Tale urbanizzazione primaria - che il proponente si assume in obbligo di realizzare oltre il limite dell'onere di urbanizzazione riportato a scomputo, con oneri tecnici ed economici a suo completo carico - non configura onere alcuno per l'Amministrazione, fatto salvo il compito della vigilanza. In ragione del carattere gratuito della stessa e dell'assenza da parte dell'Amministrazione di qualunque riconoscimento al Proponente di diritti suscettibili di valutazione economica, non è pregiudicata la libera concorrenza nel mercato e sono rispettati i principi del diritto comunitario e nazionale di trasparenza, non discriminazione e pari opportunità.

ARTICOLO 14 – Contributo di Costruzione ex art. 16 del Testo Unico del 06.06.2001 n. 380

Il Proponente si impegna a corrispondere al Comune di Napoli il contributo per il rilascio del titolo abilitativo edilizio, ovvero gli oneri di costruzione e gli oneri di urbanizzazione nella misura prevista dall'art.16 del Testo Unico del 06.06.2001 n. 380 come modificato e integrato.

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 dell'Ufficio Tecnico Competente, nonché sulla scorta delle previsioni di spesa del Proponente, relative ai costi di costruzione delle seguenti opere: edifici residenziali con parcheggi pertinenziali interrati e verde privato e centro commerciale.

b) Oneri di Urbanizzazione

Sono disciplinati dal precedente articolo 10.

ARTICOLO 15 - Esecuzione diretta delle opere di Urbanizzazione primaria.

Le parti danno atto dell'entrata in vigore dell'art. 36, comma 4, del D.Lgs 50/2016 che per le opere di urbanizzazione primaria - di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 35, comma 1, lett. c) del medesimo decreto legislativo - funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, prevede che si applichi l'art. 16, comma 2bis, del D.p.r. 380/2001. Il Proponente pertanto si obbliga a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria previste dal Pua, di cui al precedente art. 2.

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.

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 16 - Gara ad evidenza pubblica delle opere di urbanizzazione secondaria oggetto di cessione.

L'importo delle opere di urbanizzazione secondaria oggetto di cessione di cui all'art. 5, come risulta nel progetto preliminare, è pari ad € 921.617,45 come risulta dai computi metrici (elaborato U_14). Il suddetto importo delle opere di urbanizzazione secondaria è indicativo e verrà aggiornato a seguito dell'approvazione dei progetti definitivi di cui all'art. 7 della presente convenzione.

Il Proponente in qualità di Stazione appaltante dovrà procedere all'affidamento dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria attraverso la procedura ordinaria con pubblicazione di avviso o bando di gara, così come previsto dall'art. 36, comma 3, del D. Lgs. n. 50/2016.

Il Proponente con la presente Convenzione assume in via diretta la gestione della procedura ad evidenza pubblica per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, nel rispetto del D.Lgs. n. 50/2016, con particolare riferimento alla disciplina prevista per i contratti di importo inferiore alla soglia comunitaria.

Il Proponente si obbliga a indire la gara con le procedure di cui all'art.59 del D. Lgs. 50/2016, entro e non oltre 6 mesi dall'approvazione da parte del Comune di Napoli del livello di progettazione da porre a base di gara, e a non praticare, nella selezione dell'offerta, il criterio del massimo ribasso.

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 Codice degli appalti.

Il Proponente in qualità di Stazione appaltante dovrà comunicare i dati riguardanti l'affidamento e la realizzazione delle opere di urbanizzazione all'Osservatorio dei contratti pubblici (cfr Det. Autorità LL.PP. n. 7 del 16.7.2009).

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.

ARTICOLO 17 - Modalità di svolgimento delle procedure di gara. Ribasso d'asta

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. 26 del Codice degli appalti, nonché la verifica dei requisiti di qualificazione delle imprese costruttrici e la eventuale verifica dell'anomalia dell'offerta, rientrano nell'esclusiva responsabilità del Proponente.

Il Proponente è tenuto, a mezzo del RUP, a trasmettere al Comune di Napoli la documentazione relativa alla procedura di gara svolta.

Al RUP individuato dal proponente competono altresì le comunicazioni obbligatorie all'Autorità e all'Osservatorio per i contratti pubblici ai sensi della normativa vigente.

Eventuali ribassi conseguenti all'esperimento delle gare resteranno nella disponibilità del Proponente per essere destinati a coprire tutte le eventuali necessità di maggior finanziamento dei lavori nel costo dell'appalto. Non si procederà, pertanto, ad alcun conguaglio al termine dell'esecuzione e del collaudo delle opere.

Resta inteso che eventuali maggiori costi resteranno a carico della parte privata.

ARTICOLO 18 - Responsabile unico del procedimento (RUP)

Il Proponente nella qualità di Stazione appaltante individua quale Responsabile Unico del Procedimento (di seguito denominato RUP) ai sensi dell'art. 31 del D.lgs. 50/2016, nonché referente per le opere di urbanizzazione primaria il sig.....

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

E' facoltà del proponente sostituire il RUP, previa comunicazione al Comune di Napoli.

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 in essere.

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

ARTICOLO 19 – Tempistica di esecuzione delle opere di urbanizzazione.

La realizzazione delle Opere di Urbanizzazione per fasi temporali e successive è disciplinata dalla presente Convenzione.

Il Proponente si obbliga ad iniziare gli interventi pubblici e di uso pubblico entro e non oltre il termine di due anni dall'approvazione dei progetti definitivi delle opere di Urbanizzazione.

Le Opere di Urbanizzazione dovranno essere completate entro i termini di cui ai cronogrammi dei progetti definitivi approvati.

ARTICOLO 20 – Conduzione delle Opere di Urbanizzazione di cui all'art. 5 della convenzione.

L'esecuzione delle Opere di urbanizzazione avviene sotto la esclusiva responsabilità del Proponente, il quale farà fronte ai connessi e conseguenti oneri con proprie risorse assumendo il rischio della realizzazione.

Il Proponente è pertanto il solo responsabile dei rapporti, anche contenziosi, instaurati con terzi per l'esecuzione dei lavori, con espressa manleva sul punto dell'amministrazione comunale, che rimane del tutto estranea ai rapporti tra il proponente e l'esecutore dei lavori.

Il Proponente è l'esclusivo responsabile nei confronti di terzi per i danni derivanti dalla esecuzione delle opere di urbanizzazione nonché della successiva manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione secondaria di uso pubblico di cui all'art. 5 della convenzione.

Il Comune di Napoli si riserva la facoltà di esercitare la vigilanza sull'attuazione, attraverso i Servizi competenti, nonché di indirizzare l'esecuzione delle opere stesse con propri documenti progettuali.

Al fine di coordinare efficacemente tutte le attività tecniche, amministrative e procedurali relative all'attuazione delle Opere di urbanizzazione e allo scopo di assumere le necessarie

determinazioni su eventuali criticità che dovessero emergere, potrà essere prevista, su iniziativa del Servizio competente del Comune di Napoli, l'attivazione di più fasi di concertazione con il Proponente e con gli uffici del Comune medesimo incaricati della futura manutenzione e gestione delle opere di urbanizzazione.

Il Proponente sarà tenuto a comunicare periodicamente al Servizio competente del Comune di Napoli, lo stato di avanzamento della realizzazione delle opere di urbanizzazione, per assicurare la loro rispondenza ai cronoprogramma dei lavori.

ARTICOLO 21 - Direzione dei lavori per le opere di urbanizzazione secondaria.

La direzione dei lavori per le opere di urbanizzazione secondaria 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. 50/2016 e s.m.i. e del relativo Regolamento LL.PP. Il Proponente sarà tenuto, altresì a comunicare al Comune di Napoli, prima dell'inizio dei Lavori, il nominativo del professionista e dei componenti il predetto ufficio. Il Proponente e il Direttore dei Lavori saranno tenuti a uniformarsi alle osservazioni e direttive impartite dal Servizio competente del Comune di Napoli in sede di Vigilanza, senza tuttavia sospendere o ritardare la regolare esecuzione delle prestazioni programmate, salvo nella misura in cui la sospensione o ritardo sia conseguenza diretta di dette osservazioni o direttive.

Il Proponente si 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 comunicarne il nominativo al Comune di Napoli prima dell'inizio dei lavori.

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 22 – Varianti per le opere di urbanizzazione secondaria

Ferma l'autonomia del Proponente nella fase di realizzazione dei lavori delle opere di urbanizzazione secondaria, eventuali varianti al progetto posto in esecuzione devono essere approvate in linea tecnica dall'Amministrazione comunale. A tal fine il Proponente trasmetterà al Comune di Napoli il progetto di variante accompagnato da idonea relazione circa le ragioni che hanno determinato la modifica in corso d'opera.

ARTICOLO 23 - Modalità di verifica e collaudo delle Opere di Urbanizzazione di cui all'art. 5 della convenzione.

Il Proponente, in qualità di Stazione appaltante, trenta giorni prima dell'inizio dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, notificherà al Comune di Napoli la data di inizio dei lavori.

Il Proponente, con preavviso di 30 giorni, darà comunicazione scritta al Comune di Napoli della data di completamento di ciascuna fase di avanzamento prevista dai Cronoprogramma dei progetti approvati, e dell'ultimazione.

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. 50/2016 e dall'art. 216 del relativo Regolamento LL.PP.

Il Proponente comunicherà per iscritto le date proposte per l'inizio delle procedure di collaudo in corso d'opera e finale, conformemente alle previsioni dei progetti approvati.

I costi e gli oneri relativi alle operazioni di collaudo, 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. 50/2016 e degli art. 215 e seguenti del relativo Regolamento LL.PP.

Durante l'espletamento di ogni accertamento o verifica da parte del Comune di Napoli il Proponente si impegna a fornire ogni assistenza e collaborazione necessaria, anche mettendo a disposizione la strumentazione e il personale occorrente.

Del collaudo finale e del collaudo in corso d'opera verrà redatta dettagliata relazione. Alla verifica dell'avvenuto completamento dei Lavori sarà redatto processo verbale di ultimazione dei Lavori ai sensi del Regolamento LL.PP., nonché rilasciato il nulla osta a eseguire tutte le prove e verifiche previste per la Messa in Esercizio. Il certificato di collaudo è redatto secondo le modalità di cui all'art. 229 del Regolamento LLPP.

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 24 - Consegna delle opere di urbanizzazione.

Entro tre mesi dall'emissione del certificato provvisorio di collaudo, le opere di urbanizzazione e le aree interessate dalla relativa realizzazione verranno trasferite al Comune di Napoli 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 lettera raccomandata A/R il luogo, il giorno, l'ora per la sottoscrizione del verbale indicato.

Fino alla sottoscrizione del predetto verbale, la manutenzione e la responsabilità rimangono in capo al 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.

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, ai sensi dell'art. 230 del D.P.R. 207/2010, previo accertamento, da parte dell'organo di collaudo delle verifiche previsti dal comma 1 del citato art. 230.

La mancata comunicazione nei termini predetti determina l'incameramento della fideiussione di €..... di cui all'art. 23 che segue e, previa diffida, la conseguente applicazione delle sanzioni per violazione delle norme edilizie in quanto opera non conforme al Prg.

CAPO V - OBBLIGHI DEL PROPONENTE IN RELAZIONE ALLA BONIFICA

ARTICOLO 25 - Bonifica delle aree di proprietà del Proponente

Il Proponente si impegna a sottoporre tutte le aree oggetto del PUA ad indagine preliminare volta alla verifica della qualità del suolo e del sottosuolo, avendo a riferimento, ai fini della valutazione circa l'eventuale contaminazione, i limiti di concentrazione previsti dalle tabelle allegate al Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152, così come modificato dal Decreto legislativo n. 4 del 16 gennaio 2008, o successivi dispositivi di legge in relazione alle nuove destinazioni previste dal piano.

Qualora, in seguito alla suddetta indagine, 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, provvedendo a fornire la documentazione al Comune relativa all'esito delle procedure di cui agli artt. 242 e segg. del Dlgs 152/2006 e s.i.m..

CAPO VI - OBBLIGHI DEL PROPONENTE IN RELAZIONE ALLE GARANZIE

ARTICOLO 26 - Garanzie per il completo adempimento della Convenzione - Assicurazioni

Il Proponente presta, alla stipula della presente Convenzione, una garanzia per un importo corrispondente al valore delle opere di urbanizzazione primaria pari a € e una garanzia per un importo corrispondente al valore delle opere di urbanizzazione secondaria pari a € con polizza n.del rilasciata da

Le predette garanzie coprono gli oneri per il mancato od inesatto adempimento e cessano di avere effetto solo alla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio o del certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione.

La fideiussione può essere bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'articolo 107 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero dell'economia e delle finanze.

La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune di Napoli.

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.

Il Proponente provvederà, inoltre, a propria cura e spese alle assicurazioni previste per legge lasciando in ogni caso sempre indenne il Comune di Napoli da eventuali danneggiamenti e/o infortuni verificatisi sulle aree oggetto di convenzione.

ARTICOLO 27 – Garanzie Postume decennali per le Opere di Urbanizzazione primaria.

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, 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.

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

ARTICOLO 28 – Decadenza dalla Convenzione

Il Proponente si obbliga a completare le Opere di Urbanizzazione di cui all'art. 3 della convenzione nei tempi previsti dalla presente Convenzione.

Il ritardo ingiustificato dell'attuazione delle opere pubbliche rispetto alla tempistica di cui all'art. 19 che precede e comunque il mancato inizio delle opere pubbliche oltre il termine di due anni dall'approvazione dei progetti definitivi delle opere di Urbanizzazione comporta, previa diffida, la decadenza della convenzione e l'incameramento delle garanzie di cui all'articolo 25.

Costituisce causa di risoluzione:

- la commissione dei reati previsti dall'art. 80 del D.Lgs 50/2016 e s.m.i. da parte del proponente. La commissione di reati di cui all'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016 da parte dell'appaltatore comporterà l'obbligo, per la Stazione Appaltante, della risoluzione del contratto di appalto;
- l'insolvenza del proponente salvo il disposto dell'art. 33 del D.L. 22 giugno 2012 n. 83.

ARTICOLO 29 – Penalità per ritardo negli adempimenti

In caso di ritardo nell'attuazione degli interventi pubblici di cui al PUA, 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 quadro economici dei progetti definitivi approvati fino ad un limite massimo di 0,75%, potendo il Comune di Napoli avvalersi a tale scopo, della garanzia di cui all'art. 27 della presente convenzione.

Il ritardo nell'inizio dell'esecuzione delle opere di oltre un anno decorrente dai termini di cui ai cronoprogramma dei progetti definitivi approvati comporta l'innalzamento della penale dal

valore dello 0,075% (zerovirgolazerosettantacinque) al valore dello 0,15% (zerovirgolaquindici) dell'importo totale delle opere.

Il Proponente sarà tenuto a rispettare i cronoprogramma dei progetti definitivi approvati e sarà responsabile di ogni ritardo, fatte salve le ipotesi in cui il ritardo e la conseguente modifica dei cronoprogramma siano dovuti a eventi non imputabili al Proponente.

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 sia imputabile al Proponente;
- annullamento giurisdizionale;

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

ARTICOLO 30 - Divieto di Cessione della Convenzione

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

Parimenti è fatto espresso divieto al Proponente, pena la decadenza della Convenzione, di stipulare qualsiasi sub-Convenzione anche parziale senza la preventiva autorizzazione del Comune di Napoli.

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

ARTICOLO 31 - Risoluzione delle Controversie

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 32 - Normativa Antimafia (1)

Il Comune di Napoli ha acquisito dalla Prefettura di Napoli, la documentazione antimafia di cui all'art.84, comma3, 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 e degli altri soggetti sottoposti, ai sensi dell'art.85 dello stesso decreto legislativo, alla verifica antimafia, di alcuna delle cause ostative alla stipula della presente convenzione.

Se successivamente alla stipula della presente convenzione risultassero cause ostative, essa si avrà per mai stipulata – fermo restando il risarcimento dei danni a carico del Proponente – né il Proponente potrà pretendere alcunché, a titolo di penale o a qualsiasi titolo, per somme erogate o attività svolte.

Il proponente, 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.

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.

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 VIII - DISPOSIZIONI FINALI

ARTICOLO 33 - Dichiarazioni

Il Proponente dichiara che l'impresa aggiudicataria che realizzerà le opere di urbanizzazione secondaria dovrà possedere e comprovare i requisiti di ordine generale previsti dall'art. 80 del D.lgs 50/2016 e quelli specifici di qualificazione per l'esecuzione dei lavori prescritti dallo stesso decreto legislativo e dal DPR 207/2010.

Inoltre l'impresa aggiudicataria dovrà:

1

Il Comune di Napoli ha facoltà di avvalersi, sussistendone le condizioni, delle disposizioni contenute nell'art.92 (termini per il rilascio delle informazioni) comma 3 delle D.Lgs.n.159/2011 e s.m.i. Ai sensi del quale: "Decorso il termine di cui al comma 2, ovvero, nei casi di urgenza, decorso il termine di quindici giorni dalla ricezione della richiesta, i soggetti di cui all'articolo 83, commi 1 e 2, procedono anche in assenza dell'informazione antimafia. In tale caso, i contributi, i finanziamenti, le agevolazioni e le altre erogazioni di cui al comma 1 sono corrisposti sotto condizione risolutiva e i soggetti di cui all'articolo 83, commi 1 e 2, revocano le autorizzazioni e le concessioni o recedono dai contratti, fatto salvo il pagamento del valore delle opere già eseguite e il rimborso delle spese sostenute per l'esecuzione del rimanente, nei limiti delle utilità conseguite."

- non essersi avvalsa di piani individuali di emersione di cui alla legge n. 383/2001;
- essere iscritta, nel caso di Cooperative o Consorzi fra Cooperative, nell'apposito Registro Prefettizio o nello schedario generale della cooperazione presso il Ministero del Lavoro;
- avere preso conoscenza delle condizioni contrattuali e degli oneri compresi quelli eventuali relativi alla raccolta, trasporto e smaltimento dei rifiuti e/o residui di lavorazione nonché degli obblighi e degli oneri relativi alle disposizioni in materia di sicurezza, di assicurazione, di condizioni di lavoro e di previdenza e assistenza in vigore nel luogo dove devono essere eseguiti i lavori;
- di essere iscritta nel Registro delle Imprese presso la CC.I.AA. con nulla osta antimafia (L. 575/1975 e ss.ii.mm.), o per le altre società di altro Stato U.E., nel corrispondente Registro Commerciale;
- ai sensi dell'art. 17 della legge n. 68 del 12 marzo 1999 (norme per il diritto al lavoro dei disabili), di essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili, con riserva di presentazione, a richiesta del Comune, di apposita certificazione rilasciata dagli uffici territorialmente competenti dalla quale risulti l'ottemperanza agli obblighi della legge citata;
- di osservare i piani di sicurezza e il Documento Unico di Valutazione dei Rischi da Interferenze (D.U.V.R.I.) ai sensi dell'art. 26, co. 3, D.Lgs. 81/08;

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

ARTICOLO 34 - Spese e Tasse

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

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

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.

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

ARTICOLO 35 - Documentazioni da trasferire al Comune di Napoli all'atto della Consegna delle aree

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

Articolo 36 - Elezione di Domicilio

Agli effetti della presente Convenzione, il Proponente elegge domicilio in

Eventuali modifiche del suddetto domicilio dovranno essere comunicate per iscritto ed avranno effetto a decorrere dalla intervenuta ricezione della relativa comunicazione.

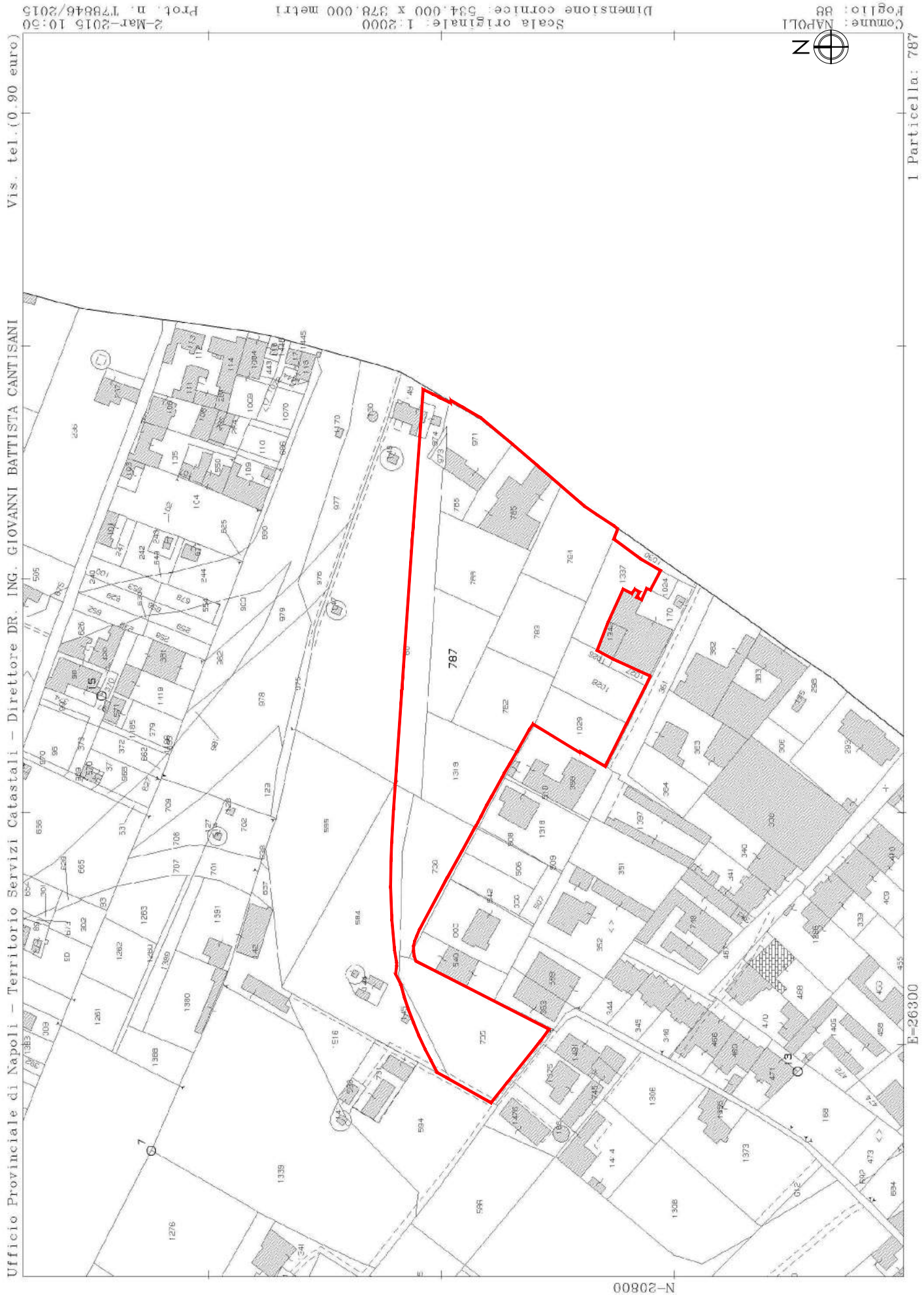
ARTICOLO 37 – Certificato di destinazione urbanistica

Ai sensi dell'art. 30 comma 2 del DPR 380/2001, vengono allegati alla presente convenzione i certificati di destinazione urbanistica (all. 6) relativi alle aree oggetto della convenzione, rilasciati dal Comune in data 01.02.2013, rep. n° 45 e 27.02.2013, rep. n° 97.

ELENCO ALLEGATI (in formato A4)

- All. 1 Aree oggetto di Pua su stralcio catastale;
- All. 2 Destinazioni d'uso;
- All. 3 Aree private da cedere al Comune e aree ad uso pubblico;
- All. 4 Planimetria di progetto;
- All. 5 Relazione notarile;
- All. 6 Certificati di destinazione urbanistica.

ALLEGATO 1 Aree oggetto di PUA su stralcio catastale



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizi Catastali - Direttore DR. ING. GIOVANNI BATTISTA CANTISANI

Vis. tel. (0.90 euro)

Comune: NAPOLI
Foglio: 88

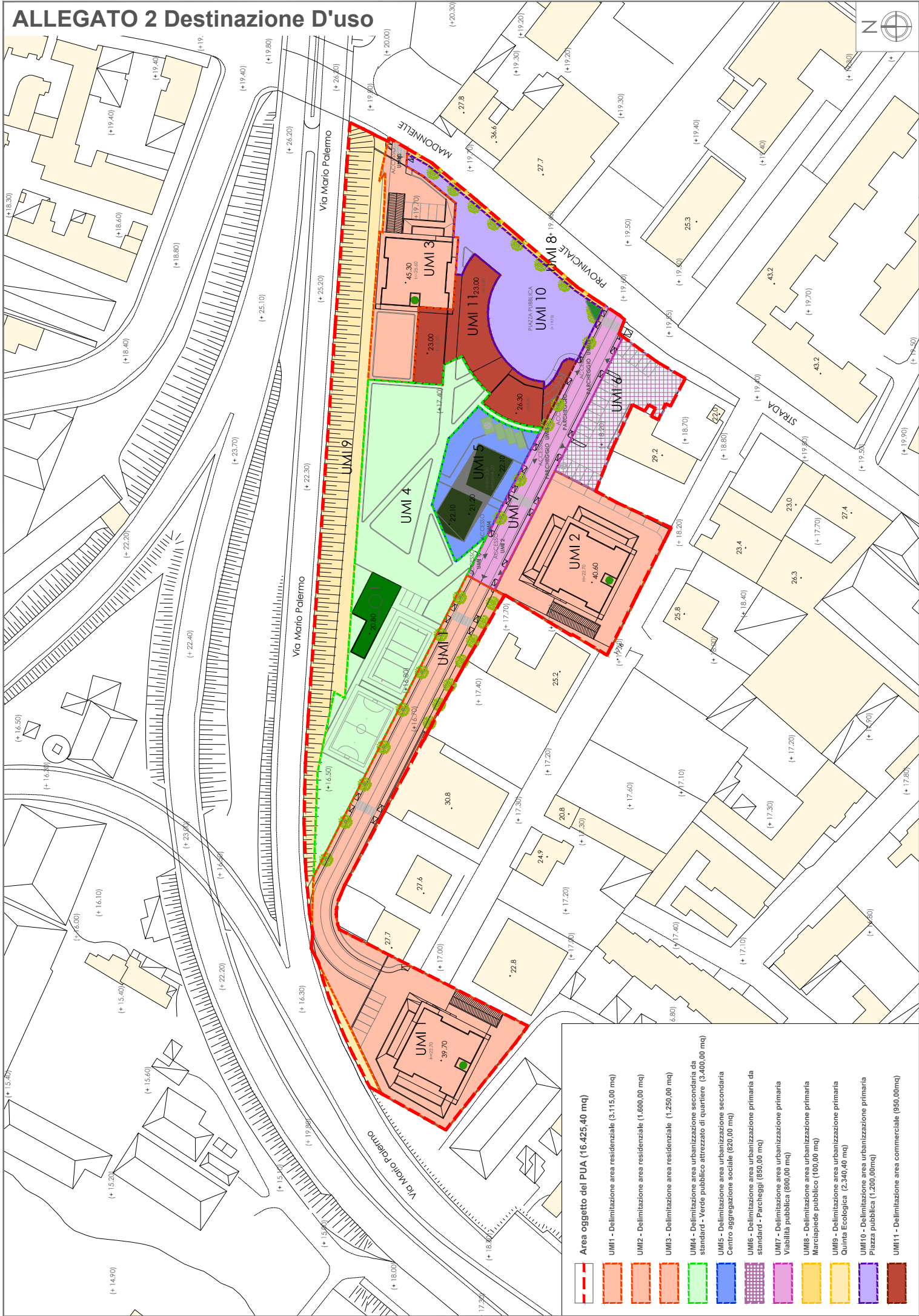


I Particella: 787

E=26300

N-20800

ALLEGATO 2 Destinazione D'uso



ALLEGATO 3

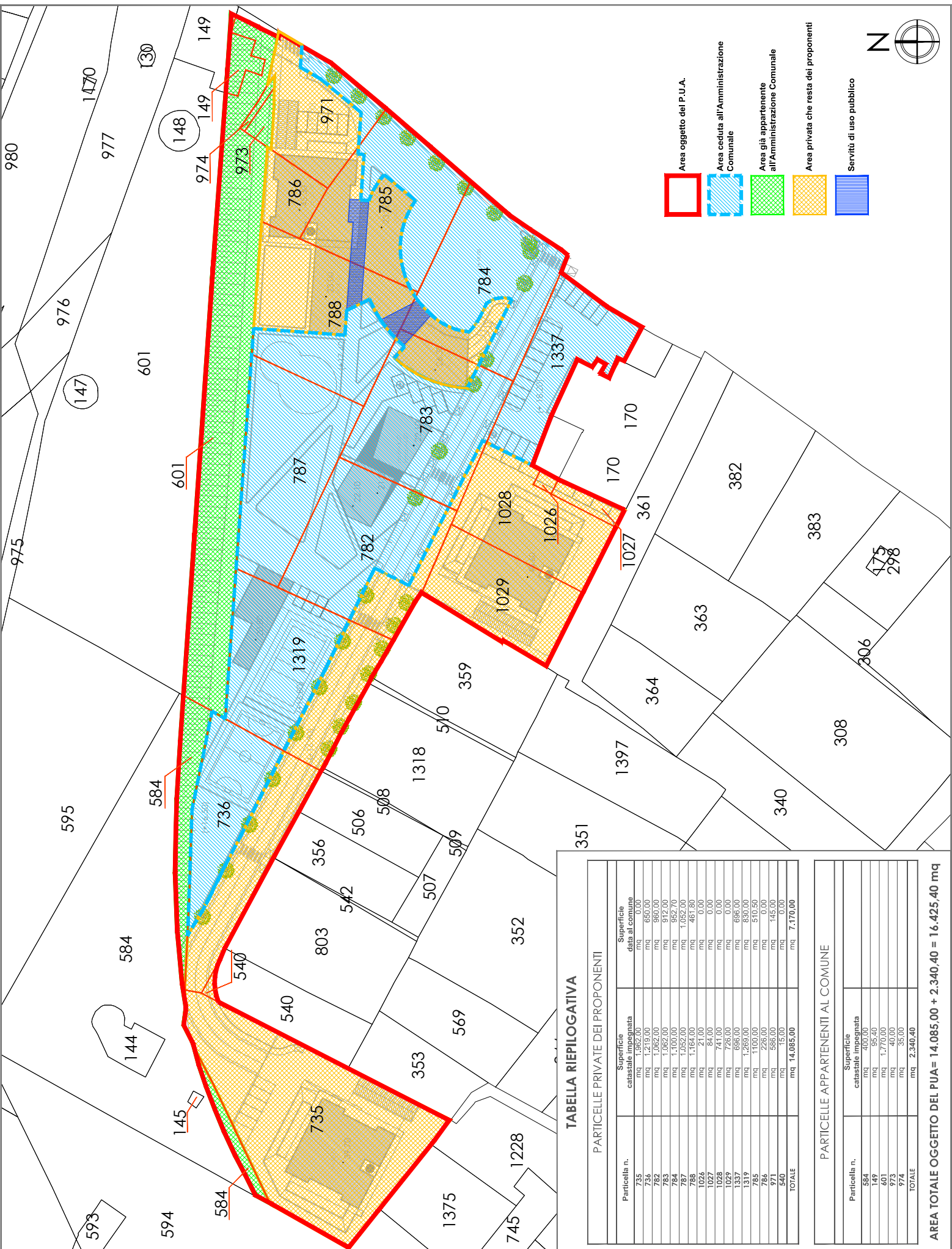


TABELLA RIEPILOGATIVA

PARTICELLE PRIVATE DEI PROPONENTI

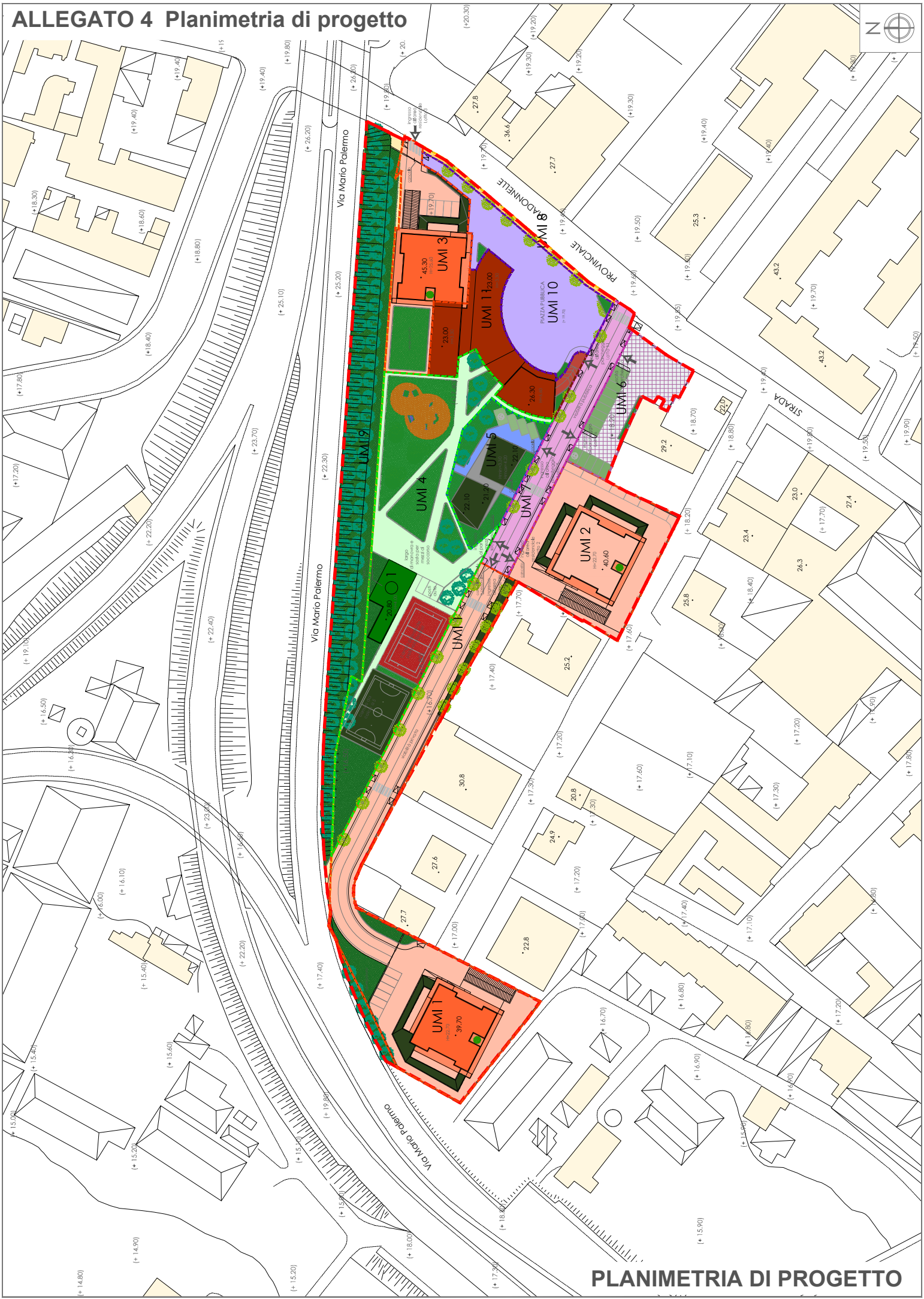
Particella n.	Superficie catastale impegnata	Superficie date al comune
735	mq 1.582,00	mq 0,00
736	mq 1.219,00	mq 650,00
782	mq 1.082,00	mq 980,00
783	mq 1.082,00	mq 912,00
784	mq 1.100,00	mq 952,70
787	mq 1.052,00	mq 1.052,00
788	mq 1.164,00	mq 461,80
1026	mq 21,00	mq 0,00
1027	mq 84,00	mq 0,00
1028	mq 728,00	mq 0,00
1337	mq 696,00	mq 696,00
1319	mq 4.269,00	mq 830,00
785	mq 1100,00	mq 510,50
786	mq 226,00	mq 0,00
971	mq 586,00	mq 145,00
540	mq 15,00	mq 0,00
TOTALE	mq 14.085,00	mq 7.170,00

PARTICELLE APPARTENENTI AL COMUNE

Particella n.	Superficie catastale impegnata
584	mq 400,00
149	mq 350,00
973	mq 1.740,00
974	mq 40,00
TOTALE	mq 2.340,40

AREA TOTALE OGGETTO DEL PUA = 14.085,00 + 2.340,40 = 16.425,40 mq

ALLEGATO 4 Planimetria di progetto



ALLEGATO 5
RELAZIONE NOTARILE

===== CERTIFICAZIONE =====

Io sottoscritto dottor **Francesco FASANO**, notaio in Napoli con studio ivi alla via Santa Brigida n.51, iscritto nel ruolo dei distretti riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola, ===

===== certifico =====

che dalla consultazione dei registri pubblicamente esaminabili presso la competente Circostrizione del Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio del Territorio di Napoli 1 risulta quanto segue: =====

===== A) =====

IORIO Giulio nato a Napoli il 28 luglio 1966, è proprietario del seguente appezzamento di terreno sito nel Comune di Napoli, e precisamente: =====

- appezzamento di terreno della consistenza catastale di are 6,96, riportato nel N.C.T. del Comune di Napoli con i seguenti dati: =====

Foglio 88 particella 1337, orto di classe 2, superficie are 6,96, reddito dominicale euro 38,88, agrario 10,78, =====

in forza di atto di donazione della piena proprietà per notar **Enrico Chiari** del 19 luglio 1997, repertorio n. 79736, trascritto il 26 luglio 1997 ai nn. 14616/10155. =====

===== B) =====

Società **ABBATE COSTRUZIONI E AMBIENTE S.P.A.** con sede in Napoli, n. di iscrizione nel registro Imprese Napoli e codice fiscale 07799401216, è proprietaria dei seguenti appezzamenti



di terreno siti nel Comune di Napoli, e precisamente: =====

- appezzamento di terreno della consistenza catastale di are

10,62, riportato nel N.C.T. del Comune di Napoli con i se-

guenti dati: =====

Foglio 88 particella 782, orto di classe 2, superficie are

10,62, reddito dominicale euro 59,32, agrario 16,45; =====

- appezzamento di terreno della consistenza catastale di are

10,62, riportato nel N.C.T. del Comune di Napoli con i se-

guenti dati: =====

Foglio 88 particella 783, orto di classe 2, superficie are

10,62, reddito dominicale euro 59,32, agrario 16,45; =====

- appezzamento di terreno della consistenza catastale di are

11,00, riportato nel N.C.T. del Comune di Napoli con i se-

guenti dati: =====

Foglio 88 particella 784, orto di classe 2, superficie are

11,00, reddito dominicale euro 61,44, agrario 17,04; =====

- appezzamento di terreno della consistenza catastale di are

10,52, riportato nel N.C.T. del Comune di Napoli con i se-

guenti dati: =====

Foglio 88 particella 787, orto di classe 2, superficie are

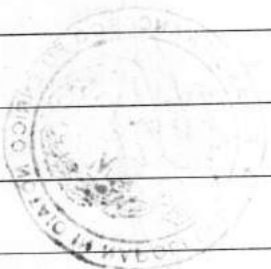
10,52, reddito dominicale euro 58,76, agrario 16,30; =====

- appezzamento di terreno della consistenza catastale di are)

11,64, riportato nel N.C.T. del Comune di Napoli con i se-

guenti dati: =====

Foglio 88 particella 788, orto di classe 2, superficie are



11,64, reddito dominicale euro 65,02, agrario 18,03; =====

in forza dei seguenti titoli: =====

- atto di conferimento in società per notar Paolo Morelli del
10 giugno 2014, repertorio n. 130271, trascritto il 17 giugno
2014 ai nn. 17960/12047, a favore della società ABBATE CO-
STRUZIONI E AMBIENTE S.R.L. con sede in Napoli e contro la
società CI.PE COSTRUZIONI S.R.L. con sede in Napoli. =====

Con atto per notar Maurizio Marinelli del 14 luglio 2014, re-
pertorio n. 15093, trascritto il 23 luglio 2014 ai nn.
21573/14942, la società ABBATE COSTRUZIONI E AMBIENTE S.R.L.
con sede in Napoli si trasformava in ABBATE COSTRUZIONI E AM-
BIENTE S.P.A. con sede in Napoli. =====

La società CI.PE. COSTRUZIONI S.R.L. con sede in Casalnuovo
di Napoli, pervenne con atto di compravendita per notar Guido
Criscuolo del 24 luglio 2007, repertorio n. 14690, trascritto
il 1° agosto 2007 ai nn. 33961/16056, a favore della società
CI.PE. COSTRUZIONI S.R.L. con sede in Casalnuovo di Napoli e
contro Pecorella Antonio nato a Napoli il 27 agosto 1931,
Manna Immacolata nata a Napoli il 13 dicembre 1932, Salvati
Francesco nato a Napoli il 5 febbraio 1941 e Liberti Rita na-
ta a Napoli il 29 maggio 1949. =====

A Pecorella Antonio (in regime di comunione legale dei beni
con Manna Immacolata) e a Salvati Francesco (in regime di co-
munione legale dei beni con Liberti Rita) pervenne con atto
di compravendita per notar Costantino Prattico del 9 giugno



1993, repertorio n. 7169, trascritto il 22 giugno 1993 ai nn.

12198/8484, a favore di Pecorella Antonio e Salvati Francesco

e contro Migliore Mario Rosario nato a Napoli il 21 marzo

1944, Migliore Emanuela nata a San Giorgio a Cremano il 12

settembre 1945 e Migliore Rosanna nata a Napoli il 22 giugno

1948. =====

===== C) =====

IORIO Angelo nato a Napoli l'11 agosto 1958, IORIO Giulio na-

to a Napoli il 28 luglio 1966 e IORIO Raffaele nato a Cercola

il 18 febbraio 1973, sono comproprietari del seguente appez-

zamento di terreno sito nel Comune di Napoli, e precisamente:

- appezzamento di terreno della consistenza catastale di ca

84, riportato nel N.C.T. del Comune di Napoli con i seguenti

dati: =====

Foglio 88 particella 1027, orto di classe 2, superficie ca

84, reddito dominicale euro 4,69, agrario 1,30. =====

in forza dei seguenti titoli: =====

in forza di atto di donazione della piena proprietà per notar

Enrico Chiari del 19 luglio 1997, repertorio n. 79735, tra-

scritto il 26 luglio 1997 ai nn. 14616/10155, ai nn.

14617/10156 ed ai nn. 14618/10157. =====

=====

===== D) =====

IORIO Angelo nato a Napoli l'11 agosto 1958, è proprietario

del seguente appezzamento di terreno sito nel Comune di Napo-



li, e precisamente: =====


- appezzamento di terreno della consistenza catastale di are
07,41, riportato nel N.C.T. del Comune di Napoli con i se-
guenti dati: =====

Foglio 88 particella 1028, orto di classe 2, superficie are
07,41, reddito dominicale euro 41,39, agrario 11,48. =====

in forza dei seguenti titoli: =====

- atto di donazione della piena proprietà per notar Enrico
Chiari del 19 luglio 1997, repertorio n. 79736, trascritto il
26 luglio 1997 ai nn. 14617/10156. =====

===== E) =====

 TORIO Raffaele nato a Cercola il 18 febbraio 1973, è proprie-
tario del seguente appezzamento di terreno sito nel Comune di
Napoli e precisamente: =====

appezzamento di terreno della consistenza catastale di are
07,26, riportato nel N.C.T. del Comune di Napoli con i se-
guenti dati: =====

Foglio 88 particella 1029, orto di classe 2, superficie are
07,26, reddito dominicale euro 40,55, agrario 11,25, =====

in forza dei seguenti titoli: =====

in forza di atto di donazione della piena proprietà per notar
Enrico Chiari del 19 luglio 1997, repertorio n. 79737, tra-
scritto il 26 luglio 1997 ai nn. 14618/10157. =====

=====

===== F) =====



IORIO Angelo nato a Napoli l'11 agosto 1958 e IORIO Giulio nato a Napoli il 28 luglio 1966, sono comproprietari del seguente appezzamento di terreno sito nel Comune di Napoli, e precisamente: =====

- appezzamento di terreno della consistenza catastale di ca 21, riportato nel N.C.T. del Comune di Napoli con i seguenti dati: =====

Foglio 88 particella 1026, orto di classe 2, superficie ca 21, reddito dominicale euro 1,17, agrario 0,33. =====

in forza dei seguenti titoli: =====

in forza di atto di donazione della piena proprietà per notar Enrico Chiari del 19 luglio 1997, repertorio n. 79735/79736, trascritto il 26 luglio 1997 ai nn. 14616/10155 e 14617/10156. =====

===== G) =====

DI TUCCIO Anna nata a Napoli il 1° marzo 1968, è proprietaria del seguente appezzamento di terreno sito nel Comune di Napoli, e precisamente: =====

- appezzamento di terreno della consistenza catastale di are 02,26, riportato nel N.C.T. del Comune di Napoli con i seguenti dati: =====

Foglio 88 particella 786, orto di classe 2, superficie are 02,26, reddito dominicale euro 12,62, agrario 3,50; =====

- immobile catastalmente adibito a negozio della consistenza catastale di metri quadrati 90, riportato nel N.C.E.U. con i

seguenti dati: =====

- Sezione PON Foglio 4 particella 785 sub 5, via Provinciale
Madonnelle n. 139, piano terra, zona censuaria 9, categoria
C/1, classe 4, mq.90, rendita catastale euro 1.343,30. =====

in forza dei seguenti titoli: =====

- atto di divisione per notar Giuliano Scardaccione del 21
luglio 2010, repertorio n. 30518, trascritto il 3 agosto 2010
ai nn. 22594/15018, a favore di Di Tuccio Anna e contro Di
Tuccio Alfonso nato a Napoli il 10 novembre 1957 e Perrotta
Matilde nata a Napoli il 24 dicembre 1960; tale divisione
scioglieva la comunione instauratasi con l'atto di compraven-
dita per notar Costantino Prattico del 27 aprile 1995, reper-
torio n. 15576, trascritto il 15 maggio 1995 ai nn.

8485/5713, a favore di Di Tuccio Alfonso, in regime di comu-
nione legale dei beni con Perrotta Matilde e Di Tuccio Anna e
contro Salvati Francesco nato a Napoli il 5 febbraio 1941,
Liberti Rita nata a Napoli il 29 maggio 1949 e Pecorella Ma-
ria nata a Napoli il 5 marzo 1968. =====

===== H) =====

DI TUCCIO Carlo nato a Napoli il 9 dicembre 1987 e DI TUCCIO
Pasquale nato a Napoli il 18 giugno 1980, sono comproprietari
dei seguenti immobili siti nel Comune di Napoli, e precisa-
mente: =====

- immobile catastalmente adibito a negozio della consistenza
catastale di metri quadrati 110, riportato nel N.C.E.U. con i



seguenti dati: =====

- Sezione PON Foglio 4 particella 785 sub 3, via Provinciale
Madonnelle n. 139, piano terra, zona censuaria 9, categoria
C/1, classe 4, mq. 110, rendita catastale euro 1.641,82. =====

- immobile catastalmente adibito a laboratorio della consi-
stenza catastale di metri quadrati 300, riportato nel
N.C.E.U. con i seguenti dati: =====

- Sezione PON Foglio 4 particella 785 sub 4, via Provinciale
Madonnelle n. 139, piano terra, zona censuaria 9, categoria
C/3, classe 2, mq. 300, rendita catastale euro 1.084,56. =====

in forza dei seguenti titoli: =====

Atto di donazione per notar Giuliano Scardaccione del 21 lu-
glio 2010, repertorio n. 30520, trascritto il 3 agosto 2010
ai nn. 22595/15019, a favore di Di Tuccio Pasquale nato a Na-
poli il 18 giugno 1980, relativamente ad una quota di piena
proprietà pari a 1/2 e contro Di Tuccio Alfonso nato a Napoli
il 10 novembre 1957 e Perrotta Matilde nata a Napoli il 24
dicembre 1960 ed ai nn. 22596/15020, a favore di Di Tuccio
Carlo nato a Napoli il 9 dicembre 1987 per la residua quota
di 1/2 e contro Di Tuccio Alfonso nato a Napoli il 10 novem-
bre 1957 e Perrotta Matilde nata a Napoli il 24 dicembre 1960.

A Di Tuccio Alfonso e a Perrotta Matilde pervennero con atto
di divisione per notar Giuliano Scardaccione del 21 luglio
2010, repertorio n. 30518, trascritto il 3 agosto 2010 ai nn.
22594/15018, a favore di Di Tuccio Alfonso e Perrotta Matilde

e contro Di Tuccio Anna nata a Napoli il 1° marzo 1968; tale divisione scioglieva la comunione instauratasi con l'atto di compravendita per notar Costantino Prattico del 27 aprile 1995, repertorio n. 15576, trascritto il 15 maggio 1995 ai nn. 8485/5713, a favore di Di Tuccio Alfonso, in regime di comunione legale dei beni con Perrotta Matilde e Di Tuccio Anna e contro Salvati Francesco nato a Napoli il 5 febbraio 1941, Liberti Rita nata a Napoli il 29 maggio 1949 e Pecorella Maria nata a Napoli il 5 marzo 1968. =====

===== I) =====

Aruta Giovanni nato a Napoli il 27 ottobre 1969, è proprietario del seguente appezzamento di terreno sito nel Comune di Napoli, e precisamente: =====

area della consistenza catastale di are 12,69, riportata nel N.C.T. con i seguenti dati: =====

- Foglio 88 particella 1319, area di are 12,69, senza ulteriori dati; =====

in forza del seguente titolo: =====

Atto di compravendita per notar Costantino Prattico del 26 settembre 1994, repertorio n. 9570, trascritto l'11 ottobre 1994 ai nn. 17595/11726, a favore di Aruta Giovanni e contro Salvati Francesco nato a Napoli il 5 febbraio 1941, Liberti Rita nata a Napoli il 29 maggio 1949, Manna Immacolata nata a Napoli il 13 dicembre 1932 e Pecorella Antonio nato a Napoli il 27 agosto 1931. =====



===== L) =====

Borrelli Salvatore nato a Napoli il 7 aprile 1954, è proprietario dei seguenti immobili siti nel Comune di Napoli, e precisamente: =====

- immobile catastalmente adibito a locale deposito della consistenza catastale di mq. 34, riportato nel N.C.E.U. con i seguenti dati: =====

- Sezione PON Foglio 4 particella 971 sub 2, via Provinciale Madonnelle n. 141 n. 157, piano terra, zona censuaria 9, categoria C/2, classe 2, mq. 34, rendita catastale euro 105,36.

- immobile catastalmente adibito a locale deposito della consistenza catastale di mq. 45, riportato nel N.C.E.U. con i seguenti dati: =====

- Sezione PON Foglio 4 particella 971 sub 3, via Provinciale Madonnelle n. 141 n. 157, piano S1, zona censuaria 9, categoria C/2, classe 1, mq. 45, rendita catastale euro 118,53. =====

- immobile catastalmente adibito a negozio della consistenza catastale di mq. 119, riportato nel N.C.E.U. con i seguenti dati: =====

- Sezione PON Foglio 4 particella 971 sub 4, via Provinciale Madonnelle n. 141 n. 157, piano T, zona censuaria 9, categoria C/1, classe 4, mq. 119, rendita catastale euro 1.776,15. =

- corte comune distinta nel N.C.E.U. alla Sezione PON, Foglio 4 particella 971 sub 1, =====
in forza del seguente titolo: =====



Atto di compravendita per notar Maria Teresa Bargi del 5 ottobre 1989, repertorio n. 31953, trascritto il 21 ottobre 1989 ai nn. 21802/14126, a favore di Borrelli Salvatore e contro Borrelli Salvatore nato a Napoli il 13 marzo 1925, Palladino Assunta nata a Napoli il 23 settembre 1922, Acampora Pasquale nato a Napoli il 5 gennaio 1922, Acampora Filomena nata a Napoli il 26 giugno 1962 e Acampora Antonio nato a Napoli il 10 novembre 1957. =====

===== M) =====

Incarnato Roberto nato a Napoli il 17 novembre 1962 e Ciriello Maria nata a Napoli il 23 settembre 1966, sono comproprietari del seguente appezzamento di terreno sito nel Comune di Napoli, e precisamente: =====

appezzamento di terreno della consistenza catastale di are 12,19, riportato nel N.C.T. del Comune di Napoli con i seguenti dati: =====

Foglio 88 particella 736, orto di classe 2, are 12,19, reddito dominicale euro 68,09, agrario 18,89; =====

in forza del seguente titolo: =====

Atto di compravendita per notar Costantino Prattico del 26 luglio 2006, repertorio n. 126516, trascritto il 29 luglio 2006 ai nn. 35733/17446, a favore di Incarnato Roberto e Ciriello Maria e contro Mazziotti di Celso Anna nata a Napoli l'11 ottobre 1936, Mazziotti di Celso Matteo nato a Napoli il 2 luglio 1932, Mazziotti di Celso Mariano nato a Napoli l'11



marzo 1953 e Mazziotti di Celso Pietro nato a Napoli il 16
febbraio 1921. =====

===== N) =====

D'Ambrosio Maria nata a Cercola il 5 agosto 1945, Incarnato

Assunta nata a Napoli il 15 marzo 1951, Incarnato Enzo nato a

Napoli il 25 aprile 1956 e Incarnato Domenico nato a Napoli

il 16 ottobre 1959, sono comproprietari del seguente appezza-

mento di terreno sito nel Comune di Napoli, e precisamente: ==

- area urbana riportata nel N.C.T. con i seguenti dati: =====

- Sezione PON Foglio 4 particella 735, area urbana, senza ul-

teriori dati =====

in forza dei seguenti titoli: =====

Atto di compravendita per notar Maria Teresa Bargi del 30

settembre 1997, repertorio n. 42805, trascritto il 7 ottobre

1997 ai nn. 17783/12274, a favore di Incarnato Domenico, In-

carnato Enzo, Incarnato Assunta e D'Ambrosio Maria e contro

Incarnato Luigi nato a Napoli il 20 febbraio 1923 e Velotti

Giovanna nata a Napoli il 23 agosto 1923. =====

OSSERVAZIONI: =====

Si precisa che: =====

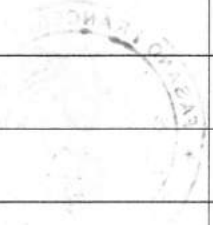
1) con riguardo a tutti gli atti di provenienza a titolo one-

roso occorrerà acquisire per i relativi atti dispositivi e-

stratti di matrimonio con annotazioni marginali di tutti gli

acquirenti allo scopo di verificare l'esistenza di coniugi in

comunione legale dei beni, nei confronti dei quali integrare



le visure per la verifica di eventuali pregiudizievoli. =====

2) Con riguardo a tutti gli immobili e alle aree oggetto di relazione figurano trascrizioni non pregiudizievoli a favore della Regione Campania aventi per oggetto solo delimitazioni del perimetro di contribuzione consortile. =====

Si certifica infine che, contro gli attuali proprietari, alla data del 1° maggio 2016, non risultano trascritte o iscritte formalità pregiudizievoli. =====

Napoli 13 maggio 2016 =====

Celli
